

Legislación Nacional

LEY 340 **CÓDIGO CIVIL** Texto Continuation sanc. 25/09/1869; promul. 29/09/1869 **Título III:** Del contrato de compra y venta **Art. 1323.?** (*VS) Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero. (*VS) Vélez Sarsfield: 1323. L.L. 1 y 9, tít. 5, part. 5. Cód. francés, arts. 1582 y 1591; italiano, 1447; de Nápoles, 1427 y 1436. Instit., § § 1 y 2, tít. 24, lib. 3. Habiéndose publicado el Cód. italiano en 1865, dejamos las concordancias con el Cód. sardo y las haremos con el nuevo Cód. de Italia, continuando sin embargo siempre con el de Nápoles. **Art. 1324.?** (*VS) Nadie puede ser obligado a vender, sino cuando se encuentre sometido a una necesidad jurídica de hacerlo, la cual tiene lugar en los casos siguientes: 1 Cuando hay derecho en el comprador de comprar la cosa por expropiación, por causa de utilidad pública; 2 Cuando por una convención, o por un testamento se imponga al propietario la obligación de vender una cosa a persona determinada; 3 (Texto según ley 17711). Cuando la cosa fuese indivisible y perteneciese a varios individuos, y alguno de ellos exigiese el remate; 3 (Texto derogado) Cuando la cosa fuese indivisible y perteneciese a varios individuos, y alguno de ellos exigiese la licitación o remate. 4 Cuando los bienes del propietario de la cosa hubieren de ser rematados en virtud de ejecución judicial; 5 Cuando la ley impone al administrador de bienes ajenos, la obligación de realizar todo o parte de las cosas que estén bajo su administración. (*VS) Vélez Sarsfield: 1324. N 1 Cód. francés, art. 545; italiano, 438; holandés, 625; de Luisiana, 489; de Vaud, 346. L. 3, tít. 5, part. 5. L. 11, tít. 38, lib. 4, Cód. romano. La Ley de Partida permite la expropiación forzada *para alguna cosa que fuese a pro comunal dándole ante, buen cambio a bien vista de homes buenos, de manera que finque pagado*. L.L. 2, tít. 1, part. 2, y 31, tít. 18, part. 3. Por las leyes romanas también era permitida la expropiación por causa de utilidad pública. L.L. 13, tít. 4, lib. 8, y 12, tít. 7, lib. 11, *Dig.* La expropiación por causa de utilidad pública tiene lugar no sólo respecto de los inmuebles, sino aun de los muebles de primera necesidad, por ejemplo, los granos, aceite, etc. Tít. 27, lib. 10, Cód. romano. La ley especial fijará todas las condiciones de la expropiación, para determinar y pagar el precio, como también lo que ha de expropiarse. En este último punto las leyes son muy diversas en las naciones. En los Estados Unidos, sólo hay tres causas para expropiación forzada, que son: calles y caminos públicos, canales de navegación y caminos de hierro. N 2 POTHIER, *Vente*, núm. 510. AUBRY y RAU § 350. N 3 Véase L.L. 1 y 2, tít. 15, part. 6. L. 5, tít. 37, lib. 3, Cód. romano. Cód. francés, art. 1686. **Art. 1325.?** (*VS) Cuando las cosas se entregan en pago de lo que se debe, el acto tendrá los mismos efectos que la compra y venta. El que la entrega está sujeto a las consecuencias de la evicción, de los vicios redhibitorios, y de las cargas reales no declaradas; mas la deuda que se paga será juzgada por las disposiciones del título “Del pago”. (*VS) Vélez Sarsfield: 1325. L. 4, tít. 45, lib. 8, Cód. romano. Aunque la “dación en pago” parece tener una completa analogía con la venta, cuando la cosa se da en pago de una deuda de una suma de dinero; sin embargo se diferencia en el fin, pues el que da la cosa trata sólo de su liberación y no la entrega como vendedor. Uno de los efectos que de esto resulta, es que si el que da la cosa en pago prueba después que ha pagado por un error, puede repetir, no el precio por el que la cosa parece enajenada, sino la cosa misma, pues que el tenedor de ella no la ha recibido sino a título de acreedor, cuando en el caso supuesto no lo era en verdad, y el pago había sido indebido. En estas consideraciones se funda la resolución de la última parte del artículo. Véase TROPLONG, *Vente*, núm. 7. POTHIER, *Vente*, núms. 603 y 607. MARCADE, sobre el art. 1583 del Cód. francés. **Art. 1326.?** El contrato no será juzgado como de compra y venta, aunque las partes así lo estipulen, si para ser tal le faltase algún requisito esencial. **Capítulo I:** De la cosa vendida **Art. 1327.?** (*VS) Pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos, aunque sean cosas futuras, siempre que su enajenación no sea prohibida. (*VS) Vélez Sarsfield: 1327. L.L. 20, 21 y sigs., tít. 11, part. 5. La palabra “cosa” se toma en el sentido más extenso, abrazando todo lo que pueda ser parte de un patrimonio, cosas corporales o derechos, con tal que sean susceptibles de enajenación y de ser cedidos. El derecho de hipoteca puede así ser vendido; pero solamente con el crédito del cual es accesorio. Una consideración análoga se aplica a las servidumbres prediales que no pueden cederse sino con el predio a que son inherentes. Las servidumbres personales no son enajenables, porque son inherentes a la individualidad del titular; mas el usufructuario puede ceder el ejercicio de su derecho, y si lo hace por un precio, esta cesión constituye una verdadera venta. Lo mismo decimos de la convención por la cual se constituye una servidumbre cualquiera por un precio en dinero. La venta de las cosas futuras, como los frutos que nacerán, o los productos de una fábrica, es una venta condicional, si los frutos llegan a nacer, entonces ella produce un efecto retroactivo al día del contrato (POTHIER, *Vente*, núm. 5. L. 8, *Dig.* “De cont. empt.”). **Art. 1328.?** (*VS) Si la cosa hubiese dejado de existir al formarse el contrato, queda éste sin efecto alguno. Si sólo una parte de la cosa hubiese perecido, el comprador puede dejar sin efecto el contrato, o demandar la parte que existiese, reduciéndose el precio en proporción de esta parte a la cosa entera. (*VS) Vélez Sarsfield: 1328. Véase L. 14, tít. 5, part. 5. Cód. francés, art. 1601; italiano, 1461; TROPLONG, *Vente*, núm. 254. AUBRY y RAU, § 349. **Art. 1329.?** (*VS) Las cosas ajenas no pueden venderse. El que hubiese vendido cosas ajenas, aunque fuese de buena fe, debe satisfacer al comprador las pérdidas e intereses que le resultasen de la anulación del contrato, si éste hubiese ignorado que la cosa era ajena. El vendedor después que

hubiese entregado la cosa, no puede demandar la nulidad de la venta, ni la restitución de la cosa. Si el comprador sabía que la cosa era ajena, no podrá pedir la restitución del precio. (*VS) Vélez Sarsfield: 1329. Véase L. 19, tít. 5, part. 5. L. 6, tít. 10, lib. 3, F. R. MARCADE sobre el art. 1599 discute largamente la parte del artículo que niega al vendedor toda acción para demandar la nulidad de la venta. DUVERGIER, *Vente*, núm. 220, enseña que puede hacerlo, cuando ha vendido de buena fe. ZACHARIAE, t. 2, pág. 501, decide que prescindiendo de la buena o mala fe del vendedor, puede oponer la nulidad, como excepción; pero nunca como acción. TROPLONG, *Vente*, num. 238, enseña que no lo puede en ningún caso. MARCADE agrega en el lugar citado, que puede oponer la nulidad del contrato antes de entregar la cosa; pero no después de haberla entregado. **Art. 1330.?** (*VS) La nulidad de la venta de cosa ajena, queda cubierta por la ratificación que de ella hiciere el propietario. Queda también cubierta, cuando el vendedor ulteriormente hubiese venido a ser sucesor universal o singular del propietario de la cosa vendida. (*VS) Vélez Sarsfield: 1330. MARCADE sobre el art. 1599, núm. 5. DURANTON, t. 16, núm. 179. TROPLONG, *Vente*, núms. 236 y sigs. En contra, AUBRY y RAU, § 351. **Art. 1331.?** (*VS) La venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa indivisa, es de ningún efecto aun respecto a la porción del vendedor; pero éste debe satisfacer al comprador que ignoraba que la cosa era común con otros, los perjuicios e intereses que le resulten de la anulación del contrato. (*VS) Vélez Sarsfield: 1331. En el caso del artículo no hay precio convenido por la porción del vendedor. En contra, AUBRY y RAU, § 351, y TROPLONG, *Vente*, núm. 207. Este último autor da, sin embargo, acción al comprador para anular la venta. **Art. 1332.?** (*VS) Cuando se venden cosas futuras, tomando el comprador sobre sí el riesgo de que no llegaran a existir en su totalidad, o en cualquier cantidad, o cuando se venden cosas existentes, pero sujetas a algún riesgo, tomando el comprador sobre sí ese peligro, la venta será aleatoria. (*VS) Vélez Sarsfield: 1332. L. 11, tít. 5, part. 5. **Art. 1333.?** (*VS) No habrá cosa vendida cuando las partes no la determinasen, o no estableciesen datos para determinarla. La cosa es determinada cuando es cosa cierta, y cuando fuese cosa incierta, si su especie y cantidad hubiesen sido determinadas. (*VS) Vélez Sarsfield: 1333. L. 1, tít. 11, part. 5. **Art. 1334.?** Se juzgará indeterminable la cosa vendida, cuando se vendiesen todos los bienes presentes o futuros, o una parte de ellos. **Art. 1335.?** Será sin embargo válida la venta de una especie de bienes designados, aunque en la venta se comprenda todo lo que el vendedor posee. **Art. 1336.?** (*VS) La venta hecha con sujeción a ensayo o prueba de la cosa vendida, y la venta de las cosas que es costumbre gustar o probar antes de recibirlas, se presumen hechas bajo la condición suspensiva, de si fuesen del agrado personal del comprador. (*VS) Vélez Sarsfield: 1336. L. 24, tít. 5, part. 5. L. 4, tít. 6, lib. 18, *Dig. Cód. francés*, arts. 1587 y 1588; italiano, 1452; holandés, 1499. **Art. 1337.?** (*VS) Si el comprador fuese moroso en gustar o probar la cosa, la degustación se tendrá por hecha, y la venta queda concluida. (*VS) Vélez Sarsfield: 1337. L. 24, tít. 5, part. 5. **Art. 1338.?** Cuando las cosas se vendiesen como de una calidad determinada, y no al gusto personal del comprador, no dependerá del arbitrio de éste rehusar la cosa vendida. El vendedor, probando que la cosa es de la calidad contratada, puede pedir el pago del precio. **Art. 1339.?** (*VS) La venta puede ser hecha por junto, o por cuenta, peso o medida. Es hecha por junto, cuando las cosas son vendidas en masa, formando un solo todo y por un solo precio. (*VS) Vélez Sarsfield: 1339. L. 25, tít. 5, part. 5. L. 2, tít. 48, lib. 4, *Cód. romano*. **Art. 1340.?** (*VS) La venta es a peso, cuenta, o medida, cuando las cosas no se venden en masa o por un solo precio; o aunque el precio sea uno, no hubiese unidad en el objeto; o cuando no hay unidad en el precio, aunque las cosas sean indicadas en masa. (*VS) Vélez Sarsfield: 1340 a 1343. MARCADE trata extensamente la materia de estos artículos en el comentario al art. 1586 del *Cód. francés*, ejemplificando todos los casos que contienen. **Art. 1341.?** En la venta hecha por junto, el contrato es perfecto, desde que las partes estén convenidas en el precio y en la cosa. **Art. 1342.?** En las ventas hechas al peso, cuenta, o medida, la venta no es perfecta, hasta que las cosas no estén contadas, pesadas o medidas. **Art. 1343.?** El comprador puede sin embargo obligar al vendedor, a que pese, mida, o cuente y le entregue la cosa vendida; y el vendedor puede obligar al comprador a que reciba la cosa contada, medida, o pesada, y satisfaga el precio de ella. **Art. 1344.?** (*VS) La venta de un inmueble determinado puede hacerse: 1 Sin indicación de su área, y por un solo precio; 2 Sin indicación del área, pero a razón de un precio la medida; 3 Con indicación del área, pero bajo un cierto número de medidas, que se tomarán en un terreno más grande; 4 Con indicación del área, por un precio cada medida, haya o no indicación del precio total; 5 Con indicación del área, pero por un precio único, y no a tanto la medida; 6 O de muchos inmuebles, con indicación del área, pero bajo la convención de que no se garantiza el contenido, y que la diferencia, sea más sea menos, no producirá en el contrato efecto alguno. (*VS) Vélez Sarsfield: 1344. MARCADE explica todos estos casos en el comentario al art. 1616, y véase *Cód. francés*, art. 1617 y 1818. GOYENA, arts. 1392, 1393 y 1394. **Art. 1345.?** Si la venta del inmueble se ha hecho con indicación de la superficie que contiene, fijándose el precio por la medida, el vendedor debe dar la cantidad indicada. Si resultare una superficie mayor, el comprador tiene derecho a tomar el exceso, abonando su valor al precio estipulado. Si resultare menor, tiene derecho a que se le devuelva la parte proporcional al precio. En ambos casos, si el exceso o la diferencia fuese de un vigésimo del área total designada por el vendedor, puede el comprador dejar sin efecto el contrato. **Art. 1346.?** En todos los demás casos, la expresión de la medida no da lugar a suplemento de precio a favor del vendedor por el exceso del área, ni a su disminución respecto del comprador por resultar menor el área, sino cuando la diferencia entre el área real y la

