

**IMPACTO
DEL NUEVO
CODIGO CIVIL Y COMERCIAL
EN LOS CONTRATOS
DE OBRA Y DE SERVICIOS**

**EL ROL SOCIAL
DEL ARQUITECTO**

USOS Y COSTUMBRES

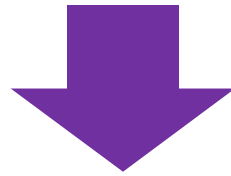
Art. 1º.- Fuentes y aplicación. *Los casos que este Código rige deben ser resueltos según las leyes que resulten aplicables, conforme con la Constitución Nacional y los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte. A tal efecto, se tendrá en cuenta la finalidad de la norma. Los usos, prácticas y costumbres son vinculantes cuando las leyes o los interesados se refieren a ellos o en situaciones no regladas legalmente, siempre que no sean contrarios a derecho.*

Art. 964.- Integración del contrato. *El contenido del contrato se integra con:*

- a. las normas indisponibles, que se aplican en sustitución de las cláusulas incompatibles con ellas;*
- b. las normas supletorias;*
- c. los usos y prácticas del lugar de celebración, en cuanto sean aplicables porque hayan sido declarados obligatorios por las partes o porque sean ampliamente conocidos y regularmente observados en el ámbito en que se celebra el contrato, excepto que su aplicación sea irrazonable.*

**“Contrato es el acto jurídico
mediante el cual
dos o más partes manifiestan
su consentimiento para crear,
regular, modificar, transferir
o extinguir relaciones
jurídicas patrimoniales”
*(art. 957 CCyC).***

ARQUITECTO
(según el Anexo V
de la Res. N° 498/06 del Ministerio de Educación,
Ciencia y Tecnología de la Nación)
Proyectista / Director de Obra



INCUMBENCIAS PROFESIONALES

INCUMBENCIA → Obligación y cargo de hacer algo.

ARQUITECTO

(según el CCyC)

OBLIGADO A HACER

Art. 1768.- Profesionales liberales.

La actividad del profesional liberal está sujeta a las reglas de las obligaciones de hacer. La responsabilidad es subjetiva, excepto que se haya comprometido un resultado concreto. (...)
La actividad del profesional liberal no está comprendida en la responsabilidad por actividades riesgosas previstas en el artículo 1757.

Art. 774.- Prestación de un servicio.

La prestación de un servicio puede consistir:

- a) en realizar cierta actividad, con la diligencia apropiada, independientemente de su éxito. Las cláusulas que comprometen a los buenos oficios, o a aplicar los mejores esfuerzos están comprendidas en este inciso;
- b) en procurar al acreedor cierto resultado concreto, con independencia de su eficacia;
- c) en procurar al acreedor el resultado eficaz prometido. La cláusula llave en mano o producto en mano está comprendida en este inciso.

Art. 775.- Realización de un hecho.

El obligado a realizar un hecho debe cumplirlo en tiempo y modo acordes con la intención de las partes o con la índole de la obligación. (...).

CONTRATO DE OBRA O DE SERVICIOS

Art. 1251. Definición.- *Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución.*

El contrato es gratuito si las partes así lo pactan o cuando por las circunstancias del caso puede presumirse la intención de beneficiar.

Art. 1252. Calificación del contrato.- *Si hay duda sobre la calificación del contrato, se entiende que hay contrato de servicios cuando la obligación de hacer consiste en realizar cierta actividad independiente de su eficacia. Se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega. Los servicios prestados en relación de dependencia se rigen por las normas del derecho laboral. ...*

ARQUITECTO

NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROFESION DE ARQUITECTO: REALIZADOR DE OBRA INTELECTUAL

Art. 1251....Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución. ...

Art. 1252 : ...Se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega.

Asume OBLIGACIÓN DE RESULTADO
(la obra se mantiene en pie y apta para su destino).

