**Clase 29-06-17**

**CONTRATOS**

1. **Locación**

**PARTES**

Locador y locatario.

**ELEMENTOS TIPIFICANTES** (pagamos pero nunca tenemos la opción de compra. El precio se establece por los valores de mercado.)

ARTICULO 1187: La obligación de otorgar el uso (posibilidad de servirse de la cosa) y goce (percibir beneficio, sacar renta) temporario de una cosa a cambio de un precio de dinero.  
ARTICULO 1187.- Definición. Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero. Al contrato de locación se aplica en subsidio lo dispuesto con respecto al consentimiento, precio y objeto del contrato de compraventa.

**PLAZOS:**

Máximo: 20 años para la locación habitacional (vivienda). Otro destino máximo 50 años.

Mínimo: 2 años para inmuebles (cualquier destino). Los bienes muebles no hay plazos mínimos.

ARTICULO 1197.- Plazo máximo. El tiempo de la locación, cualquiera sea su objeto, no puede exceder de veinte años para el destino habitacional y cincuenta años para los otros destinos.  
El contrato es renovable expresamente por un lapso que no exceda de los máximos previstos contados desde su inicio.  
  
ARTICULO 1198.- Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos años, excepto los casos del artículo 1199. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.

ARTICULO 1199.- **EXCEPCIONES** al plazo mínimo legal. No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:  
  
a) sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular.  
  
b) habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo (temporal), descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines. Ejemplo: alquilación de veraneo. Que tenga para guardar muebles y tres meses de tiempo máximo.

c) guarda de cosas (guardar muebles o cochera).  
  
d) exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial (ejemplo: stands en ferias).  
  
Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

**Resolución anticipada.**

Desde el punto de vista PRÁCTICO el locatario no se puede ir dentro de los seis meses y dentro del año 1 tiene que pagar un alquiler y medio y en el segundo año debe pagar un alquiler mensual.

Cuando se va antes de los seis meses pagas los seis meses y el alquiler y medio.

ARTICULO 1221.- El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:  
  
a) si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso;  
  
b) en los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos meses de alquiler.

**Locación habitacional**

Tres alquileres + martillero

ARTICULO 1196.-. Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:  
  
a) el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes.   
  
b) depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado; (2 meses)  
  
c) el pago de valor llave o equivalentes (plus que se pide, por la potencialidad que tiene el inmueble o por el lugar donde se encuentra.)

**CARACTERÍSTICAS**

Bilateral, oneroso, conmutativo, nominado y formal (alquiler de inmuebles es escrito) o no formal.

**OBJETO Y DESTINO**

Toda cosa presente o futura.

ARTICULO 1192.- Cosas. Toda cosa presente o futura, cuya tenencia esté en el comercio, puede ser objeto del contrato de locación, si es determinable, aunque sea sólo en su especie. Se comprenden en el contrato, a falta de previsión en contrario, los productos y los frutos ordinarios.

ARTICULO 1194.- Destino de la cosa locada. El locatario debe dar a la cosa locada el destino acordado en el contrato. A falta de convención, puede darle el destino que tenía al momento de locarse, el que se da a cosas análogas en el lugar donde la cosa se encuentra o el que corresponde a su naturaleza. A los efectos de este Capítulo, si el destino es mixto se aplican las normas correspondientes al habitacional.

**OBLIGACIONES DEL LOCADOR**

ARTICULO 1200.- Entregar la cosa. El locador debe entregar la cosa conforme a lo acordado. A falta de previsión contractual debe entregarla en estado apropiado para su destino, excepto los defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido.  
  
ARTICULO 1201.- Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido. El locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro originado en su calidad o defecto, en su propia culpa, o en la de sus dependientes o en hechos de terceros o caso fortuito. Si al efectuar la reparación o innovación se interrumpe o turba el uso y goce convenido, el locatario tiene derecho a que se reduzca el canon temporariamente en proporción a la gravedad de la turbación o, según las circunstancias, a resolver el contrato.  
  
ARTICULO 1202.- Pagar mejoras necesarias hechas por el locatario. El locador debe pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario a la cosa locada, aunque no lo haya convenido, si el contrato se resuelve sin culpa del locatario, excepto que sea por destrucción de la cosa.

**OBLIGACIONES DEL LOCATARIO**

ARTICULO 1205.- Prohibición de variar el destino. El locatario puede usar y gozar de la cosa conforme a derecho y exclusivamente para el destino correspondiente. No puede variarlo aunque ello no cause perjuicio al locador.  
ARTICULO 1206.- Conservar la cosa en buen estado. El locatario debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió. No cumple con esta obligación si la abandona sin dejar quien haga sus veces. Responde por cualquier deterioro causado a la cosa, incluso por visitantes ocasionales, pero no por acción del locador o sus dependientes; asimismo responde por la destrucción de la cosa por incendio no originado en caso fortuito.  
ARTICULO 1207.- Mantener la cosa en buen estado (en el que la recibió). Reparaciones. Si la cosa es mueble, el locatario tiene a su cargo el gasto de su conservación y las mejoras de mero mantenimiento(cosa mueble); y sólo éstas (mejora de mero mantenimiento) si es inmueble. Si es urgente realizar reparaciones necesarias puede efectuarlas a costa del locador dándole aviso previo.   
ARTICULO 1208.- Pagar el canon convenido. La prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Para su cobro se concede vía ejecutiva.  
  
A falta de convención, el pago debe ser hecho por anticipado: si la cosa es mueble, de contado; y si es inmueble, por período mensual.  
  
ARTICULO 1209.- Pagar cargas y contribuciones por la actividad. El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa, excepto pacto en contrario.  
  