expresada en el contrato, fuese de un vigésimo, con relación al área total de la cosa vendida.**Art. 1347.?** En los casos del artículo anterior, cuando hay aumento del precio, el comprador puede elegir la disolución del contrato.**Art. 1348.?** (*VS) Si la venta ha sido de dos o más inmuebles por un solo precio, con designación del área de cada uno de ellos, y se encuentra menos área en uno y más en otro, se compensarán las diferencias hasta la cantidad concurrente, y la acción del comprador y del vendedor sólo tendrá lugar según las reglas establecidas.(*VS) Vélez Sarsfield: 1348. Arts. 1345, 1346, 1347 y 1348. Cód. francés, arts. 1617 hasta 1623. Y MARCADE sobre ellos.**Capítulo II:Del precioArt. 1349.?** (*VS) El precio será cierto: cuando las partes lo determinaren en una suma que el comprador debe pagar; cuando se deje su designación al arbitrio de una persona determinada; o cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta.(*VS) Vélez Sarsfield: 1349. L.L. 9 y 10, tít. 5, part. 5. Instit., § 1, tít. 24, lib. 3, L. 7, tít. 1, lib. 18, *Dig.* Cód. francés, arts. 1591 y 1592; italiano, 1450; de Nápoles, 1437.**Art. 1350.?** (*VS) Cuando la persona o personas determinadas para señalar el precio, no quisieren o no llegaren a determinarlo, la venta quedará sin efecto.(*VS) Vélez Sarsfield: 1350. Las citas del artículo anterior.**Art. 1351.?** La estimación que hicieren la persona o personas designadas para señalar el precio, es irrevocable, y no hay recurso alguno para variarlo.**Art. 1352.?** (*VS) Fijado el precio por la persona que deba designarlo, los efectos del contrato se retrotraen al tiempo en que se celebró.(*VS) Vélez Sarsfield: 1352. AUBRY y RAU, § 349. TROPLONG, *Vente*, núm. 160, DURANTON, t. 16, núm. 109.**Art. 1353.?** El precio se tendrá por cierto, cuando no siendo inmueble la cosa vendida, las partes se refiriesen a lo que la cosa valga en el día al corriente de plaza, o un tanto más o menos que éste. El precio será entonces determinado por certificados de corredores, o por testigos en los lugares donde no haya corredores.**Art. 1354.?** Si la cosa se hubiere entregado al comprador sin determinación de precio, o hubiere duda sobre el precio determinado, se presume que las partes se sujetaron al precio corriente del día, en el lugar de la entrega de la cosa.**Art. 1355.?** (*VS) Si el precio fuere indeterminado, o si la cosa se vendiere por lo que fuese su justo precio, o por lo que otro ofreciera por ella, o si el precio se dejare al arbitrio de uno de los contratantes, el contrato será nulo.(*VS) Vélez Sarsfield: 1355. L. 9, tít. 5, part. 5. L. 13, tít. 38, lib. 4, Cód. romano. L. 17, tít. 1, lib. 45, *Dig.***Art. 1356.?** (*VS) Si el precio consistiere, parte en dinero y parte en otra cosa, el contrato será de permuta o cambio si es mayor el valor de la cosa, y de venta en el caso contrario.(*VS) Vélez Sarsfield: 1356. L. 6, tít. 1, lib. 19, *Dig.* AUBRY y RAU, § 349. TROPLONG, *Vente*, núm. 152. DURANTON, t. 16, núm. 106.**Capítulo III:De los que pueden comprar y venderArt. 1357.?** (*VS) Toda persona capaz de disponer de sus bienes, puede vender cada una de las cosas de que es propietaria; y toda persona capaz de obligarse, puede comprar toda clase de cosas de cualquiera persona capaz de vender, con las excepciones de los artículos siguientes.(*VS) Vélez Sarsfield: 1357. L. 2, tít. 5, part. 5.**Art. 1358.?** (*VS) El contrato de venta no puede tener lugar entre marido y mujer, aunque hubiese separación judicial de los bienes de ellos.(*VS) Vélez Sarsfield: 1358. Véase Cód. francés, art. 1595, que pone varias excepciones. La prohibición es absoluta por el Cód. de Vaud, art. 1125. Aunque por las Leyes de Partida no existe esta prohibición, debe entenderse que la hay por la L. 11, tít. 1, lib. 10, Nov. Rec.**Art. 1359.?** Los tutores, curadores y los padres no pueden, bajo ninguna forma, vender bienes suyos a los que están bajo su guarda o patria potestad.**Art. 1360.?** Los menores emancipados no pueden vender sin licencia judicial los bienes raíces suyos, ni los de sus mujeres o hijos.**Art. 1361.?** (*VS) Es prohibida la compra, aunque sea en remate público, por sí o por interpuesta persona:1 A los padres, de los bienes de los hijos que están bajo su patria potestad;2 A los tutores y curadores, de los bienes de las personas que estén a su cargo y comprar bienes para éstas, sino en los casos y por el modo ordenado por las leyes;3 A los albaceas, de los bienes de las testamentarias que estuviesen a su cargo;4 A los mandatarios, de los bienes que están encargados de vender por cuenta de sus comitentes;5 A los empleados públicos, de los bienes del Estado, o de las municipalidades, de cuya administración o venta estuviesen encargados;6 A los jueces, abogados, fiscales, defensores de menores, procuradores, escribanos y tasadores, de los bienes que estuviesen en litigio ante el juzgado o tribunal ante el cual ejerciesen, o hubiesen ejercido su respectivo ministerio;7 A los ministros de Gobierno, de los bienes nacionales o de cualquier establecimiento público, o corporación civil o religiosa, y a los ministros secretarios de los gobiernos de provincia, de los bienes provinciales o municipales, o de las corporaciones civiles o religiosas de las provincias.(*VS) Vélez Sarsfield: 1361. L. 1, tít. 12, lib. 10, Nov. Rec. L. 5, tít. 5, part. 5. Cód. francés, arts. 1595 y 1596.**Art. 1362.?** (*VS) La nulidad de las compras y ventas prohibidas en el artículo anterior, no puede ser deducida ni alegada por las personas a las cuales comprenda la prohibición.(*VS) Vélez Sarsfield: 1362. TROPLONG, *Vente*, núm. 194. DURANTON, t. 16, núm. 139. AUBRY y RAU, § 351.**Capítulo IV:De las cláusulas especiales que pueden ser agregadas al contrato de compra y ventaArt. 1363.?** (*VS) Las partes que contraten la compra y venta de alguna cosa, pueden, por medio de cláusulas especiales, subordinar a condiciones, o modificar como lo juzguen conveniente las obligaciones que nacen del contrato.(*VS) Vélez Sarsfield: 1363. Cód. francés, art. 1584, y sobre él TROPLONG; italiano, 1449.**Art. 1364.?** (*VS) Es prohibida la cláusula de no enajenar la cosa vendida a persona alguna; mas no a una persona determinada.(*VS) Vélez Sarsfield: 1364. L. 43, tít. 5, part. 5.**Art. 1365.?** “Venta a satisfacción del comprador”, es la que se hace con la cláusula de no haber venta, o de quedar deshecha la venta, si la cosa vendida no agradase al comprador.**Art. 1366.?** (*VS) “Venta con pacto de retroventa”, es la que se hace con la cláusula de poder el vendedor recuperar la cosa vendida entregada al

comprador, restituyendo a éste el precio recibido, con exceso o disminución.(*VS) Vélez Sarsfield: 1366. Sobre el pacto de retroventa, L. 42, tít. 5, part. 5.**Art. 1367.?** “Pacto de reventa”, es la estipulación de poder el comprador restituir al vendedor la cosa comprada, recibiendo de él el precio que hubiese pagado, con exceso o disminución.**Art. 1368.?** “Pacto de preferencia”, es la estipulación de poder el vendedor recuperar la cosa vendida, entregada al comprador, prefiriéndolo a cualquier otro por el tanto, en caso de querer el comprador venderla.**Art. 1369.?** (*VS) “Pacto de mejor comprador”, es la estipulación de quedar deshecha la venta, si se presentase otro comprador que ofreciese un precio más ventajoso.(*VS) Vélez Sarsfield: 1369. L. 40, tít. 5, part. 5.**Art. 1370.?** (*VS) La compra y venta condicional tendrá los efectos siguientes, cuando la condición fuere suspensiva:1 Mientras pendiese la condición, ni el vendedor tiene obligación de entregar la cosa vendida, ni el comprador de pagar el precio, y sólo tendrá derecho para exigir las medidas conservatorias;2 Si antes de cumplida la condición, el vendedor hubiese entregado la cosa vendida al comprador, éste no adquiere el dominio de ella, y será considerado como administrador de cosa ajena;3 Si el comprador, sin embargo, hubiese pagado el precio, y la condición no se cumpliera, se hará restitución recíproca de la cosa y del precio, compensándose los intereses de éste con los frutos de aquélla.(*VS) Vélez Sarsfield: 1370. TROPLONG sobre al art. 1584, núms. 54 y sigs.**Art. 1371.?** (*VS) Cuando la condición fuese resolutoria, la compra y venta tendrá los efectos siguientes:1 El vendedor y comprador quedarán obligados como si la venta no fuese condicional, y si se hubiere entregado la cosa vendida, el vendedor, pendiente la condición, sólo tendrá derecho a pedir las medidas conservatorias de la cosa;2 Si la condición se cumple, se observará lo dispuesto sobre las obligaciones de restituir las cosas a sus dueños; mas el vendedor no volverá a adquirir el dominio de la cosa sino cuando el comprador le haga tradición de ella.(*VS) Vélez Sarsfield: 1371. TROPLONG, lugar citado, núms. 59 y sigs.**Art. 1372.?** (*VS) En caso de duda, la venta condicional se reputará hecha bajo una condición resolutoria, siempre que antes del cumplimiento de la condición, el vendedor hubiese hecho tradición de la cosa al comprador.(*VS) Vélez Sarsfield: 1372. Sobre las ventas condicionales, véase L.L. 12 y sigs., tít. 11, part. 5.**Art. 1373.?** (*VS) La venta con cláusula de poderse arrepentir el comprador y vendedor, se reputa hecha bajo una condición resolutoria, aunque el vendedor no hubiese hecho tradición de la cosa al comprador. Habiendo habido tradición, o habiéndose pagado el precio de la cosa vendida, la cláusula de arrepentimiento tendrá los efectos de la venta bajo pacto de “retroventa”, si fuese estipulada en favor del vendedor; o tendrá los efectos del pacto de “reventa”, si fuese estipulada en favor del comprador.(*VS) Vélez Sarsfield: 1373. L. 38, tít. 5, part. 5.**Art. 1374.?** (*VS) Si la venta fuese con pacto comisorio, se reputará hecha bajo una condición resolutoria. Es prohibido ese pacto en la venta de cosas muebles.(*VS) Vélez Sarsfield: 1374, 1375 y 1376. TROPLONG, sobre el art. 1656.**Art. 1375.?** La venta con pacto comisorio tendrá los efectos siguientes:1 Si hubo plazo determinado para el pago del precio, el vendedor podrá demandar la resolución del contrato, desde el día del vencimiento del plazo, si en ese día no fuese pagado el precio;2 Si no hubiese plazo, el comprador no quedará constituido en mora de pago del precio, sino después de la interpelación judicial;3 Puede el vendedor a su arbitrio demandar la resolución de la venta, o exigir el pago del precio. Si prefiriese este último expediente, no podrá en adelante demandar la resolución del contrato;4 Si vencido el plazo del pago, el vendedor recibiese solamente una parte del precio, sin reserva del derecho a resolver la venta, se juzgará que ha renunciado este derecho.**Art. 1376.?** La venta con pacto comisorio equivale a la que se hiciere con la cláusula de reservar el dominio de la cosa hasta el pago del precio.**Art. 1377.?** La venta a satisfacción del comprador, se reputa hecha bajo una condición suspensiva, y el comprador será considerado como un comodatario, mientras no declare expresa o tácitamente que la cosa le agrada.**Art. 1378.?** Habrá declaración tácita del comprador de que la cosa le agrada, si pagase el precio de ella, sin hacer reserva alguna, o si, habiendo plazo señalado para la declaración, el plazo terminase sin haber hecho declaración alguna.**Art. 1379.?** No habiendo plazo señalado para la declaración del comprador, el vendedor podrá intimarle judicialmente que la haga en un término improrrogable, con conminación de quedar extinguido el derecho de resolver la compra.**Art. 1380.?** (*VS) Las cosas muebles no pueden venderse con pacto de retroventa.(*VS) Vélez Sarsfield: 1380. Respecto a la venta con pacto de retroventa, y a la definición que hemos dado de esta cláusula, L. 42, tít. 5, part. 5. L.L. 2 y 7, tít. 54, lib. 4, Cód. romano. Cód. francés, art. 1659; italiano, 1515; napolitano, 1505; de Luisiana, 2545. El Cód. de Vaud, art. 1117, declara nula toda venta de inmuebles, hecha bajo condición suspensiva o resolutoria, o con pacto de retroventa. TROPLONG, sobre el art. 1659.**Art. 1381.?** (*VS) El mayor plazo para la retroventa no puede exceder de tres años, desde el día del contrato.(*VS) Vélez Sarsfield: 1381. La ley citada de Partida 42, tít. 5, part. 5, dice que *cuando quier*, lo que deja bajo una condición perpetua resolutoria el dominio de las cosas. Cinco años por el Cód. francés, art. 1660; holandés, 1506; de Nápoles, 1507. Diez años por el de Luisiana; tiempo indefinido por el Cód. de Roma, L. 2, tít. 54, lib. 4, Cód. romano. Véase POTHIER, *Vente*, núm. 438; TROPLONG, *Vente*, núm. 712. Hemos reducido estos términos, por las malas consecuencias económicas, que trae la incertidumbre de la propiedad.**Art. 1382.?** (*VS) El plazo de tres años corre contra toda clase de persona, aunque sean incapaces, y pasado este término, se extingue el derecho del vendedor para resolver la venta, y el comprador queda propietario irrevocable.(*VS) Vélez Sarsfield: 1382. Cód. francés, art. 1662; italiano, 1519; napolitano, 1508; holandés, 1558. TROPLONG, *Vente*, núm. 713.**Art. 1383.?** (*VS) Recuperando el vendedor la cosa vendida, los frutos de ésta serán