ARQUITECTO

NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROFESION DE ARQUITECTO: REALIZADOR DE OBRA INTELECTUAL

PROYECTO Art. 1251.... *obra intelectual*

DIRECCION DE OBRA Art. 774.... *procurar resultado concreto o eficaz.*

Art. 1723 ..*por lo convenido por las partes,
surge que el deudor debe obtener
un resultado determinado,
tiene responsabilidad objetiva.*

Art 1768....*profesiones liberales ...
obligaciones de hacer....*

LIBERTAD CONTRACTUAL AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD

Art. 958: *Las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres.*

Art. 959: *Todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes. Su contenido sólo puede ser modificado o extinguido por acuerdo de partes o en los supuestos en que la ley lo prevé.*

Art. 960: *Los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley, o de oficio cuando se afecta, de modo manifiesto, el orden público.*

TIPOS CONTRACTUALES

CONTRATO DE OBRA O DE SERVICIOS



REALIZACIÓN DE LA OBRA

Como hacer la obra

Art. 1253.- Medios utilizados. *A falta de ajuste sobre el modo de hacer la obra, el contratista o prestador de los servicios elige libremente los medios de ejecución del contrato.*

Art. 1256.- Obligaciones del contratista y del prestador. *El contratista o prestador de servicios está obligado a:*

- a. ejecutar el contrato conforme a las previsiones contractuales y a los conocimientos razonablemente requeridos al tiempo de su realización por el arte, la ciencia y la técnica correspondientes a la actividad desarrollada; ...(...).*

FORMA Y PRUEBA

Art. 284.- Libertad de formas. *Si la ley no designa una forma determinada para la exteriorización de la voluntad, las partes pueden utilizar la que estimen conveniente.*

Las partes pueden convenir una forma más exigente que la impuesta por la ley.

Art. 1015.- Libertad de formas. *Solo son formales los contratos a los cuales la ley les impone una forma determinada.*

Art. 1017.- Escritura pública. *Deben ser otorgados por escritura pública:*

- a) los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Quedan exceptuados los casos en que el acto es realizado mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa;*
- b) los contratos que tienen por objeto derechos dudosos o litigiosos sobre inmuebles;*
- c) todos los actos que sean accesorios de otros contratos otorgados en escritura pública;*
- d) los demás contratos que, por acuerdo de partes o disposición de la ley, deben ser otorgados en escritura pública.*

FORMA Y PRUEBA

Art. 1016.- Modificaciones al contrato. *La formalidad exigida para la celebración del contrato rige también para las modificaciones ulteriores que le sean introducidas, excepto que ellas versen solamente sobre estipulaciones accesorias o secundarias, o que exista disposición legal en contrario.*

Art. 1264.- Variaciones del proyecto convenido. *Cualquiera sea el sistema de contratación, el contratista no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente, excepto que las modificaciones sean necesarias para ejecutar la obra conforme a las reglas del arte y no hubiesen podido ser previstas al momento de la contratación; la necesidad de tales modificaciones debe ser comunicada inmediatamente al comitente con indicación de su costo estimado.*

Si las variaciones implican un aumento superior a la quinta parte del precio pactado, el comitente puede extinguirlo comunicando su decisión dentro del plazo de diez días de haber conocido la necesidad de la modificación y su costo estimado.

El comitente puede introducir variantes al proyecto siempre que no impliquen cambiar sustancialmente la naturaleza de la obra.

FORMA Y PRUEBA

Art. 1019.- Medios de prueba. *Los contratos pueden ser probados por todos los medios aptos para llegar a una razonable convicción según las reglas de la sana crítica, y con arreglo a lo que disponen las leyes procesales, excepto disposición legal que establezca un medio especial. Los contratos que sea de uso instrumentar no pueden ser probados exclusivamente por testigos.*

Art.1020.- Prueba de los contratos formales. *Los contratos en los cuales la formalidad es requerida a los fines probatorios pueden ser probados por otros medios, inclusive por testigos, si hay imposibilidad de obtener la prueba de haber sido cumplida la formalidad o si existe principio de prueba instrumental, o comienzo de ejecución. Se considera principio de prueba instrumental cualquier instrumento que emane de la otra parte, de su causante o de parte interesada en el asunto, que haga verosímil la existencia del contrato.*

PRECIO

Art. 1255.- Precio. *El precio se determina por el contrato, la ley, los usos o, en su defecto, por decisión judicial.*

Las leyes arancelarias no pueden cercenar la facultad de las partes de determinar el precio de las obras o de los servicios. Cuando dicho precio debe ser establecido judicialmente sobre la base de la aplicación de dichas leyes, su determinación debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador.