ARTICULO 1210.- Restituir la cosa. El locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular. También debe entregarle las constancias de los pagos que efectuó en razón de la relación locativa y que resulten atinentes a la cosa o a los servicios que tenga.

**El locador puede resolver el contrato:**  
ARTICULO 1219.- Resolución imputable al locatario.   
  
a) por cambio de destino o uso irregular en los términos.  
  
b) por falta de conservación de la cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces;  
  
c) por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos.

**.El locatario puede resolver el contrato si el locador incumple:**  
  
ARTICULO 1220.- Resolución imputable al locador  
a) el locador no cumple la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido;  
  
b) El locador no cumple con la garantía de evicción (tiene que ver con el derecho de uso y goce sobre la cosa) o la de vicios redhibitorios (tiene que ver con los efectos de la cosa y el vicio oculto hace imposible su uso).

**Sanear:** reparar.

1. **Comodato**

**PARTES**

Comodante y comodatario.

**ELEMENTOS TIPIFICANTES**

ARTICULO 1533: La entrega de una cosa no fungible (me tienen que devolver lo mismo, no se puede reemplazar) para su uso en forma gratuita y la obligación de restituirla (préstamo de uso). ¿Por qué se especifica “no fungible”? Lo diferencia del contrato mutuo (préstamo de cosas fungibles) Identifica lo fungible, si es comodato (individualizarlo). Uso pero no goce.

ARTICULO 1533.- Concepto. Hay comodato si una parte se obliga a entregar a otra una cosa no fungible, mueble o inmueble, para que se sirva gratuitamente de ella y restituya la misma cosa recibida.

ARTICULO 1534.- Préstamo de cosas fungibles. El préstamo de cosas fungibles sólo se rige por las normas del comodato si el comodatario se obliga a restituir las mismas cosas recibidas.

**OBLIGACIONES DEL COMODATARIO**

ARTICULO 1536,- Obligaciones del comodatario. Son obligaciones del comodatario:  
  
a) usar la cosa conforme al destino convenido. A falta de convención puede darle el destino que tenía al tiempo del contrato, el que se da a cosas análogas en el lugar donde la cosa se encuentra, o el que corresponde a su naturaleza.  
  
b) pagar los gastos ordinarios de la cosa y los realizados para servirse (uso) de ella corresponden al comodatario. El comodatario no puede pedir la restitución de los gastos ordinarios.  
  
c) conservar la cosa con prudencia y diligencia.  
  
d) El comodatario responde por la pérdida o deterioro de la cosa, incluso causados por caso fortuito, excepto que pruebe que habrían ocurrido igualmente si la cosa hubiera estado en poder del comodante. Si hay deterioro normal no genera responsabilidad para el comodatario pero el deterioro exagerado sí.  
  
e) EXTINCION DE CONTRATO. Restituir la misma cosa con sus frutos y accesorios en el tiempo y lugar convenidos. A falta de convención, debe hacerlo cuando se satisface (cumple) la finalidad para la cual se presta la cosa. Si la duración del contrato no está pactada ni surge de su finalidad, el comodante puede reclamar la restitución en cualquier momento. Plazo convenido. Si no hay plazo ni finalidad, en cualquier momento.  
  
Si hay varios comodatarios, responden solidariamente.

**Restitución anticipada**

ARTICULO 1539.- El comodante puede exigir la restitución de la cosa antes del vencimiento del plazo:  
  
a) si la necesita en razón de una circunstancia imprevista y urgente; o  
  
b) si el comodatario la usa para un destino distinto al pactado, aunque no la deteriore.

**CARACTERÍSTICAS**

Bilateral (obligación de dar y restituir), gratuito, nominado, no formal y consensual.

1. **Leasing**

**PARTES**

Dador y tomador.

**ELEMENTOS TIPIFICANTES** (se puede comprar o no)

ARTÍCULO 1227: entrega de la tenencia de un bien para uso y goce de un bien contra el pago de un canon y la posibilidad de ejercer la opción de compra sobre ese bien por un precio.

ARTICULO 1227.- Concepto. En el contrato de leasing el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio.

En el leasing puedo entregar cosas y bienes inmateriales. En el objeto del leasing hay cosas muebles, inmuebles, diseños industriales, marcas, patentes y software.

**LEASING FINANCIERO (el bien es del dador)**

A pedido del tomador, el dador adquirió un bien y se lo dio en leasing. Financiero porque adquiere a pedido del tomador. Después el tomador lo puede comprar.

Ejemplo: me quiero comprar una fábrica que está en Sudáfrica, pero no tengo plata o no la quiero gastar. Entonces el banco la compra por mí. Pero el banco para dársela al comprador hace un contrato de leasing (Porque al banco no le sirve la fábrica). La entrega el vendedor al comprador pero la compra el banco.

Sistema bancario: capital creciente, interés decreciente (sistema francés). Hay que depositar algún dinero para la opción de compra (al final del plazo, pagando ¾ partes del canon). Se hace al final para que los intereses se cuenten y por la amortización.

Se vaya pagando con el tiempo y que con el dinero deposito el bien esté totalmente amortizado.

Fuerte composición impositiva: si pactamos el leasing a los valores de amortización del bien de uso tengo beneficios impositivos que si tuviera un préstamo prendario.

El contrato de locación tienen gastos, se deduce de ganancias.

Se reducen IVA, porque el tomador lo traslada a sus clientes.

**LEASING OPERATIVO**

El fabricante/ importador es el dador y se lo entregas al tomador en leasing operativo. No salís a comprar.

**RETROLEASING O LEASE BACK**

El tomador le vende la cosa al dador (entidad financiera o entidades autorizadas para dar bienes en leasing) y este se la devuelve en leasing (capital + intereses = canon) + opción de compra al final.