compensados con los intereses del precio de la venta.(*VS) Vélez Sarsfield: 1383. Véase GOYENA, art. 1448. El no admite la compensación de los frutos con los intereses. Y en cuanto a los frutos pendientes, las disposiciones respecto al poseedor de buena fe.**Art. 1384.?** (*VS) El vendedor queda obligado a reembolsar al comprador, no sólo el precio de la venta, sino los gastos hechos por ocasión de la entrega de la cosa vendida, los gastos del contrato, como también las mejoras en la cosa que no sean voluntarias; y no puede entrar en posesión de la cosa, sino después de haber satisfecho estas obligaciones.(*VS) Vélez Sarsfield: 1384. Cód. francés, art. 1673; italiano, 1528; holandés, 1568; napolitano, 1519. POTHIER, *Vente*, núm 412. TROPLONG, *Vente*, núms. 759 y sigs. AUBRY y RAU, § 357.**Art. 1385.?** (*VS) El comprador está obligado a restituir la cosa con todos sus accesorios, y a responder de la pérdida de la cosa y de su deterioro causado por su culpa.(*VS) Vélez Sarsfield: 1385. Véase Cód. francés, art. 1136, y lo establecido respecto a los que tienen la obligación de dar alguna cosa. AUBRY y RAU, § 357.**Art. 1386.?** (*VS) El derecho del vendedor puede ser cedido, y pasa a sus herederos. Los acreedores del vendedor pueden ejercerlo en lugar del deudor.(*VS) Vélez Sarsfield: 1386. TROPLONG, *Vente*, núms. 224 y sigs., y núm. 702.**Art. 1387.?** (*VS) Si el derecho pasare a dos o más herederos del vendedor, o si la venta hubiese sido hecha por dos o más copropietarios de la cosa vendida, será necesario el consentimiento de todos los interesados para recuperarla.(*VS) Vélez Sarsfield: 1387. Cód. francés, art. 1670; italiano, 1525; napolitano, 1516. TROPLONG, *Vente*, núm. 748.**Art. 1388.?** (*VS) La obligación de sufrir la retroventa pasa a los herederos del comprador, aunque sean menores de edad, y pasa también a los terceros adquirentes de la cosa, aunque en la venta que se les hubiese hecho, no se hubiere expresado que la cosa vendida estaba sujeta a un pacto de retroventa.(*VS) Vélez Sarsfield: 1388. Cód. francés, art. 1664; italiano, 1520. TROPLONG, núm.728. GOYENA, art. 1439, expone las razones de la resolución del artículo.**Art. 1389.?** (*VS) Si cada uno de los condóminos de una finca indivisa, ha vendido separadamente su parte, puede ejercer su acción con la misma separación, por su porción respectiva, y el comprador no puede obligarle a tomar la totalidad de la finca.(*VS) Vélez Sarsfield: 1389. Cód. francés, art. 1671; italiano, 1526; holandés, 1567; de Luisiana, 2561. El comprador no puede decir que ha comprado un cuerpo indivisible, pues que él mismo entró voluntariamente en la comunión de la cosa.**Art. 1390.?** (*VS) Si el comprador ha dejado muchos herederos, la acción del vendedor no puede ejercerse contra cada uno, sino por su parte respectiva, bien se halle indivisa la cosa vendida, o bien se haya distribuido entre los herederos. Pero si se ha dividido la herencia, y la cosa vendida se ha adjudicado a uno de los herederos, la acción del vendedor puede intentarse contra él por la cosa entera.(*VS) Vélez Sarsfield: 1390. Cód. francés, art. 1672; holandés, 1568; de Luisiana, 2562.**Art. 1391.?** Las disposiciones establecidas respecto al vendedor, son en todo aplicables a la retroventa cuando fuere estipulada a favor del comprador.**Art. 1392.?** La venta con pacto de preferencia no da derecho al vendedor para recuperar la cosa vendida, sino cuando el comprador quisiere venderla o darla en pago, y no cuando la enajenase por otros contratos, o constituyese sobre ella derechos reales.**Art. 1393.?** El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiese hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciese. Si fuere cosa inmueble, después de diez días bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador hubiere encontrado, o más o menos si hubieren pactado algo sobre el precio. Está obligado también a satisfacer cualesquiera otras ventajas que el comprador hubiere encontrado, y si no las pudiese satisfacer, queda sin efecto el pacto de preferencia.**Art. 1394.?** El comprador queda obligado a hacer saber al vendedor el precio y las ventajas que se le ofrezcan por la cosa, pudiendo al efecto hacer la intimación judicial; y si la vendiese sin avisarle al vendedor, la venta será válida; pero debe indemnizar a éste todo perjuicio que le resultare.**Art. 1395.?** Si la venta hubiere de hacerse en pública subasta, y la cosa fuere mueble, el vendedor no tendrá derecho alguno. Si fuere inmueble, el vendedor tendrá derecho a ser notificado sobre el día y lugar en que se ha de hacer el remate. Si no se le hiciese saber por el vendedor, o de otro modo, debe ser indemnizado del perjuicio que le resulte.**Art. 1396.?** El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse ni pasa a los herederos del vendedor.**Art. 1397.?** (*VS) El pacto de mejor comprador puede ser cedido y pasa a los herederos del vendedor. Los acreedores del vendedor, pueden también ejercer ese derecho en caso de concurso.(*VS) Vélez Sarsfield: 1397. Véase L. 40, tít. 5, part. 5.**Art. 1398.?** El pacto de mejor comprador se reputa hecho bajo una condición resolutoria, si no se hubiere pactado expresamente que tuviese el carácter de condición suspensiva.**Art. 1399.?** El mayor precio, o la mejora ofrecida, debe ser por la cosa como estaba cuando se vendió, sin los aumentos o mejoras ulteriores.**Art. 1400.?** Si la cosa vendida fuere mueble, el pacto de mejor comprador no puede tener lugar.Si fuere cosa inmueble, no podrá exceder del término de tres meses.**Art. 1401.?** (*VS) El vendedor debe hacer saber al comprador quién sea el mejor comprador, y qué mayores ventajas le ofrece. Si el comprador propusiese iguales ventajas, tendrá derecho de preferencia; si no, podrá el vendedor disponer de la cosa a favor del nuevo comprador.(*VS) Vélez Sarsfield: 1401. L. 40, tít. 5, part. 5.**Art. 1402.?** Cuando la venta sea hecha, por dos o más vendedores en común, o a dos o más compradores en común, ninguno de ellos podrá ser nuevo comprador.**Art. 1403.?** No habrá mejora por parte del nuevo comprador, que dé lugar al pacto de mejor comprador, sino cuando hubiese de comprar la cosa, o recibirla en pago, y no cuando se propusiese adquirirla por cualquier otro contrato.**Art. 1404.?** Si la venta fuese aleatoria, por haberse vendido cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no

llegasen a existir, el vendedor tendrá derecho a todo el precio aunque la cosa no llegue a existir, si de su parte no hubiese habido culpa.**Art. 1405.?** Si la venta fuese aleatoria por haberse vendido cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, en cualquier cantidad, el vendedor tendrá también derecho a todo el precio, aunque la cosa llegue a existir en una cantidad inferior a la esperada; mas si la cosa no llegase a existir, no habrá venta por falta de objeto, y el vendedor restituirá el precio, si lo hubiese recibido.**Art. 1406.?** Si fuese aleatoria por haberse vendido cosas existentes, sujetas a algún riesgo, tomando el comprador ese riesgo, el vendedor tendrá igualmente derecho a todo el precio, aunque la cosa hubiese dejado de existir en todo, o en parte en el día del contrato.**Art. 1407.?** La venta aleatoria del artículo anterior, puede ser anulada como dolosa por la parte perjudicada, si ella probase que la otra parte no ignoraba el resultado del riesgo a que la cosa estaba sujeta.**Capítulo V: De las obligaciones del vendedor****Art. 1408.?** (*VS) El vendedor no puede cambiar el estado de la cosa vendida, y está obligado a conservarla tal como se hallaba el día del contrato, hasta que la entregue al comprador.(*VS) Vélez Sarsfield: 1408. Cód. francés, art. 1136; italiano, 1219; AUBRY y RAU, § 354. Las obligaciones del vendedor están en su mayor parte establecidas en el título *De las obligaciones de dar*.**Art. 1409.?** (*VS) El vendedor debe entregar la cosa vendida, libre de toda otra posesión, y con todos sus accesorios en el día convenido, y si no hubiese día convenido, el día en que el comprador lo exija.(*VS) Vélez Sarsfield: 1409. L. 28, tít. 5, part. 5. TROPLONG, *Vente*, núms. 323 y 324.**Art. 1410.?** (*VS) La entrega debe hacerse en el lugar convenido, y si no hubiese lugar designado, en el lugar en que se encontraba la cosa vendida, en la época del contrato.(*VS) Vélez Sarsfield: 1410. L. 28, tít. 5, part. 5, y L. 15, tít. 10, lib. 3, F. R.**Art. 1411.?** El vendedor está obligado también a recibir el precio en el lugar convenido, y si no hubiese convenio sobre la materia, en el lugar y tiempo de la entrega de la cosa, si la venta no fuese a crédito.**Art. 1412.?** (*VS) Si el vendedor no entrega la cosa al tiempo fijado en el contrato, el comprador puede pedir la resolución de la venta, o la entrega de la cosa.(*VS) Vélez Sarsfield: 1412. L. 27, tít. 5, part. 5, y L. 5, tít. 6, part. 5.**Art. 1413.?** Si el vendedor se hallare imposibilitado para entregar la cosa, el comprador puede exigir que inmediatamente se le devuelva el precio que hubiese dado, sin estar obligado a esperar que cese la imposibilidad del vendedor.**Art. 1414.?** (*VS) Debe sanear la cosa vendida, respondiendo por la evicción al comprador, cuando fuese vencido en juicio, por una acción de reivindicación u otra acción real. Debe también responder de los vicios redhibitorios de la cosa vendida.(*VS) Vélez Sarsfield: 1414. L.L. 32, 63 y sigs., tít. 5, part. 5. Cód. francés, art. 1603; italiano, 1462; de Nápoles, 1449.**Art. 1415.?** (*VS) El vendedor debe satisfacer los gastos de la entrega de la cosa vendida, si no hubiese pacto en contrario.(*VS) Vélez Sarsfield: 1415. Se infiere de la L. 32, tít. 5, part. 5. Cód. francés, art. 1608; italiano, 1461; de Nápoles, 1454.**Art. 1416.?** Mientras el vendedor no hiciese tradición de la cosa vendida, los peligros de la cosa como sus frutos o accesiones, serán juzgadas por el título “De las obligaciones de dar”, sea la cosa vendida cierta o incierta.**Art. 1417.?** Lo que en adelante se dispone sobre la tradición en general de las cosas, es aplicable a la tradición de las cosas vendidas.**Art. 1418.?** (*VS) El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida si el comprador no le hubiese pagado el precio.(*VS) Vélez Sarsfield: 1418. L. 27, tít. 5, part. 5, y véase L. 46, tít. 28, part. 3. Instit., § 41, tít. 1, lib. 2.**Art. 1419.?** (*VS) Tampoco está obligado a entregar la cosa, cuando hubiese concedido un término para el pago, si después de la venta el comprador se halla en estado de insolvencia, salvo si afianzase de pagar en el plazo convenido.(*VS) Vélez Sarsfield: 1419. Cód. francés, art. 1613; de Nápoles, 1459; holandés, 1515.**Art. 1420.?** (*VS) Si la cosa vendida fuese mueble, y el vendedor no hiciese tradición de ella, el comprador, si hubiese ya pagado el todo o parte del precio, o hubiese comprado a crédito, tendrá derecho para disolver el contrato, exigiendo la restitución de lo que hubiese pagado, con los intereses de la demora e indemnización de perjuicios; o para demandar la entrega de la cosa y el pago de los perjuicios.(*VS) Vélez Sarsfield: 1420. Cód. francés, art. 1610.**Art. 1421.?** Si la cosa fuese fungible, o consistiese en cantidades que el vendedor hubiese vendido a otro, tendrá derecho para exigir una cantidad correspondiente de la misma especie y calidad, y la indemnización de perjuicios.**Art. 1422.?** Si la cosa vendida fuese inmueble, comprada a crédito sin plazo, o estando ya vencido el plazo para el pago, el comprador solo tendrá derecho para demandar la entrega del inmueble, haciendo depósito judicial del precio.**Art. 1423.?** Lo dispuesto sobre la “mora” y sus efectos en el cumplimiento de las obligaciones, es aplicable al comprador y vendedor, cuando no cumpliesen a tiempo las obligaciones del contrato o las que especialmente hubiesen estipulado.**Capítulo VI: De las obligaciones del comprador****Art. 1424.?** (*VS) El comprador debe pagar el precio de la cosa comprada, en el lugar y en la época determinada en el contrato. Si no hubiese convenio sobre la materia, debe hacer el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa. Si la venta ha sido a crédito, o si el uso del país concede algún término para el pago, el precio debe abonarse en el domicilio del comprador. Este debe pagar también el instrumento de la venta, y los costos del recibo de la cosa comprada.(*VS) Vélez Sarsfield: 1424. L. 28, tít. 5, part. 5. Cód. francés, arts. 1650 y 1651; italiano, 1507 y 1508, TOULLIER, t. 7, núm. 92. DURANTON, t. 16, núm. 331. AUBRY y RAU, § 356, núm. 2.**Art. 1425.?** (*VS) Si el comprador tuviese motivos fundados de ser molestado por reivindicación de la cosa, o por cualquier acción real, puede suspender el pago del precio, a menos que el vendedor le afiance su restitución.(*VS) Vélez Sarsfield: 1425. L. 18, tít. 6, lib. 18, *Dig.* Cód. francés, art. 1653; italiano, 1510; napolitano, 1499; holandés, 1552.**Art. 1426.?** (*VS) El comprador puede rehusar el pago del precio, si el vendedor no le entregase exactamente lo que expresa el