Si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida, el juez puede fijar equitativamente la retribución.

Si la obra o el servicio se ha contratado por un precio global o por una unidad de medida, ninguna de las partes puede pretender la modificación del precio total o de la unidad de medida, respectivamente, con fundamento en que la obra, el servicio o la unidad exige menos o más trabajo o que su costo es menor o mayor al previsto, excepto lo dispuesto en el artículo 1091.

CLÁUSULA RESOLUTORIA

EXPRESA:

Las partes pueden pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de incumplimientos genéricos o específicos debidamente identificados. En este supuesto, la resolución surte efectos a partir que la parte interesada comunica a la incumplidora en forma fehaciente su voluntad de resolver (art. 1086).

IMPLÍCITA:

En los contratos bilaterales la cláusula resolutoria es implícita y queda sujeta a lo dispuesto en los artículos 1088 y 1089. (art. 1087). Se exige:

- a) que se configure el incumplimiento;
- b) que el deudor esté en mora;
- c) que el acreedor emplazase al deudor, bajo apercibimiento expreso de la resolución total o parcial del contrato, a que cumpla en un plazo no menor de quince días, excepto que de los usos, o de la índole de la prestación, resulte la procedencia de uno menor. La resolución se produce de pleno derecho al vencimiento de dicho plazo. Dicho requerimiento no es necesario si ha vencido un plazo esencial para el cumplimiento, si la parte incumplidora ha manifestado su decisión de no cumplir, o si el cumplimiento resulta imposible. En tales casos, la resolución total o parcial del contrato se produce cuando el acreedor la declara y la comunicación es recibida por la otra parte. (art. 1088).

VICIOS OCULTOS

Art 1269.- Derecho a verificar. *En todo momento, y siempre que no perjudique el desarrollo de los trabajos, el comitente de una obra tiene derecho a verificar a su costa el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados.*

Art 1270.- Aceptación de la obra. *La obra se considera aceptada cuando concurren las circunstancias del artículo 747.*

Art. 747.- Entrega. *Cualquiera de las partes tiene derecho a requerir la inspección de la cosa en el acto de su entrega. La recepción de la cosa por el acreedor hace presumir la inexistencia de vicios aparentes y la calidad adecuada de la cosa,*

Art 1271.- Vicios o defectos y diferencias en la calidad. *Las normas sobre vicios o defectos se aplican a las diferencias en la calidad de la obra.*

Art. 1272.- Plazos de garantía. *Si se conviene o es de uso un plazo de garantía para que el comitente verifique la obra o compruebe su funcionamiento, la recepción se considera provisional y no hace presumir la aceptación.*
Si se trata de vicios que no afectan la solidez ni hacen la obra impropia para su destino, no se pactó un plazo de garantía ni es de uso otorgarlo, aceptada la obra, el contratista:
a) *queda libre de responsabilidad por los vicios aparentes;*
b) *responde de los vicios o defectos no ostensibles al momento de la recepción, con la extensión y en los plazos previstos para la garantía por vicios ocultos prevista en los artículos 1054 y concordantes.*

VICIOS OCULTOS

Art. 1054.- Ejercicio de la responsabilidad por defectos ocultos. *El adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los sesenta días de haberse manifestado. Si el defecto se manifiesta gradualmente, el plazo se cuenta desde que el adquirente pudo advertirlo. El incumplimiento de esta carga extingue la responsabilidad por defectos ocultos, excepto que el enajenante haya conocido o debido conocer, la existencia de los defectos.*

Art. 1055.- Caducidad de la garantía por defectos ocultos. *La responsabilidad por defectos ocultos caduca:*

- a) si la cosa es inmueble, cuando transcurren tres años desde que la recibió;*
- b) si la cosa es mueble, cuando transcurren seis meses desde que la recibió o puso en funcionamiento.*

Estos plazos pueden ser aumentados convencionalmente.

La prescripción de la acción está sujeta a lo dispuesto en el Libro Sexto.

RUINA

Art. 1273.- Obra en ruina o impropia para su destino.

El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino.

El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista.