contrato. Puede también rehusar el pago del precio, si el vendedor quisiese entregar la cosa vendida sin sus dependencias o accesorios, o cosas de especie o calidad diversa de la del contrato; o si quisiese entregar la cantidad de cosas vendidas por partes, y no por junto como se hubiese contratado. (*VS) Vélez Sarsfield: 1426. Véase L. 28, tít. 5, part. 5. **Art.** 1427.? El comprador está obligado a recibir la cosa vendida en el término fijado en el contrato, o en el que fuese de uso local. A falta de un término convenido o de uso, inmediatamente después de la compra. **Art.** 1428.? Si el comprador a dinero de contado, no pagase el precio de la venta, el vendedor puede negar la entrega de la cosa mueble vendida. **Art.** 1429.? Si el comprador no pagase el precio de la cosa mueble comprada a crédito, el vendedor sólo tendrá derecho para cobrar los intereses de la demora, y no para pedir la resolución de la venta. **Art.** 1430.? (*VS) Si el comprador de una cosa mueble deja de recibirla, el vendedor, después de constituido en mora, tiene derecho a cobrarle los costos de la conservación y las pérdidas e intereses; y puede hacerse autorizar por el juez para depositar la cosa vendida en un lugar determinado, y demandar el pago del precio o bien la resolución de la venta. (*VS) Vélez Sarsfield: 1430. POTHIER, *Vente*, núms. 291 y sigs. DURANTON, t. 16, núm. 338. TROPLONG, *Vente*, núm. 675. AUBRY y RAU, § 356. **Art.** 1431.? Si la venta hubiese sido de cosa inmueble, y el vendedor hubiese recibido el todo o parte del precio, o si la venta se hubiese hecho a crédito y no estuviere vencido el plazo para el pago, y el comprador se negase a recibir el inmueble, el vendedor tiene derecho a pedirle los costos de la conservación e indemnización de perjuicios y a poner la cosa en depósito judicial por cuenta y riesgo del comprador. **Art.** 1432.? (*VS) Si el comprador no pagase el precio del inmueble comprado a crédito, el vendedor sólo tendrá derecho para cobrar los intereses de la demora y no para pedir la resolución de la venta, a no ser que en el contrato estuviese expresado el pacto comisorio. (*VS) Vélez Sarsfield: 1432. Véase Cód. de Austria, art. 919. En contra: L. 58, tít. 5, part. 5. Cód. francés, art. 1184; de Luisiana, 2041; de Nápoles, 1137. En el artículo 1203 del título “De los contratos en general”, hemos establecido que la condición resolutoria, puede estipularse en los contratos, reservándose cada una de las partes la facultad de no cumplirlo, si la otra no lo cumpliera. Es decir, que si el pacto comisorio no fuese expreso, no es entendido en los contratos bilaterales, y cada una de las partes sólo tendrá derecho a pedir la ejecución del contrato. El Cód. francés, en el artículo citado dispone lo contrario: que la condición resolutoria es siempre implícita en los contratos bilaterales, para el caso que uno de los contratantes no cumpliera su obligación. Esta resolución del Cód. francés, es aceptada por los códigos también citados. Pero el Cód. de Austria, art. 919, dispone lo siguiente: “Cuando una de las partes no cumpliera el contrato, la otra no puede pedir su resolución sino únicamente compelerle a su cumplimiento”. Nosotros seguimos en esta parte al Cód. de Austria. En las leyes romanas no hay disposición expresa sobre la materia. La Ley de Partida parece en efecto disponer lo mismo que el Cód. francés, dice así: *Muéense los omes á las vegadas á vender sus cosas, por pleyto que les fazen ante en las vendidas, ó por cosas que les prometen; de modo que si esto no les prometiessen, de otra guisa no las querrian vender. E por ende dezimos que cuando alguno vendiesse su cosa sobre tal pleyto, que conuiene en todas guizas que el pleyto sea guardado. Ca si no lo guardassen de la manera que fué puesto, desfazerse y ha por ende la vendida.* Las condiciones resolutorias tácitas no nacen de los contratos. Los que compran y venden, aplazando el pago del precio, y no ponen la cláusula o la condición resolutoria del pacto de la ley comisoria, nada estipulan respecto a la resolución del contrato; no hay en este caso una ley especial del contrato que en el hecho de faltar a ella una de las partes, lo deje sin efecto. Sólo hay, pues, lugar a la acción que da el contrato con los daños e intereses que debe satisfacer el que no lo cumpliera. **Art.** 1433.? El comprador no puede negarse a pagar el precio del inmueble comprado por aparecer hipotecado, siempre que la hipoteca pueda ser redimida inmediatamente por él o por el vendedor. **Título IV:** De la cesión de créditos (*) (*) Véase la ley 24441, arts. 70 , 71 y 72 . **Art.** 1434.? Habrá cesión de crédito, cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra parte el derecho que le compete contra su deudor, entregándole el título del crédito, si existiese. **Art.** 1435.? (*VS) Si el derecho creditorio fuese cedido por un precio en dinero, o rematado, o dado en pago, o adjudicado en virtud de ejecución de una sentencia, la cesión será juzgada por las disposiciones sobre el contrato de compra y venta, que no fuesen modificadas en este título. (*VS) Vélez Sarsfield: 1435. AUBRY y RAU, § 359. **Art.** 1436.? Si el crédito fuese cedido por otra cosa con valor en sí, o por otro derecho creditorio, la cesión será juzgada por las disposiciones sobre el contrato de permutación, que no fueren modificadas en este título. **Art.** 1437.? Si el crédito fuese cedido gratuitamente, la cesión será juzgada por las disposiciones del contrato de donación, que igualmente no fuesen modificadas en este título. **Art.** 1438.? Las disposiciones de este título no se aplicarán a las letras de cambio, pagarés a la orden, acciones al portador, ni a acciones y derechos que en su constitución tengan designado un modo especial de transferencia. **Art.** 1439.? Los que pueden comprar y vender, pueden adquirir y enajenar créditos por título oneroso, no habiendo ley que expresamente lo prohíba. **Art.** 1440.? Exceptuáanse los menores emancipados, que no pueden, sin expresa autorización judicial, ceder inscripciones de la deuda pública nacional o provincial, acciones de compañía de comercio o industria, y créditos que pasen de quinientos pesos. **Art.** 1441.? No puede haber cesión de derechos entre aquellas personas que no pueden celebrar entre sí el contrato de compra y venta. **Art.** 1442.? Tampoco puede haber cesión a los administradores de establecimientos públicos, de corporaciones civiles o religiosas, de créditos contra estos establecimientos; ni a los administradores particulares o comisionados, de créditos de sus

mandantes o comitentes; ni se puede hacer cesión a los abogados o procuradores judiciales de acciones de cualquier naturaleza, deducidas en los procesos en que ejerciesen o hubiesen ejercido sus oficios; ni a los demás funcionarios de la administración de justicia, de acciones judiciales de cualquier naturaleza, que fuesen de la competencia del juzgado o tribunal en que sirviesen.**Art. 1443.**? Es prohibida toda cesión a los ministros del Estado, gobernadores de provincia, empleados en las municipalidades, de créditos contra la Nación o contra cualquier otro establecimiento público, corporación civil o religiosa; y de créditos contra la provincia en que los gobernadores funcionaren, o de créditos contra las municipalidades a los empleados en ellas.**Art. 1444.**? (*VS) Todo objeto incorporal, todo derecho y toda acción sobre una cosa que se encuentra en el comercio, pueden ser cedidos, a menos que la causa no sea contraria a alguna prohibición expresa o implícita de la ley, o al título mismo del crédito.(*VS) Vélez Sarsfield: 1444. AUBRY y RAU, § 359. ZACHARIAE, § 691.**Art. 1445.**? (*VS) Las acciones fundadas sobre derechos inherentes a las personas, o que comprendan hechos de igual naturaleza, no pueden ser cedidas.(*VS) Vélez Sarsfield: 1445. Las acciones fundadas sobre derechos personales no son cesibles, por la razón de que el ejercicio de esos derechos es inseparable de la individualidad de la persona. En el antiguo derecho había casos en que el tutor podía ceder su derecho de tutela. Pero es cesible toda acción resultante de los derechos de obligación, cualquiera que sea el origen de la obligación, bien provenga de convención, de delitos, o de cualquiera otra causa, y sin distinción entre obligaciones puras, condicionales, a término, inciertas o alternativas. Puede también cederse la acción que tenga por fundamento una obligación natural; pero en tal caso, el cesionario no puede hacer valer sino las excepciones propias de esta clase de obligaciones, y las acciones resultantes de derechos accesorios relativos a ella, como la fianza. A la doctrina que es cesible toda acción resultante de los derechos de obligación, se ha opuesto que no podemos ceder derechos respecto de los cuales hay obligaciones inherentes. Es verdad que nosotros no podemos ceder a otro las relaciones obligatorias que nacen, por ejemplo, de un contrato de sociedad, mas esto depende de que esas relaciones comprenden casi siempre prestaciones inseparables de la individualidad de las personas interesadas. Pero si tal particularidad no se encontrase en un caso dado, si la acción “prosocio” no tuviese o no pudiese tener otro resultado que obtener una suma de dinero sin prestación recíproca, ella sería perfectamente cesible, aunque comprendiese todas las relaciones sociales existentes. Nadie contestaría la cesión de la acción del comprador de una cosa para que ella se le entregase, aunque no hubiese pagado el precio, porque el pago puede hacerlo tanto el cesionario como el mismo comprador. Véase MAYNZ, § 274. En cuanto a los derechos reales, diremos que la reivindicación fundada sobre el derecho de propiedad es cesible, que también lo es la acción negatoria, aunque es imposible ceder la parte principal y esencial, es decir, la comprobación de la propiedad libre; pero el propietario puede constituirse en *procurator in rem suam*, a efecto de recibir el importe de los daños e intereses, a que la parte contraria puede ser condenada. La acción confesoria también es cesible, no en su elemento principal, el reconocimiento del derecho, sino en la parte pecuniaria de la condenación, que se refiera a los daños e intereses, a los frutos que han podido ser percibidos, etc., etc. La acción hipotecaria es cesible, mas ella es inseparable de la hipoteca, la cual es un accesorio del crédito que tiene por objeto garantizar.**Art. 1446.**? (*VS) Los créditos condicionales, o eventuales, como los créditos exigibles, los aleatorios, a plazo, o litigiosos, pueden ser el objeto de una cesión.(*VS) Vélez Sarsfield: 1446. Para impedir a los especuladores comprar créditos a vil precio, e impedir las vejaciones que por este tráfico se causaban los deudores, el emperador Anastasio estableció que el cesionario no pudiese en ningún caso exigir del deudor más de lo que hubiese pagado para adquirir el crédito comprendiendo los intereses del crédito. La ley anastasiana fue confirmada por Justiniano. L. 23, tít. 35, lib. 4, Cód. El Derecho romano prohibía la enajenación de las cosas litigiosas y, por consiguiente, una acción no era cesible desde que estaba intentada. L. 2, tít. 37, lib. 8, Cód.**Art. 1447.**? Los derechos sobre cosas futuras, como los frutos naturales o civiles de un inmueble, pueden igualmente ser cedidos con anticipación.**Art. 1448.**? (*VS) Pueden también cederse los créditos que podrían resultar de convenciones aún no concluidas, como también los que resultaren de convenciones ya concluidas.(*VS) Vélez Sarsfield: 1448. AUBRY y RAU, § 359, y nota 5.**Art. 1449.**? (*VS) Es prohibida la cesión de los derechos de uso y habitación, las esperanzas de sucesión, los montepíos, las pensiones militares o civiles, o las que resulten de reformas civiles o militares, con la sola excepción de aquella parte que por disposición de la ley, pueda ser embargada para satisfacer obligaciones.(*VS) Vélez Sarsfield: 1449. AUBRY y RAU, § citado.**Art. 1450.**? Es prohibido al marido ceder las inscripciones de la deuda pública nacional o provincial, inscripta a nombre de la mujer, sin consentimiento expreso de ella si fuese mayor de edad, y sin consentimiento de ella y del juez del lugar si fuese menor.**Art. 1451.**? Es también prohibido a los padres ceder esas inscripciones que estén a nombre de los hijos que se hallan bajo su poder, sin expresa autorización del juez del territorio.**Art. 1452.**? En todos los casos en que se les prohíbe vender a los tutores, curadores o administradores, albaceas y mandatarios, les es prohibido hacer cesiones.**Art. 1453.**? No puede cederse el derecho a alimentos futuros, ni el derecho adquirido por pacto de preferencia en la compraventa.**Art. 1454.**? Toda cesión debe ser hecha por escrito, bajo pena de nulidad, cualquiera que sea el valor del derecho cedido, y aunque él no conste de instrumento público o privado.**Art. 1455.**? Exceptuáanse las cesiones de acciones litigiosas que no pueden hacerse bajo pena de nulidad, sino por escritura pública, o por acta judicial hecha en el respectivo expediente; y los títulos al portador que pueden ser cedidos por la tradición de

ellos.**Art. 1456.?** Cuando la cesión fuere hecha por instrumento particular, podrá tener la forma de un endoso; mas no tendrá los efectos especiales designados en el Código de Comercio, si los títulos del crédito no fuesen pagaderos a la orden.**Art. 1457.?** (*VS) La propiedad de un crédito pasa al cesionario por el efecto de la cesión, con la entrega del título si existiere.(*VS) Vélez Sarsfield: 1457. AUBRY y RAU, § 359 bis.**Art. 1458.?** (*VS) La cesión comprende por sí la fuerza ejecutiva del título que comprueba el crédito, si éste la tuviere, aunque la cesión estuviese bajo firma privada, y todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda, los intereses vencidos y los privilegios del crédito que no fuesen meramente personales, con la facultad de ejercer, que nace del crédito que existía.(*VS) Vélez Sarsfield: 1458. L.L. 6 y 23, tít. 4, lib. 18, *Dig.*; Cód. francés, art. 1692; italiano, 1541; napolitano, 1538; holandés, 1569. MARCADE, sobre el art. 1692.**Art. 1459.?** (*VS) Respecto de terceros que tengan un interés legítimo en contestar la cesión para conservar derechos adquiridos después de ella, la propiedad del crédito no es transmisible al cesionario, sino por la notificación del traspaso al deudor cedido, o por la aceptación de la transferencia de parte de éste.(*VS) Vélez Sarsfield: 1459. Cód. francés, art. 1690; italiano, 1539; napolitano, 1536. AUBRY y RAU, nota 2 al § 359 bis. ZACHARIAE, respecto a la resolución del artículo, dice: “Mientras que el cesionario no haya embargado, o héchose propietario del crédito, el cedente mismo puede exigir el pago, sin que el deudor cedido pueda oponerle la cesión que ha hecho. Por la misma razón, mientras que el cesionario no ha hecho notificar la cesión, los acreedores del cedente pueden embargar el crédito cedido, y los otros cesionarios del crédito pueden adquirir sobre dicho crédito, por la notificación que hicieran, un derecho de propiedad, que producirá su efecto aun contra el primer cesionario que no hubiese notificado la cesión al deudor” (§ 691 y nota 13).**Art. 1460.?** (*VS) La notificación de la cesión será válida, aunque no sea del instrumento de la cesión, si se le hiciera saber al deudor la convención misma de la cesión, o la sustancia de ella.(*VS) Vélez Sarsfield: 1460. AUBRY y RAU, § 359 bis, nota 7. TROPLONG, núm. 902. DUVERGIER, t. 2, núm. 183.**Art. 1461.?** El conocimiento que el deudor cedido hubiere adquirido indirectamente de la cesión, no equivale a la notificación de ella, o a su aceptación, y no le impide excepcionar el defecto del cumplimiento de las formalidades prescriptas.**Art. 1462.?** (*VS) Si los hechos y las circunstancias del caso demostrasen de parte del deudor una colusión con el cedente, o una imprudencia grave, el traspaso del crédito, aunque no estuviese notificado ni aceptado, surtirá respecto de él todos sus efectos.(*VS) Vélez Sarsfield: 1462 y 1463. El segundo cesionario, a pesar del conocimiento de la primera cesión, debía ser considerado como un contratante de buena fe, si hubiese tenido razones suficientes para creer que esa cesión no era sincera. Es entendido que no se podría jamás prevaler contra los acreedores que hubiesen embargado el crédito del conocimiento que ellos hubiesen tenido antes del embargo, de la existencia de una transmisión no notificada, ni aceptada. Véase AUBRY y RAU, nota 13 al § 359 bis.**Art. 1463.?** La disposición anterior es aplicable a un segundo cesionario culpable de mala fe, o de una imprudencia grave, y la cesión aunque no estuviese notificada o aceptada, podría oponérsele por el solo conocimiento que de ella hubiese adquirido.**Art. 1464.?** (*VS) En caso de quiebra del cedente, la notificación de la cesión, o la aceptación de ella, puede hacerse después de la cesación de pagos; pero sería sin efecto respecto a los acreedores de la masa fallida, si se hiciese después del juicio de la declaración de quiebra.(*VS) Vélez Sarsfield: 1464. AUBRY y RAU, § 359 bis.**Art. 1465.?** (*VS) La notificación o aceptación de la cesión será sin efecto, cuando haya un embargo hecho sobre el crédito cedido; pero la notificación tendrá efecto respecto de otros acreedores del cedente, o de otros cesionarios que no hubiesen pedido el embargo.(*VS) Vélez Sarsfield: 1465. Sobre la resolución de este artículo, hay una gran cuestión entre los jurisconsultos. ¿El cesionario en este caso adquiere la propiedad del crédito respecto a los que después de la notificación del traspaso lo quisieran también embargar? Por la afirmativa y en conformidad con nuestro artículo, ZACHARIAE, § 691. TROPLONG, núm. 926. DURANTON, t. 16, núms. 500 y sigs. DUVERGIER, t. 2, núms. 201 y sigs. En contra: MOURLON, *Revista de Derecho*, 1848, pág. 161. MARCADE, sobre el art. 1691, y otros muchos. ZACHARIAE, en el párrafo citado, nota 16, discute extensamente las diversas opiniones, sosteniendo la resolución que damos en el artículo. Así, la cesión no tendrá efecto respecto al que hubiese hecho embargar el crédito; pero pagado éste, lo restante no entra en concurso, sino que pertenece al cesionario.**Art. 1466.?** (*VS) Si se hubiesen hecho muchas notificaciones de una cesión en el mismo día, los diferentes cesionarios quedan en igual línea, aunque las cesiones se hubiesen hecho en diversas horas.(*VS) Vélez Sarsfield: 1466. Por el art. 24 el tiempo no se cuenta por horas. MARCADE, sobre los arts. 1689 y sigs., núm. 1.**Art. 1467.?** La notificación y aceptación de la transferencia, causa el embargo del crédito a favor del cesionario, independientemente de la entrega del título constitutivo del crédito, y aunque un cesionario anterior hubiese estado en posesión del título; pero no es eficaz respecto de otros interesados, si no es notificado por un acto público.**Art. 1468.?** (*VS) El deudor cedido queda libre de la obligación, por el pago hecho al cedente antes de la notificación o aceptación del traspaso.(*VS) Vélez Sarsfield: 1468. Cód. francés, art. 1691; italiano, 1540; napolitano, 1537; holandés, 1576.**Art. 1469.?** El puede igualmente oponer al cesionario cualquiera otra causa de extinción de la obligación, y toda presunción de liberación contra el cedente, antes del cumplimiento de una u otra formalidad, como también las mismas excepciones y defensas que podía oponer al cedente.**Art. 1470.?** (*VS) En el concurso de dos cesionarios sucesivos del mismo crédito, la preferencia corresponde al primero que ha notificado la cesión al deudor, o ha obtenido su aceptación auténtica,

aunque su traspaso sea posterior en fecha.(*VS) Vélez Sarsfield: 1470. MARCADE, sobre los artículos citados del Cód. francés. AUBRY y RAU, § 359 bis, letra B.**Art.** 1471.? (*VS) Los acreedores del cedente pueden, hasta la notificación del traspaso del crédito, hacer embargar el crédito cedido; pero una notificación, o aceptación después del embargo, importa oposición al que ha pedido el embargo.(*VS) Vélez Sarsfield: 1471. MARCADE trata extensamente esta materia en el núm. 3. Véase la larga nota, núm. 29 de AUBRY y RAU, al § 359 bis. TROPLONG, t. 2, núm. 926. DUVERGIER, t. 2, núm. 201. DURANTON, t. 16, núm. 500. TOULLIER, t. 7, núm. 285.**Art.** 1472.? (*VS) Aunque no esté hecha la notificación o aceptación del traspaso del crédito, el cesionario puede ejecutar todos los actos conservatorios, respecto de tercero, del crédito cedido.(*VS) Vélez Sarsfield: 1472. TROPLONG, t. 2, núm. 894. MARCADE, lugar citado. DUVERGIER, t. 2, núm. 204.**Art.** 1473.? (*VS) El cedente conserva hasta la notificación, o aceptación de la cesión, el derecho de hacer, tanto respecto de terceros, como respecto del mismo deudor, todos los actos conservatorios del crédito.(*VS) Vélez Sarsfield: 1473. MARCADE, lugar citado, núm. 2.**Art.** 1474.? (*VS) El deudor puede oponer al cesionario, todas las excepciones que podía hacer valer contra el cedente, aunque no hubiese hecho reserva alguna al ser notificado de la cesión, o aunque la hubiese aceptado pura y simplemente, con sólo la excepción de la compensación.(*VS) Vélez Sarsfield: 1474. AUBRY y RAU, § 359 bis y nota 40.**Art.** 1475.? El cesionario parcial de un crédito no goza de ninguna preferencia sobre el cedente, a no ser que éste le haya acordado expresamente la prioridad, o le haya de otra manera garantizado el cobro de su crédito.**Art.** 1476.? El cedente de buena fe responde de la existencia, y legitimidad del crédito al tiempo de la cesión, a no ser que lo haya cedido como dudoso; pero no responde de la solvencia del deudor o de sus fiadores, a no ser que la insolvencia fuese anterior y pública.**Art.** 1477.? (*VS) Si el crédito no existía al tiempo de la cesión, el cesionario tendrá derecho a la restitución del precio pagado, con indemnización de pérdidas e intereses, mas no tendrá derecho para exigir la diferencia entre el valor nominal del crédito cedido, y el precio de la cesión.(*VS) Vélez Sarsfield: 1477. DURANTON, t. 16, núm. 512. TROPLONG, t. 2, núm. 945. DUVERGIER, t. 2, núm. 263.**Art.** 1478.? Del cedente de mala fe, podrá el cesionario exigir la diferencia del valor nominal del crédito cedido, y el precio de la cesión.**Art.** 1479.? Si la deuda existía y no hubiese sido pagada en tiempo, la responsabilidad del cedente se limita a la restitución del precio recibido, y al pago de los gastos hechos con ocasión del contrato.**Art.** 1480.? (*VS) Si el cedente fuese de mala fe, sabiendo que la deuda era incobrable, será responsable de todos los perjuicios que hubiese causado al cesionario.(*VS) Vélez Sarsfield: 1480. Sobre los cinco artículos anteriores. Cód. francés, arts. 1693 a 1695; italiano, 1542 a 1544; napolitano, 1539 a 1541; holandés, 1570 a 1572.**Art.** 1481.? El cesionario no puede recurrir contra el cedente en los casos expresados, sino después de haber excutido los bienes del deudor, las fianzas o hipotecas establecidas para seguridad del crédito.**Art.** 1482.? (*VS) El cesionario pierde todo derecho a la garantía de la solvencia actual o futura del deudor, cuando por falta de las medidas conservatorias, o por otra culpa suya, hubiese perecido el crédito, o las seguridades que lo garantizaban.(*VS) Vélez Sarsfield: 1482. TROPLONG, t. 2, núm. 941. DUVERGIER, t. 2, núms. 275 y sigs. AUBRY y RAU, § 359 bis.**Art.** 1483.? La simple prórroga del término acordado al deudor por el cesionario, no le priva de sus derechos contra el cedente, a menos que conste que el deudor era solvente al tiempo de la exigibilidad del crédito.**Art.** 1484.? Si la cesión fuese gratuita, el cedente no será responsable para con el cesionario, ni por la existencia del crédito cedido, ni por la solvencia del *deudor* (*).(*) Regularmente los códigos y escritores tratan en este título de la cesión de las herencias, método que juzgamos impropio, y reservamos esta materia para el libro 4, en que se tratará de las sucesiones.**Título V:De la permutaciónArt.** 1485.? (*VS) El contrato de trueque o permutación tendrá lugar, cuando uno de los contratantes se obligue a transferir a otro la propiedad de una cosa, con tal que éste le dé la propiedad de otra cosa.(*VS) Vélez Sarsfield: 1485. L. 1, tít. 6, part. 5; Instit. § 2, tít. 24, lib. 3; L. 1, tít. 4, lib. 19, *Dig.*; Cód. francés, art. 1702; italiano, 1549; napolitano, 1548; holandés, 1577. ZACHARIAE, § 695. MARCADE, sobre el art. 1702.La convención por la cual las partes se prometiesen el uso de una cosa, por el uso de otra, o servicios por otros servicios, no constituiría un cambio. Para la permutación es necesaria la transmisión de la propiedad de un cuerpo cierto. La obligación accesoria que puede ser impuesta a una de las partes, de bonificar a la otra con la adición de una suma de dinero para igualar los valores de las cosas cambiadas, no desnaturaliza el contrato, cuando la suma dada sea menor o igual al valor de la cosa. Si fuese mayor, el contrato sería de venta. Véase AUBRY y RAU, § 360. TROPLONG, *Echange*, núm. 5.**Art.** 1486.? (*VS) Si una de las partes ha recibido la cosa que se le prometía en permuta, y tiene justos motivos para creer que no era propia del que la dio, no puede ser obligado a entregar la que el ofreció, y puede pedir la nulidad del contrato, aunque no fuese molestado en la posesión de la cosa recibida.(*VS) Vélez Sarsfield: 1486. L. 1, tít. 4, lib. 19, *Dig.* Cód. francés, art. 1704; italiano, 1551; napolitano, 1550; holandés, 1579. TROPLONG, núm. 20. ZACHARIAE, § 695.**Art.** 1487.? (*VS) La anulación del contrato de permutación tiene efecto contra los terceros poseedores de la cosa inmueble entregada a la parte, contra la cual la nulidad se hubiese pronunciado.(*VS) Vélez Sarsfield: 1487. AUBRY y RAU, § 360. MERLIN, *Rép. Verb. Echange*, núm. 2. DURANTON, t. 16, núm. 546. DUVERGIER, t. 2, núm. 417.**Art.** 1488.? (*VS) El copermutante que hubiese enajenado la cosa que se le dio en cambio, sabiendo que ella no pertenecía a la parte de quien la recibió, no podrá anular el contrato, mientras que el poseedor a quien hubiese pasado la cosa, no demandase contra él la