RUINA

Art. 1274.- Extensión de la responsabilidad por obra en ruina o impropia para su destino. *La responsabilidad prevista en el artículo 1273 se extiende concurrentemente:*

a) a toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su profesión habitual;

b) a toda persona que, aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumple una misión semejante a la de un contratista;

c) según la causa del daño, al subcontratista, al proyectista, al director de la obra y a cualquier otro profesional ligado al comitente por un contrato de obra de construcción referido a la obra dañada o a cualquiera de sus partes.

Art. 1275.- Plazo de caducidad. *Para que sea aplicable la responsabilidad prevista en los artículos 1273 y 1274, el daño debe producirse dentro de los diez años de aceptada la obra.*

Art. 1276.- Nulidad de la cláusula de exclusión o limitación de la responsabilidad. *Toda cláusula que dispensa o limita la responsabilidad prevista para los daños que comprometen la solidez de una obra realizada en inmueble destinada a larga duración o que la hacen impropia para su destino, se tiene por no escrita.*

OBRAS A LAS CUALES SE CONSIDERA QUE PUEDEN ENTRAR EN RUINA

- **Edificios u obras en inmuebles destinados a larga duración.**
- **Comprende a los inmuebles por accesión física destinados a perdurar por largos períodos** (estadios, piletas diques, usinas, hornos de panadería, fosas para venta de nafta, silos, ascensores en grutas naturales para transporte de turistas).

OBRAS A LAS CUALES SE CONSIDERA QUE NO PUEDEN ENTRAR EN RUINA

- **Construcciones precarias no destinadas a durar en el tiempo.**
- **Muebles que no poseen caracteres para ser considerados inmuebles por accesión.**

Art. 1051 inc. b, CCyC: “...cosa impropia para su destino por razones estructurales o funcionales...”.

Art. 1272 CCyC: “.... obra impropia para su destino...”.

Art. 2564 inc. c, CCyC: “... ruina total o parcial, sea por vicio de construcción, del suelo o de mala calidad de los materiales, siempre que se trate de obras destinadas a larga duración”.

¿Obra “impropia para su destino por razones estructurales o funcionales”?

- **Obra con base en proyecto inadecuado, no se puede aprobar.**
- **Obra inadecuada para el destino que el comitente desea.**
- **Obra que no evidencia buen funcionamiento.**
- **Todo puede ser discutible...**

**La “obra impropia por razón estructural”
lleva a pensar en ruina.**

**Y quizá una obra posea una estructura
que no satisface
destino requerido, pero satisface a otro destino.**

**Para Spota, ruina es la caída actual o inminente
de la obra por falta de estabilidad.**

**Para otros doctrinarios, no hace falta que la obra
vea comprometida su estructura, sino que
se vea comprometido su uso,
su conservación, que exista una degradación
de su estado físico, inutilidad para el aprovechamiento.
(CNCiv, Sala F, Consorcio Av. del Libertador 4496/98 c/ Edificadora Libertador).**

Para algunos autores, la ruina subsume casos de obras tan mal ejecutadas, que la ejecución defectuosa equivale a la inejecución o incumplimiento absoluto del contrato, como así también, aquellos supuestos en que los vicios adquieren una alta magnitud, que hacen falta trabajos muy costosos para reacondicionar la obra o bien para evitar su ruina.

REPARACIÓN DEL DAÑO

Art. 1082: *La reparación del daño, cuando procede, queda sujeta a estas disposiciones:*

- a) el daño debe ser reparado en los casos y con los alcances establecidos en ley;*
- b) la reparación incluye el reembolso total o parcial, según corresponda, de los gastos generados por la celebración del contrato y de los tributos que lo hayan gravado;*
- c) de haberse pactado la cláusula penal, se aplica con los alcances establecidos en los artículos 790 y siguientes.*

PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN

Art. 2564.- Plazo de prescripción de un año.

Prescriben al año:

a) el reclamo por vicios redhibitorios;

b) las acciones posesorias;

c) el reclamo contra el constructor por responsabilidad por ruina total o parcial, sea por vicio de construcción, del suelo o de mala calidad de los materiales, siempre que se trate de obras destinadas a larga duración.

El plazo se cuenta desde que se produjo la ruina;

(...)