nulidad de su contrato de adquisición.(*VS) Vélez Sarsfield: 1488. AUBRY y RAU, § 360.**Art.** 1489.? (*VS) El copermutante vencido en la propiedad de la cosa que ha recibido en cambio, puede reclamar a su elección, la restitución de su propia cosa, o el valor de la que se le hubiese dado en cambio, con pago de los daños e intereses.(*VS) Vélez Sarsfield: 1489. AUBRY y RAU, § citado. TROPLONG, núm. 24. Cód. francés, art. 1705; italiano, 1552; napolitano, 1551; holandés, 1580.**Art.** 1490.? (*VS) No pueden permutar, los que no pueden comprar y vender.(*VS) Vélez Sarsfield: 1490. L. 2, tít. 6, part. 5.**Art.** 1491.? (*VS) No pueden permutarse, las cosas que no pueden venderse.(*VS) Vélez Sarsfield: 1491. L. citada y L. 6, tít. 10, lib. 3, F. R.**Art.** 1492.? (*VS) En todo lo que no se haya determinado especialmente, en este título, la permutación se rige por las disposiciones concernientes a la venta.(*VS) Vélez Sarsfield: 1492. Cód. francés, art. 1707; italiano, 1555; napolitano, 1553; de Luisiana, 2637. Sobre la afinidad del cambio con el contrato de venta. TROPLONG, núms. 30 y sigs., y sobre las diferencias. L. 1, tít. 4, lib. 19, *Dig.* **Título VI:** De la locación (*) (*) Véanse las leyes 23091 sobre locaciones urbanas; y 13246 y sus modificatorias sobre arrendamientos rurales.**Art.** 1493.? (*VS) Habrá locación, cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero. El que paga el precio, se llama en este Código “locatario”, “arrendatario” o “inquilino”, y el que lo recibe “locador” o “arrendador”. El precio se llama también “arrendamiento” o “alquiler”.(*VS) Vélez Sarsfield: 1493. Cód. de Chile, art. 1915. Cód. francés, arts. 1709 y 1710; italiano, 1569 y 1570; napolitano, 1555 y 1556. L.L. 1 y 6, tít. 8, part. 5. L. 2, tít. 2, lib. 19, *Dig.* y Proemio, § 2, tít. 25, lib. 3, Instit. MAYNZ, *Derecho romano*, § 298. MARCADE, en el comentario al art. 1708 del Cód. francés trata extensamente de la denominación en el contrato de “locador” y “locatario”, la única, dice, que evita todos los equívocos en la leyes, y las falsas doctrinas de los escritores sobre la materia. La definición que forma este artículo, evita la confusión que regularmente se hace de locación con otros contratos nominados o innominados. Si una de las partes transfiere a la otra por título oneroso el uso o goce temporario de una cosa, con derecho real, el contrato será de usufructo. No será locación la entrega de bienes al acreedor, para que use o goce de ellos por un tiempo determinado en pago de su crédito. Una deuda que se pague de esa manera, debía regirse por las reglas relativas al pago. Si el usufructuario, locatario o sublocatario del usufructo tratasen con el propietario de la cosa la transferencia del uso o goce de ella por tiempo igual al del usufructo, aunque el precio fuera pagadero en prestaciones periódicas, y aunque en el contrato se expresase que el usufructuario arrendaba la cosa al propietario, no sería un contrato de locación, sino de consolidación del usufructo. Puede también haber un distracto de locación, bajo todas las apariencias de arrendamiento; pero no por eso el contrato sería de locación. El contrato por el cual una de las partes transfiriese a otra por un precio cierto y en prestaciones sucesivas, y por tiempo determinado, los frutos o productos de un bien raíz, no será locación, sino venta de frutos. El contrato por el cual una de las partes transfiriese por un precio en dinero, el derecho de percibir temporalmente rentas o cualesquiera prestaciones periódicas, aunque las partes lo llamen arrendamiento, como lo llaman las leyes de España, no sería en realidad sino una cesión de créditos. Se hallan en este caso los contratos de los particulares con los gobiernos para percibir algunas rentas públicas. Lo mismo decimos que sería una cesión judicial de crédito, el remate o adjudicación, en virtud de una sentencia, del derecho a percibir alquileres, rentas o cualesquiera otras prestaciones. Si el precio en un contrato de arrendamiento consistiera en una cantidad de frutos de la cosa, no sería locación sino un contrato innominado. Si la cantidad de frutos fuese una cuota proporcional, respecto al todo que produzca la cosa, sería un contrato de sociedad, aunque las partes lo llamaran arrendamiento. Si una de las partes transfiriese el uso o goce temporal de una cosa, y la otra parte le transfiriese el uso o goce de otra cosa, sería un contrato innominado. Si una de las partes transfiriese el uso o goce de una cosa, transfiriéndole la otra el dominio de otra cosa, sería también un contrato innominado. Si la transferencia del uso o goce que hiciera una de las partes, fuese porque la otra se obligara a prestarle un servicio, o por un servicio que le hubiese prestado, también sería un contrato innominado. Si la transferencia del uso o goce temporario de una cosa, se hiciese, no obligándose la otra parte a pagarle un precio, ni a entregarle cosa alguna, ni a prestarle un servicio, el contrato sería un comodato.**Art.** 1494.? (*VS) El contrato de locación queda concluido por el mutuo consentimiento de las partes. Todo lo dispuesto sobre el precio, consentimiento y demás requisitos esenciales de la compraventa, es aplicable al contrato de locación.(*VS) Vélez Sarsfield: 1494. L. 2, tít. 8, part. 5; L. 2, tít. 2, lib. 19, *Dig.*; Instit. Proemio, tít. 25, lib. 3. POTHIER, *Louage*, núm. 2. AUBRY y RAU, § § 362 y 363.**Art.** 1495.? Se comprenden en el contrato, a no haberse hecho expresa reserva, todas las servidumbres activas del inmueble arrendado, y los frutos o productos ordinarios; pero no se comprenden los frutos o productos extraordinarios, ni los terrenos acrecidos por aluvión, si el locatario no hiciere un acrecentamiento proporcional del alquiler o renta.**Art.** 1496.? (*VS) Los derechos y obligaciones que nacen del contrato de locación, pasan a los herederos del locador y del locatario.(*VS) Vélez Sarsfield: 1496. L. 2, tít. 8, part. 5; L. 7, tít. 17, lib. 3, F. R.; Instit. § 6, tít. 25, lib. 3. Cód. francés, art. 1742; italiano, 1596; napolitano, 1588. En contra, Cód. de Vaud, art. 1237; de Baviera, art. 11, lib. 4, cap. 6. El Cód. de Prusia, arts. 365 y 371, tít. 21, parte 1, exime de la continuación del contrato por más de un año a los herederos del arrendador, en los predios rústicos; y a los del arrendatario por más de seis meses en los urbanos.**Art.** 1497.? (*VS) El locador no puede rescindir el contrato por necesitar la cosa para su propio uso, o

el de su familia. (*VS) Vélez Sarsfield: 1497. Cód. francés, art. 1761; italiano, 1612; napolitano, 1253. Estos tres códigos se contraen sólo a los alquileres de las casas. El Cód. holandés, arts. 1615 y 1616, y el de Luisiana, art. 2703, hablan de toda clase de predios. En contra del artículo, L. 6, tít. 8, part. 5. L. 3, tít. 65, lib. 4, Cód. romano. **Art.** 1498.? (*VS) Enajenada la finca arrendada, por cualquier acto jurídico que sea, la locación subsiste durante el tiempo convenido. (*VS) Vélez Sarsfield: 1498. Cód. francés, art. 1743; napolitano, 1589; holandés, 1612; italiano, 1597; de Luisiana, 2704. En contra, L. 19, tít. 8, part. 5. L. 69, tít. 65, lib. 4, Cód. romano. L. 25, tít. 2, lib. 19, *Dig.* AUBRY y RAU, en el § 369, nota 18, sostienen perfectamente nuestro artículo, que es el mismo que el del Cód. francés. Pero lo que mejor se ha escrito a favor de la doctrina del artículo, y contra la ley citada de Partida, se halla en la *Revista de Cárdenas*, t. 11, § 45. De la resolución del artículo citado del Cód. francés, deduce TROPLONG, que la locación crea un derecho real para el locatario. “El derecho conferido al locatario por el locador, dice, sobrevive a la calidad de propietario del locador; tiene su existencia independiente, y se ejerce por todo el tiempo del contrato contra todo propietario del inmueble. Si pues el nuevo propietario del inmueble está obligado a respetar el derecho del locatario, sin haber contratado con él ninguna obligación, es sin duda porque el derecho del locatario afecta a la cosa, porque existe contra esa cosa, y no contra la persona, porque es un derecho real, y no como era antes un derecho personal, que tenía por correlativo la obligación personal del locador. En una palabra, el adquirente de un inmueble sometido a un arrendamiento, está obligado a respetar este arrendamiento; y sólo puede serlo por una de dos causas, o por una obligación personal, o por un derecho real que afecte a la cosa que ha adquirido; y pues que el adquirente nada ha prometido, ni ha contraído obligación alguna, la obligación de respetar el arrendamiento, procede de que existe sobre la cosa un derecho real, un *ius in re* a favor del locatario”. TROPLONG olvida que el contrato explícito no es la única causa de las obligaciones y que éstas nacen de varias otras causas: el contrato tácito, el cuasi-contrato, el delito, el cuasi-delito, y la ley. Sin duda, el que compra un inmueble que está arrendado contrae formalmente la obligación de respetar el arrendamiento, pues debe saber que por la ley no puede desalojar al locatario. Consiente implícitamente en mantenerlo en el goce de la cosa. La existencia del derecho real es imposible, pues que no hay sino un crédito por una parte, y una obligación por la otra. El usufructuario tiene por sí el derecho de gozar de la cosa, y el arrendatario tiene derecho de hacer ejecutar por el propietario su obligación personal de hacerlo gozar. El propietario está obligado a entregar la cosa en buen estado, a mantenerla en ese estado, a hacer todas las reparaciones mayores, a pagar las contribuciones impuestas a la cosa; mientras que respecto al locatario, ni a una sombra de un derecho real aparece en los efectos del contrato. Si el inmueble alquilado se ha enajenado con pacto de retroventa, llegado el caso, desaparecen las servidumbres e hipotecas, todos los derechos reales constituidos sobre el inmueble, y sólo queda firme el arrendamiento que hubiera hecho el que adquirió la cosa con pacto de retroventa, porque él no es uno de los elementos del dominio, y reposa sobre la obligación tácitamente aceptada por el nuevo propietario. **Capítulo I:** De las cosas que pueden ser objeto del contrato de locación. **Art.** 1499.? Las cosas muebles no fungibles, y las raíces sin excepción pueden ser objeto de la locación. **Art.** 1500.? (*VS) Pueden ser objeto del contrato de locación aun las cosas indeterminadas. (*VS) Vélez Sarsfield: 1500. A diferencia de los otros contratos puede alquilarse un coche, un caballo, sin determinarse precisamente cuál sea. POTHIER, núm. 8, TROPLONG, *Louage*, núm. 96. **Art.** 1501.? (*VS) Las cosas que estén fuera del comercio, y que no pueden ser enajenadas, o que no pueden enajenarse sin previa licencia o autorización, pueden ser dadas en arrendamiento, salvo que estuvieran fuera del comercio por nocivas al bien público, u ofensivas a la moral y buenas costumbres. (*VS) Vélez Sarsfield: 1501. POTHIER, núm. 10. MARCADE, sobre el art. 1713, núm. 2. Hay cosas que no son susceptibles del contrato de venta, y que lo son del de locación, por ejemplo, algunos bienes del dominio público. No se puede, sin duda, alquilar las cosas que están en el dominio público, como las plazas, los caminos, etc.; pero sucede muchas veces que los pueblos alquilan provisoriamente algunos lugares necesarios para objetos útiles a los viajeros o transeúntes que se estacionan sobre la vía pública; mas estas concesiones deben siempre hacerse de modo que no inpidan el uso libre del camino, o de la plaza. Una Iglesia, mientras está consagrada al culto, no es susceptible de locación, sin embargo, se pueden alquilar en ella, bancos, sillas, etc., porque el destino principal del lugar no se encuentra afectado. Pueden alquilarse ciertos accesorios, ciertas desmembraciones de las cosas que están fuera del comercio, porque el fundo queda con afectación y destino público. Así también hay cosas que aunque puedan venderse, no pueden alquilarse, como son las cosas que se consumen con el uso. L. 3, § 6, tít. 6, lib. 13, *Dig.* Aun podemos alquilar nuestras cosas cuando por la ley, por contrato o por sentencia judicial, estamos privados del uso, o usufructo de ella. L. 29, tít 4, lib. 7, *Dig.* Véase TROPLONG sobre el art. 1713. **Art.** 1502.? (*VS) Los arrendamientos de bienes nacionales, provinciales o municipales, o bienes de corporaciones, o de establecimientos de utilidad pública, serán juzgados por las disposiciones del derecho administrativo o por las que le sean peculiares. Sólo en subsidio lo serán por las disposiciones de este Código. (*VS) Vélez Sarsfield: 1502. Cód. francés, art. 1712. MARCADE, sobre dicho artículo. TROPLONG, *Louage*, núms. 69 y sigs. MERLYN, *Verb. Bail*, § § 17 y 18. **Art.** 1503.? (*VS) El uso para el cual una cosa sea alquilada o arrendada, debe ser un uso honesto, y que no sea contrario a las buenas costumbres. De otra manera el contrato es de ningún valor. (*VS) Vélez Sarsfield: 1503. POTHIER, núm. 24. **Art.** 1504.? (*VS) Cuando el uso que debe hacerse de la cosa estuviere expresado en el contrato, el locatario no puede servirse de la cosa