LIMITES A LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD CONTRACTUAL

ABUSO DE DERECHO

LESIÓN

TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN

SUSPENSIÓN DEL CUMPLIMIENTO

FRUSTRACIÓN DE LA FINALIDAD

ABUSO DE DERECHO

Art. 10: *El ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto.*

La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos.

Se considera tal el que contraría los fines del ordenamiento jurídico o el que excede los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

El juez debe ordenar lo necesario para evitar los efectos del ejercicio abusivo o de la situación jurídica abusiva y, si correspondiere, procurar la reposición al estado de hecho anterior y fijar una indemnización.

LESIÓN

Art. 332 CCyC: *Puede demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes explotando la necesidad, debilidad síquica o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación.*

Se presume, excepto prueba en contrario, que existe tal explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones.

Los cálculos deben hacerse según valores al tiempo del acto y la desproporción debe subsistir en el momento de la demanda.

El afectado tiene opción para demandar la nulidad o un reajuste equitativo del convenio, pero la primera de estas acciones se debe transformar en acción de reajuste si éste es ofrecido por el demandado al contestar la demanda.

Sólo el lesionado o sus herederos pueden ejercer la acción.

TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN

Art. 961: *Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor.*

Art. 1061: *El contrato debe interpretarse conforme a la intención común de las partes y al principio de la buena fe.*

Art. 1091: *Si en un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevinida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada, ésta tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o pedir ante un juez, por acción o como excepción, la resolución total o parcial del contrato, o su adecuación.*

TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN

CUMPLIMIENTO IMPOSIBLE DEL CONTRATO

Caso fortuito. Fuerza mayor.

Art. 1730: Se considera caso fortuito o fuerza mayor al hecho que no ha podido ser previsto o que, habiendo sido previsto, no ha podido ser evitado.

El caso fortuito o fuerza mayor exime de responsabilidad, excepto disposición en contrario.

Este Código emplea los términos “caso fortuito” y “fuerza mayor” como sinónimos.

SUSPENSIÓN DEL CUMPLIMIENTO

Art. 1032 : *Una parte puede suspender su propio cumplimiento si sus derechos sufriesen una grave amenaza de daño porque la otra parte ha sufrido un menoscabo significativo en su aptitud para cumplir, o en su solvencia. La suspensión queda sin efecto cuando la otra parte cumple o da seguridades suficientes de que el cumplimiento será realizado.*

CUMPLIMIENTO IMPOSIBLE DEL CONTRATO

Caso fortuito. Fuerza mayor.

Art. 1730: *Se considera caso fortuito o fuerza mayor al hecho que no ha podido ser previsto o que, habiendo sido previsto, no ha podido ser evitado.*