para otro uso. Si no estuviese expresado el goce que deba hacerse de la cosa, será el que por su naturaleza está destinada a prestar, o el que la costumbre del lugar le hace servir. El locador puede impedir al locatario que haga servir la cosa para otro uso. Será nula y sin ningún valor toda cláusula por la que se pretenda excluir de la habitación de la casa, pieza o departamento arrendado o subarrendado, a los menores que se hallen bajo la patria potestad o guarda del locatario o sublocatario. (Párrafo incorporado por ley 11156 . Sobre continuadores de la locación art. 9 de la ley 23091. Asimismo, los arts. 27 a 34 de la ley 24441 sobre el contrato de *leasing*).(*VS) Vélez Sarsfield: 1504. POTHIER, núms. 22 y 23. *Capítulo II: Del tiempo en la locación* **Art. 1505.**? (*VS) El contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que el de diez años. El que se hiciere por mayor tiempo quedará concluido a los diez años.(*VS) Vélez Sarsfield: 1505. En casi todos los códigos se permiten los arrendamientos hasta 99 años, o por determinadas vidas. Los principios sociales de las monarquías europeas podían permitirlo como permitían la prohibición de vender, cuando el testador o el contrato la imponían. Un arrendamiento hace siempre que la cosa no se mejore, y cuando fuese de treinta, cuarenta, o noventa años, sería sumamente embarazoso para la enajenación de las cosas, y para su división entre los diversos comuneros, que por sucesión viniesen a ser propietarios de la cosa. Tanto por una razón de economía social, como por no impedir la transferencia o enajenación de las cosas, o por no embarazar la división en las herencias, hemos juzgado que no debían permitirse los arrendamientos que pasen de diez años. El Derecho romano y el español daban al arrendamiento de más de diez años el carácter de usufructo, y así en verdad venía a ser por la necesidad de dar al arrendatario un derecho real, desde que debía suponerse que los dueños de la cosa arrendada serían muchísimas personas, en los arrendamientos de treinta o cuarenta años. **Art. 1506.**? (*VS) Si el arrendamiento fuere de una heredad, cuyos frutos se recojan cada año, y no estuviese determinado el tiempo en el contrato, se reputará hecho por el término de un año. Cuando el arrendamiento sea de una heredad, cuyos frutos no se recojan sino después de algunos años, el arrendamiento se juzga hecho por todo el tiempo que sea necesario para que el arrendatario pueda percibir los frutos.(*VS) Vélez Sarsfield: 1506. Véase L. 20, tít. 8, part. 5. POTHIER, núm. 28, pone algunos ejemplos del caso del artículo. Si se arrendó un estanque, en el cual no es costumbre pescar sino cada tres años, el arrendamiento, cuando el tiempo no esté determinado, será de tres años. Cuando se arrienda una heredad de bosque de corte, dividiendo los cortes por años, haciéndose un corte cada año, si el arrendamiento no tiene tiempo determinado, se juzga hecho por tantos años, cuantos son los cortes. **Art. 1507.**? (*VS) (Texto según ley 11156). En la locación de casas, departamentos o piezas destinadas a la habitación, comercio o industria, cuando no hubiere contrato escrito que estipule un plazo mayor de dos años, se entenderá que el locatario tiene opción para considerarlo realizado por los términos que a continuación se establecen, a pesar de cualquier declaración o convenio que lo limite, sin que durante los mismos puedan alterarse los precios, ni las condiciones del arriendo. Estos términos serán: para las casas, piezas y departamentos destinados al comercio o industria, dos años; para los destinados a habitación, un año y medio. Tratándose de casas y piezas amuebladas, si no hubiere tiempo estipulado en el contrato, pero cuyo precio se hubiere fijado por años, meses, semanas o días, el arrendamiento se juzgará hecho por el tiempo fijado al precio. El beneficio del plazo legal que se establece en el primer apartado de este artículo a favor del locatario, cesará por las siguientes causas: 1 Falta de pago de dos períodos consecutivos de alquiler. 2 Uso deshonesto de la casa arrendada o contrario a las buenas costumbres; uso distinto del que por su naturaleza está destinado a prestar, o goce abusivo que cause perjuicios al locador o a los demás sublocadores, declarados por sentencia judicial. 3 Subarriendo de la cosa arrendada cuando hubiere sido prohibido por el locador. 4 ejecución de obras destinadas a aumentar la capacidad locativa de la propiedad o mejora de la misma que importe por lo menos un 10% del valor asignado al inmueble para el pago de la contribución directa. Si producido el desalojo la reedificación o mejora no se efectuase, el propietario deberá al inquilino desalojado una indemnización equivalente al valor de los alquileres por el tiempo de ocupación de que ha sido privado. En los casos de los incs. 1 y 2, el locatario tendrá diez días para el desalojo; en los casos de los incs. 3 y 4, este plazo podrá ampliarse hasta cuarenta días. Estos términos serán contados desde aquel en que se le intime el desahucio por el juez competente para conocer de la demanda. Pero cuando el locatario demandado en virtud de lo dispuesto por los incs. 1 y 3, fuere sublocador, los subinquilinos tendrán un plazo de noventa días para el desalojo, contados del mismo modo. **Art. 1507.-** (Texto originario). El arrendamiento de casas, o de piezas amuebladas, si no estuviese estipulado el tiempo, pero cuyo precio se hubiese fijado por años, meses, semanas o días se juzgará hecho por el tiempo fijado al precio. Los plazos mínimos han sido modificados por el art. 2 de la ley 23091.(*VS) Vélez Sarsfield: 1507. POTHIER, núm. 30. **Art. 1508.**? Cuando el arrendamiento tenga un objeto expresado, se juzgará hecho por el tiempo necesario para llenar el objeto del contrato. **Art. 1509.**? (Texto según ley 11156). En los arrendamientos de casas, piezas o departamentos, el locatario que, por haber vencido el plazo legal que reconoce a su favor el art. 1507 , fuere demandado por desalojo y acreditare haber pagado el alquiler correspondiente al mes anterior, tendrá noventa días para el desalojo, contados desde aquel en que se intime el desahucio por el juez competente para conocer de la demanda. **Art. 1509.-** (Texto originario). En los arrendamientos de fincas urbanas, si no hubiere tiempo señalado, el arrendador puede desalojar al inquilino en cualquier tiempo; pero éste tendrá cuarenta días para el desalojo, contados desde el día en que se le intime el desahucio, por el juez competente para

conocer de la demanda. *Capítulo III: De la capacidad para dar o tomar cosas en arrendamiento* **Art. 1510.?** (*VS) Los que tengan la administración de sus bienes pueden arrendar sus cosas, y tomar las ajenas en arrendamiento, salvo las limitaciones que las leyes especiales hubiesen puesto a su derecho. (*VS) Vélez Sarsfield: 1510. Como las que se han puesto a los menores emancipados por el art. 135 . Sobre todo este capítulo. TROPLONG, *Louge*, sobre el art. 1718. **Art. 1511.?** (*VS) Pueden arrendar los administradores de bienes ajenos, salvo también las limitaciones puestas por la ley a su derecho. (*VS) Vélez Sarsfield: 1511. Como la del art. 300 , puesta a los padres en los arrendamientos de los bienes de sus hijos, y como la del art. 443 , puesta a los tutores, sobre el arrendamiento de los bienes de los menores. **Art. 1512.?** (*VS) El copropietario de una cosa indivisa, no puede arrendarla, ni aun en la parte que le pertenece, sin consentimiento de los demás partícipes. (*VS) Vélez Sarsfield: 1512. TROPLONG, *Louage*, núm. 100. DURANTON, t. 17, núm. 35. AUBRY y RAU, § 364. **Art. 1513.?** (*VS) Los que están privados de ser adjudicatarios de ciertos bienes, no pueden ser locatarios de ellos, ni con autorización judicial, ni pueden serlo tampoco los administradores de bienes ajenos sin el consentimiento expreso del dueño de la cosa. (*VS) Vélez Sarsfield: 1513. AUBRY y RAU, § 364. Por consiguiente, los tutores y curadores no pueden serlo de los bienes de los menores ni con licencia judicial, como ya está dispuesto, art. 450, ni los empleados de las municipalidades de los bienes municipales, ni los jueces y empleados públicos de bienes en que ejerzan su ministerio, ni los administradores de establecimientos de utilidad pública, de bienes pertenecientes a esas personas jurídicas, ni los administradores de bienes ajenos, de los que están bajo su administración, pues a todos éstos, en el título “De compraventa”, les está prohibido ser adjudicatarios de los bienes sobre que ejercen su ministerio. *Capítulo IV: De las obligaciones del locador* **Art. 1514.?** (*VS) El locador esta obligado a entregar la cosa al locatario con todos los accesorios que dependan de ella al tiempo del contrato, en buen estado de reparación para ser propia al uso para el cual ha sido contratada, salvo si conviniesen en que se entregue en el estado en que se halle. Este convenio se presume, cuando se arriendan edificios arruinados, y cuando se entra en posesión de la cosa sin exigir reparaciones en ella. (*VS) Vélez Sarsfield: 1514. L.L. 15, § § 1, 2, y 19, tít. 2, lib. 19, *Dig.*; Cód. francés, art. 1719; italiano, 1575; napolitano, 1565; holandés, 1586. TROPLONG, núm. 166. **Art. 1515.?** (*VS) Después que el locador entregue la cosa, está obligado a conservarla en buen estado y a mantener al locatario en el goce pacífico de ella por todo el tiempo de la locación, haciendo todos los actos necesarios a su objeto, y absteniéndose de impedir, minorar, o crear embarazos al goce del locatario. (*VS) Vélez Sarsfield: 1515. Cód. francés, art. 1719. MARCADE dice: “El que me alquila piezas en una casa, no podrá después poner en ella una casa de juego o de prostitución, ni de ninguna profesión que me haga incómodas y poco convenientes las piezas alquiladas”. El locador responde, dicen los jurisconsultos AUBRY y RAU, de los impedimentos puestos al goce de la cosa alquilada, sea por actos de fuerza mayor, sea por actos de terceros, ejecutados en el límite de su derecho. Si, pues, yo he alquilado un teatro, y la autoridad pública manda cerrar los teatros por algún tiempo, la ejecución del contrato, el pago del arrendamiento, debe también suspenderse, § 366, núm. 3, letra D. Lo mismo TROPLONG, núms. 185 y sigs. **Art. 1516.?** La obligación de mantener la cosa en buen estado, consiste en hacer las reparaciones que exigiere el deterioro de la cosa, por caso fortuito o de fuerza mayor, o el que se causare por la calidad propia de la cosa, vicio o defecto de ella, cualquiera que fuese, o el que proviniera del efecto natural del uso o goce estipulado, o el que sucediere por culpa del locador, sus agentes o dependientes. **Art. 1517.?** (*VS) Es caso fortuito, a cargo del locador, el deterioro de la cosa causado por hechos de terceros, aunque sea por motivos de enemistad o de odio al locatario. (*VS) Vélez Sarsfield: 1517. En contra: L. 7, tít. 8, part. 5. Vers. “Eso mismo”. **Art. 1518.?** (*VS) Cuando el locador no hiciere, o retardare ejecutar las reparaciones o los trabajos que le incumbe hacer, el locatario está autorizado a retener la parte del precio correspondiente al costo de las reparaciones o trabajos, y si éstos fuesen urgentes, puede ejecutarlos de cuenta del locador. (*VS) Vélez Sarsfield: 1518. Véase L. 2, tít. 17, lib. 3, F. R.; AUBRY y RAU, § 366. POTHIER, *Louage*, núms. 129 y sigs. DURANTON, t. 4, núm. 381. TROPLONG, *Louage*, núm. 351. **Art. 1519.?** (*VS) Si el locador se dispusiese a hacer las reparaciones que son de su cargo, y ellas interrumpiesen el uso o goce estipulado, en todo o en parte, o fuesen muy incómodas al locatario, podrá éste exigir, según las circunstancias, o la cesación del arrendamiento, o una baja proporcional al tiempo que duren las reparaciones. Si el locador no conviniera en la cesación del pago del precio, o en la baja de él, podrá el locatario devolver la cosa, quedando disuelto el contrato. (*VS) Vélez Sarsfield: 1519 y 1520. Por el Cód. francés, art. 1724, seguido por todos los códigos de Europa, el locatario debe sufrir las reparaciones que se hagan, aunque le priven de una parte de la cosa, sin tener derecho a la disminución del precio, si la obra no durase más de cuarenta días; pero para tal disposición no se presenta razón alguna, pues la obligación no nacería de actos suyos, ni por razón de cosas de su propiedad. **Art. 1520.?** El locatario tendrá los mismos derechos del artículo anterior, cuando el locador fuese obligado a tolerar trabajo del propietario vecino, en las paredes divisorias, o hacer éstas de nuevo, inutilizando por algún tiempo parte de la cosa arrendada. **Art. 1521.?** (*VS) Si durante el contrato la cosa arrendada fuere destruida en su totalidad por caso fortuito, el contrato queda rescindido. Si lo fuere sólo en parte, puede el locatario pedir la disminución del precio, o la rescisión del contrato, según fuese la importancia de la parte destruida. Si la cosa estuviere solamente deteriorada, el contrato subsistirá, pero el locador está obligado a reparar el deterioro, hasta poner la cosa en buen estado. (*VS)