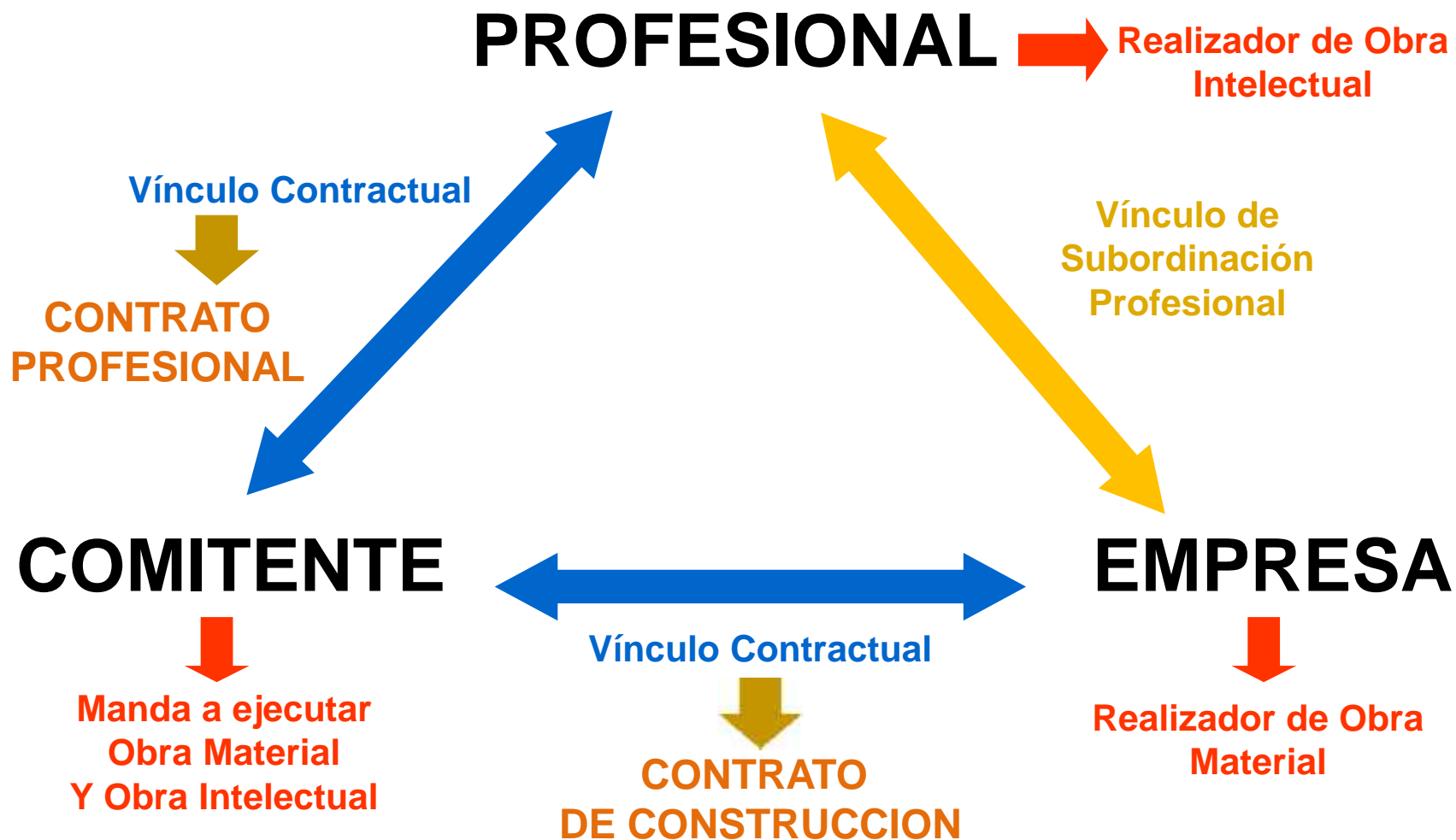
El caso fortuito o fuerza mayor exime de responsabilidad, excepto disposición en contrario.

Este Código emplea los términos “caso fortuito” y “fuerza mayor” como sinónimos.

FRUSTRACION DE LA FINALIDAD

Art. 1090 CCyC: *La frustración definitiva de la finalidad del contrato autoriza a la parte perjudicada a declarar su resolución, si tiene su causa en una alteración de carácter extraordinario de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, ajena a las partes y que supera el riesgo asumido por la que es afectada.*

La resolución es operativa cuando esta parte comunica su declaración extintiva a la otra. Si la frustración de la finalidad es temporaria, hay derecho a resolución sólo si se impide el cumplimiento oportuno de una obligación cuyo tiempo de ejecución es esencial.



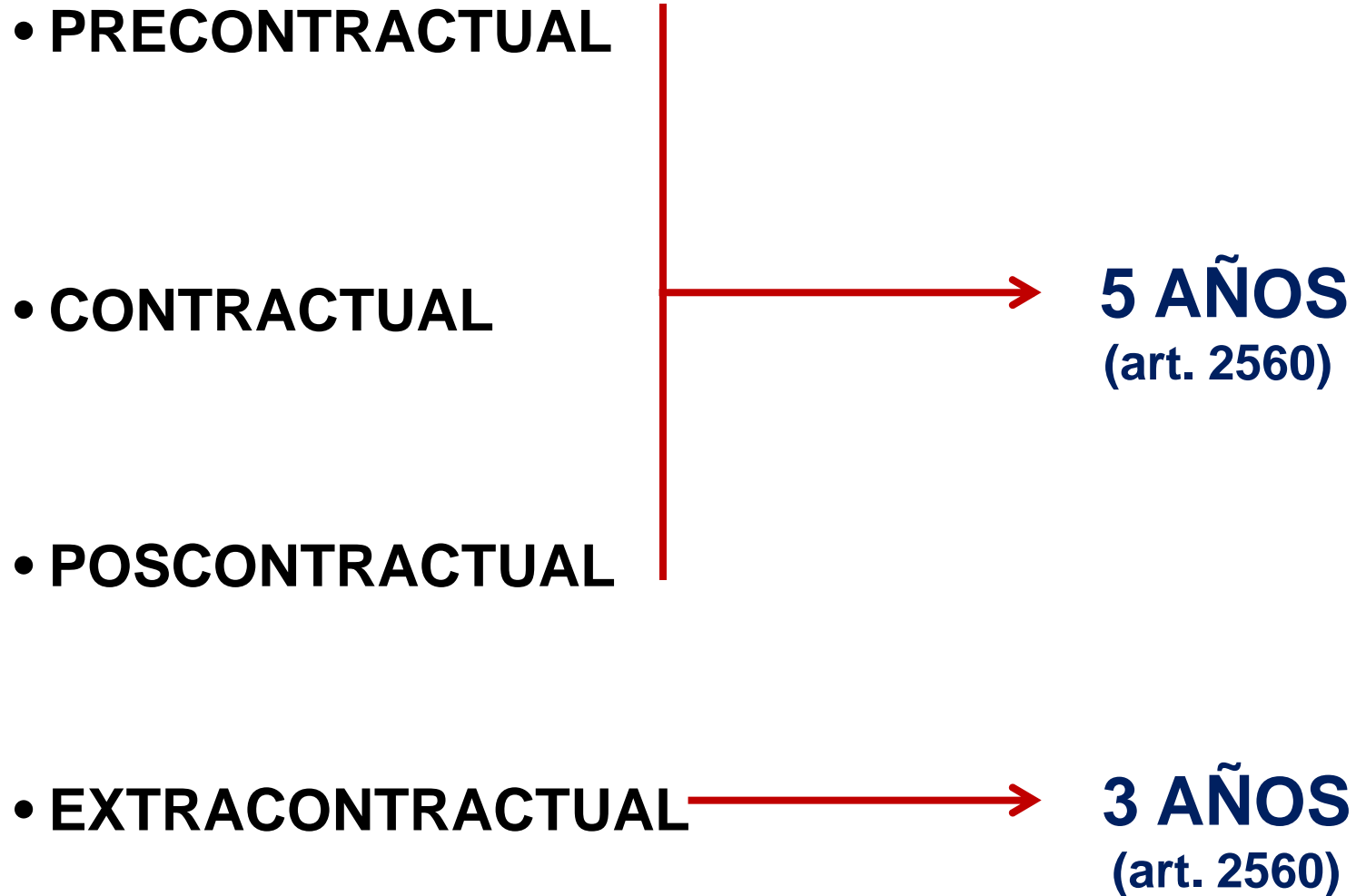
SISTEMAS JURÍDICOS ECONÓMICOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS

Art. 1262.- Sistemas de contratación. La obra puede ser contratada por ajuste alzado, también denominado “retribución global”, por unidad de medida, por coste y costas o por cualquier otro sistema convenido por las partes. La contratación puede hacerse con o sin provisión de materiales por el comitente. Si se trata de inmuebles, la obra puede realizarse en terreno del comitente o de un tercero. Si nada se convino ni surge de los usos, se presume, excepto prueba en contrario, que la obra fue contratada por ajuste alzado y que es el contratista quien provee los materiales.

Art. 1263.- Retribución. Si la obra se contrata por el sistema de ejecución a coste y costas, la retribución se determina sobre el valor de los materiales, de la mano de obra y de otros gastos directos o indirectos.

Art. 1264.- Variaciones del proyecto convenido. Cualquiera sea el sistema de contratación, el contratista no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente, excepto que las modificaciones sean necesarias para ejecutar la obra conforme a las reglas del arte y no hubiesen podido ser previstas al momento de la contratación; la necesidad de tales modificaciones debe ser comunicada inmediatamente al comitente con indicación de su costo estimado. Si las variaciones implican un aumento superior a la quinta parte del precio pactado, el comitente puede extinguirlo comunicando su decisión dentro del plazo de diez días de haber conocido la necesidad de la modificación y su costo estimado. El comitente puede introducir variantes al proyecto siempre que no impliquen cambiar sustancialmente la naturaleza de la obra.

PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN de la ACCIÓN CIVIL



CONTRATOS CONEXOS

Art. 1073: *Hay conexidad cuando dos o más contratos autónomos se hallan vinculados entre sí por una finalidad económica común previamente establecida, de modo que uno de ellos ha sido determinante del otro para el logro del resultado perseguido. Esta finalidad puede ser establecida por la ley, expresamente pactada, o derivada de la interpretación, conforme con lo que se dispone en el artículo 1074.*

Art. 1074: *Los contratos conexos deben ser interpretados los unos por medio de los otros, atribuyéndoles el sentido apropiado que surge del grupo de contratos, su función económica y el resultado perseguido.*

CONTRATOS PRELIMINARES

Art. 994: *Los contratos preliminares deben contener el acuerdo sobre los elementos esenciales particulares que identifiquen el contrato futuro definitivo.*

El plazo de vigencia de las promesas previstas en esta Sección es de un año, o el menor que convengan las partes, quienes pueden renovarlo a su vencimiento.

Art. 995: *Las partes pueden pactar la obligación de celebrar un contrato futuro. El futuro contrato no puede ser de aquellos para los cuales se exige una forma bajo sanción de nulidad. Es aplicable el régimen de las obligaciones de hacer.*

SOCIEDADES UNIPERSONALES

Art. 1° Ley 19.550.- Concepto. *Habrá sociedad si una o más personas en forma organizada conforme a uno de los tipos previstos en esta ley, se obligan a realizar aportes para aplicarlos a la producción o intercambio de bienes o servicios, participando de los beneficios y soportando las pérdidas. La sociedad unipersonal sólo se podrá constituir como sociedad anónima. La sociedad unipersonal no puede constituirse por una sociedad unipersonal.*

Art.144.- Inoponibilidad de la personalidad jurídica. *La actuación que esté destinada a la consecución de fines ajenos a la persona jurídica, constituya un recurso para violar la ley, el orden público o la buena fe o para frustrar derechos de cualquier persona, se imputa a quienes a título de socios, asociados, miembros o controlantes directos o indirectos, la hicieron posible quienes responderán solidaria e ilimitadamente por los perjuicios causados.*

Lo dispuesto se aplica sin afectar los derechos de los terceros de buena fe y sin perjuicio de las responsabilidades personales de que puedan ser pasibles los participantes en los hechos por los perjuicios causados.

SEGUROS OBLIGATORIOS

Art. 1685.- Patrimonio separado. Seguro. *Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario, del fiduciante, del beneficiario y del fideicomisario.*

Sin perjuicio de su responsabilidad, el fiduciario tiene la obligación de contratar un seguro contra la responsabilidad civil que cubra los daños causados por las cosas objeto del fideicomiso. Los riesgos y montos por los que debe contratar el seguro son los que establezca la reglamentación y, en defecto de ésta, los que sean razonables. El fiduciario es responsable en los términos de los artículos 1757 y concordantes cuando no haya contratado seguro o cuando éste resulte irrazonable en la cobertura de riesgos o montos.

Art. 2071.- Seguro obligatorio. *Para poder celebrar contratos sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal, el titular del dominio del inmueble debe constituir un seguro a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación de acuerdo a lo convenido por cualquier razón, y cuya cobertura comprenda el reintegro de las cuotas abonadas con más un interés retributivo o, en su caso, la liberación de todos los gravámenes que el adquirente no asume en el contrato preliminar.*

El incumplimiento de la obligación impuesta en este artículo priva al titular del dominio de todo derecho contra el adquirente a menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, pero no priva al adquirente de sus derechos contra el enajenante.

DERECHOS REALES

(art. 1887)

- a) Dominio**
- b) Condominio**
- c) Propiedad Horizontal**
- d) Conjuntos Inmobiliarios**
- e) Tiempo Compartido**
- f) Cementerio Privado**
- g) Superficie**
- h) Usufructo**
- i) Uso**
- j) Habitación**
- k) Servidumbre**
- l) Hipoteca**
- m) Anticresis**
- n) Prenda**

www.dlocatedratorres.com.ar



Dlo Catedra Torres



FaduDLORres