Vélez Sarsfield: 1521. L.L. 8 y 22, tít. 8, part. 5; L. 15, § 7, tít. 2, lib. 19, *Dig.*; Cód. francés, art. 1722; italiano, 1578; napolitano, 1568. MARCADE sobre el art. 1722.**Art. 1522.?** (*VS) Si por un caso fortuito o de fuerza mayor, el locatario es obligado a no usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio, por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Pero si el caso fortuito no afecta a la cosa misma, sus obligaciones continuarán como antes.(*VS) Vélez Sarsfield: 1522. Véase L. 2, tít. 17, lib. 3, F. R., y 21, tít. 8, part. 5; L.L. 13, 15, 33 y 34, tít. 2, lib. 19, *Dig.*; Cód. de Prusia, art. 383, tít. 21, part. 1. MARCADE sobre el art. 1722, dice: “cuando en tiempo de guerra, el locatario es obligado a dejar su habitación, o si en tiempo de peste no puede ocupar la cosa que tenga alquilada porque la policía sanitaria no lo permitiese, el locatario, según las circunstancias, podrá, o hacer rescindir el contrato, u obtener la disminución del precio, o la cesación momentánea de pago del alquiler. Pero otra cosa sería, si el acontecimiento no fuera verdaderamente un caso fortuito, como si llegase a fallar el agua que haga moler un molino, y este suceso se hubiese reproducido por intervalos más o menos dilatados, o si el caso fortuito no afectase a la cosa misma, como si en tiempo de guerra o de peste, el locatario cesase de ocupar la cosa por su voluntad, y sólo por precaución, y no por orden de la autoridad”. Véase TROPLONG, núm. 227.**Art. 1523.?** (*VS) El locador no puede cambiar la forma de la cosa arrendada, aunque los cambios que hiciere no causaren perjuicio alguno al locatario; pero puede hacerlos en los accesorios de ella, con tal que no cause perjuicio al locatario.(*VS) Vélez Sarsfield: 1523. Cód. francés, art. 1723; italiano, 1579; napolitano, art. 1569; holandés, art. 1590. AUBRY y RAU, § 366, núm. 3, letra C. MARCADE sobre el art. 1723; DURANTON, t. 17, núm. 66. DUVERGIER, t. 1, núm. 307.**Art. 1524.?** Si el locador quisiere hacer en la cosa arrendada, innovaciones u obras que no sean reparaciones, o si las hubiese hecho contra la voluntad del locatario, puede éste oponerse a que las haga, o demandar la demolición de ellas, o restituir la cosa y pedir indemnización de pérdidas e intereses.**Art. 1525.?** (*VS) El locador responde de los vicios o defectos graves de la cosa arrendada que impidieran el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido, o hubiesen sobrevenido en el curso de la locación, y el locatario puede pedir la disminución del precio, o la rescisión del contrato, salvo si hubiese conocido los vicios o defectos de la cosa.(*VS) Vélez Sarsfield: 1525. L. 14, t. 8, part. 5; L. 19, § 1, tít. 2, lib. 19, *Dig. Locati conducti*; Cód. italiano, art. 1577. Cód. francés, 1721, y sobre él MARCADE. AUBRY y RAU, § 366, núm. 3, letra C. DURANTON, t. 17, núm. 63. TROPLONG, *Louage*, núm. 194. En la venta, el vendedor no está obligado, sino por los vicios existentes al tiempo del contrato. En el arrendamiento, el locador es garante de los que sobrevienen después, porque en la venta, siendo transferida la propiedad, los peligros son del comprador, mientras que en el arrendamiento, el objeto esencial, es el goce de la cosa y, por consiguiente, el propietario debe hacer cesar todas las causas anteriores o posteriores que impidan este goce. Si yo, por una necesidad de mi oficio, he alquilado una casa bien alumbrada, y el propietario vecino hace un trabajo en la suya que me priva de mucha parte de la luz, tengo derecho para rescindir el contrato. L. 25, *Dig. Locati conducti*. POTHIER, *Louage*, núms. 112 y 113. TROPLONG, núm. 199.**Art. 1526.?** (*VS) El locador responde igualmente de los impedimentos que se opongan al locatario para el uso o goce de la cosa arrendada, aunque sean por fuerza mayor, o por acciones de terceros, en los límites de sus derechos.(*VS) Vélez Sarsfield: 1526. L. 21, tít. 8, part. 5; POTHIER, *Louage*, núm. 113. AUBRY y RAU, § 366, núm. 3, letra D.**Art. 1527.?** (*VS) El locador está obligado a defender, y en su caso a indemnizar al locatario, cuando éste sea demandado por terceros que reclamen, sobre la cosa arrendada, derechos de propiedad o de servidumbre o de uso o goce de la cosa.(*VS) Vélez Sarsfield: 1527. L. 21, tít. 8, part. 5. Cód. francés, arts. 1726 y 1727; italiano, 1851. AUBRY y RAU, § 366, letra C.**Art. 1528.?** (*VS) El locador no está obligado a garantizar al locatario de las vías de hecho de terceros, que no pretendan la propiedad, servidumbre, uso o goce de la cosa. El locatario no tiene acción sino contra los autores de los hechos, y aunque éstos fuesen insolventes, no tendrá acción contra el locador.(*VS) Vélez Sarsfield: 1528. L. 21, tít. 8, part. 5; Cód. francés, art. 1725, y MARCADE sobre dicho artículo. AUBRY y RAU, § 366, letra C. En cuanto a la última parte en contra, POTHIER, núm. 81.**Art. 1529.?** (*VS) Si las vías de hecho de terceros tomasen el carácter de fuerza mayor, como devastaciones de la guerra, bandos armados, etcétera, entonces regirá lo dispuesto en el art. 1517 .(*VS) Vélez Sarsfield: 1529. MARCADE, sobre el art. 1725 y sigs.**Art. 1530.?** (*VS) El locatario está obligado a poner en conocimiento del locador, en el más breve tiempo posible, toda usurpación, o novedad dañosa a su derecho, como toda acción que se dirija sobre la propiedad, uso o goce de la cosa, bajo la pena de responder de los daños y perjuicios, y de ser privado de toda garantía por parte del locador.(*VS) Vélez Sarsfield: 1530. L. 2, tít. 19, lib. 3, Cód. romano. L. 11, § 2, tít. 2, lib. 19, *Dig.* Es expreso en la materia el Cód. de Prusia, art. 444, tít. 21, part. 1. AUBRY y RAU, § 366, letra C, y véase Cód. francés, art. 1768; holandés, 1627; napolitano, 1614.**Art. 1531.?** (*VS) Si el locador fuese vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el locatario reclamar una disminución del precio, o la rescisión del contrato, si la parte de que se le priva fuese una parte principal de la cosa, o del objeto del arrendamiento, y los daños y perjuicios que le sobreviniesen.(*VS) Vélez Sarsfield: 1531. Véase L. 22, tít. 8, part. 5. AUBRY y RAU, lugar citado, y Cód. francés, art. 1726.**Art. 1532.?** (*VS) El derecho del locatario para pedir pérdidas e intereses, en el caso del artículo anterior, no tiene lugar, si al hacer el contrato hubiese conocido el peligro de la evicción.(*VS) Vélez Sarsfield: 1532. MARCADE, sobre el art. 1725 y sigs.**Art. 1533.?** No habiendo prohibición en el contrato, el locatario, sin

necesidad de autorización especial del locador, puede hacer en la cosa arrendada, con tal que no altere su forma o que no haya sido citado para la restitución de la cosa, las mejoras que tuviere a bien para su utilidad o comodidad. Después de hecho el contrato, el locador no puede prohibir al locatario que haga mejoras.**Art. 1534.**? En las casas y predios urbanos, y en los edificios de los predios rústicos, no podrá el inquilino hacer obras que perjudiquen la solidez del edificio, o causen algún inconveniente, como el rompimiento de paredes maestras para abrir puertas o ventanas. Puede, sin embargo, quitar o mudar divisiones internas, abrir en esas divisiones puertas o ventanas, o hacer obras análogas, con tal que desocupada la casa, la restituya en el estado en que se obligó a restituirla o en que la recibió, si así lo exigiese el locador.**Art. 1535.**? Si la locación fuese de terrenos en las ciudades o pueblos de campaña, entiéndese que ha sido hecha con autorización al locatario de poder edificar en ellos, siendo de cuenta del locador las mejoras necesarias o útiles.**Art. 1536.**? Si la locación ha sido de terrenos incultos, entiéndese también que ha sido hecha con autorización al locatario de poder hacer en ellos cualquier trabajo de cultivo, o cualesquiera mejoras rústicas.**Art. 1537.**? (*VS) El locatario no puede hacer mejoras que alteren la forma de la cosa, si no fue expresamente autorizado por el contrato para hacerlas, o si el locador no lo hubiese autorizado posteriormente. (*VS) Vélez Sarsfield: 1537. Sobre las mejoras que haga el locatario. L. 24, tít 8, part. 5.**Art. 1538.**? Habiendo en el contrato prohibición general de hacer mejoras, o prohibición de hacer mejoras determinadas, el locatario no puede en el primer caso hacer mejoras algunas, y en el segundo, no podrá hacer las mejoras prohibidas, si el locador no lo hubiere autorizado posteriormente.**Art. 1539.**? Sólo es a cargo del locador pagar las mejoras y gastos hechos por el locatario:1 Si en el contrato o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas, obligándose o no el locatario a hacerlas;2 Si lo autorizó para hacerlas, y después de hechas se obligó a pagarlas;3 Si fuesen reparaciones o gastos a su cargo, que el locatario hiciese en caso de urgencia;4 Si fuesen necesarias o útiles y sin culpa del locatario se resolviese el contrato, aunque no se hubiese obligado a pagarlas, ni dado autorización para hacerlas;5 Si fuesen mejoras voluntarias, si por su culpa se resolviese la locación;6 Si la locación fuese por tiempo indeterminado, si lo autorizó para hacerlas y exigió la restitución de la cosa, no habiendo el locatario disfrutado de ellas.**Art. 1540.**? No basta para que el locador deba pagar las mejoras o gastos hechos por el locatario, el haberle autorizado para hacerlos, si a más de esto no constase expresamente que se obligó a pagarlos, salvo los casos del artículo anterior, números 4, 5 y 6. Esta disposición comprende el premio pagado por el locatario como seguro de la cosa arrendada, si no constase expresamente que se obligó a asegurarla por cuenta del locador.**Art. 1541.**? Si en el contrato o posteriormente, el locador hubiere autorizado al locatario para hacer mejoras, sin otra declaración, entiéndese que tal autorización se refiere únicamente a las mejoras que el locatario tiene derecho a hacer sin depender de autorización especial.**Art. 1542.**? Autorizándose mejoras que el locatario no tiene derecho para hacer sin autorización expresa, debe designarse expresamente cuales sean. Autorizándose mejoras que el locador se obliga a pagar, debe designarse el máximo que el locatario puede gastar, y los alquileres o rentas que deban aplicarse a ese objeto. No observándose las disposiciones anteriores, la autorización se reputará no escrita, si fue estipulada en el contrato, y será nula si fue estipulada por separado.**Art. 1543.**? Las autorizaciones para hacer mejoras, con obligación de pagarlas el locador, y con obligación de hacerlas el locatario, o sin ella, no pueden ser probadas sino por escrito.**Art. 1544.**? Las reparaciones o gastos a cargo del locador, se reputarán hechas por el locatario en caso de urgencia, cuando, sin daño de la cosa arrendada, no podían ser demoradas, y le era imposible al locatario avisar al locador para que las hiciera o lo autorizase para hacerlas. También se reputan gastos de esta clase los que el locatario hubiese hecho, como pago de impuestos a que la cosa arrendada estaba sujeta.**Art. 1545.**? Todas las mejoras hechas en el caso de urgencia, y todas las de los casos del art. 1539 , números 5 y 6, deberán ser pagadas por el locador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras cediesen a beneficio de la cosa arrendada, o de no poder el locatario exigir por ellas indemnización alguna.**Art. 1546.**? En los casos del art. 1539 , números 1, 2 y 3, si la locación hubiese de continuar, el valor de las mejoras y gastos, se compensará hasta la concurrente cantidad con los alquileres o rentas ya vencidos, o que el locatario debiese, y sucesivamente con los alquileres o rentas que se fueren venciendo, sin perjuicio del derecho del locatario para pedir el pago inmediato.**Art. 1547.**? (*VS) En los mismos casos del art. 1539 , números 1, 2 y 3, si la locación no hubiese de continuar, y también en los casos del mismo artículo, números 4, 5 y 6, compete al locatario el derecho de retener la cosa arrendada, hasta que sea pagado del valor de las mejoras y gastos. (*VS) Vélez Sarsfield: 1547. El derecho de retención, es el derecho de rehusar la entrega de una cosa que poseemos por otro, hasta ser pagados por aquel a quien la cosa pertenece o le es debida, de una obligación de que nos es deudor, por razón de esa misma cosa. La posesión actual es el antecedente indispensable para el derecho de retención; pero es preciso que esa posesión se funde en otro título que el solo hecho de la posesión. El derecho de retención es de una naturaleza particular, pues no se puede hacer valer en juicio, sino por vía de excepción. Cuando se ha perdido el hecho de la retención, cuando ya no se tiene la cosa, no se puede reivindicar por vía de acción, porque entonces el derecho está confundido con el hecho. Respecto a este derecho, se puede decir que nuestro dinero, nuestra propiedad se confunde con la cosa de otro, y que reteniendo ésta, no hacemos sino retener nuestra propia cosa, con un derecho igual al que autoriza a nuestro adversario a retirar la suya.**Art. 1548.**? En los casos del art. 1539 , números 1, 2 y 3, las mejoras, existan o no, serán pagadas por lo que hubieren costado,

y no probándose el costo, serán pagadas por arbitramento judicial. El pago en los casos del art. 1539 , número 1, no excederá el máximo designado en el contrato, aunque el locatario pruebe haber gastado más, o el costo de las mejoras se arbitre en mayor suma. **Art. 1549.º** En los casos del art. 1539 , números 4, 5 y 6, serán pagadas solamente las mejoras que existiesen por el precio de su avaluación, sea cual fuere el valor de su costo. **Art. 1550.º** Resolviéndose la locación sin culpa del locador, no incumbe a éste pagar: 1 Las mejoras del art. 1539 , número 4, si estipuló que las mejoras habían de ceder a beneficio de la cosa arrendada, o de no poder el locatario exigir indemnizaciones por ellas; 2 Las mejoras que el locatario hizo, por haberse obligado a hacerlas, aunque no conste haber para ello recibido alguna cantidad u obtenido una baja en el precio de la locación; 3 Las mejoras voluntarias que no se obligó a pagar, aunque autorizase el locatario para hacerlas. **Art. 1551.º** Resolviéndose la locación por culpa del locador, incumbe a éste pagar todas las mejoras y gastos, con excepción únicamente de las que el locatario hubiese hecho, sin tener derecho para hacerlas. **Art. 1552.º** Resolviéndose la locación por culpa del locatario, no incumbe al locador pagar sino las mejoras y gastos a cuyo pago se obligó, y las hechas por el locatario en caso de urgencia. **Art. 1553.º** El locador está obligado a pagar las cargas y contribuciones que graviten sobre la cosa arrendada. **Capítulo V: De las obligaciones del locatario** **Art. 1554.º** (*VS) El locatario está obligado a limitarse al uso o goce estipulado, de la cosa arrendada, y en falta de convenio, al que la cosa ha servido antes o al que regularmente sirven cosas semejantes. (*VS) Vélez Sarsfield: 1554. L.L. 1 y 6, tít. 17, lib. 3, F. R.; L. 25, § 3, tít. 2, lib. 19, *Dig.*; Cód. francés, art. 1728; italiano, 1583; napolitano, 1574; holandés, 1596. No es preciso que un propietario se pronuncie expresamente sobre el destino que la cosa debe conservar; este destino está suficientemente expresado por el estado de los lugares, por el uso al cual la cosa había servido hasta el momento del arrendamiento, y por la calidad del locatario con quien se ha hecho. DUVERGIER, t. 1, núm. 396. Cuando un local es alquilado a un individuo que ejerce una industria del género de las que han acreditado el local, por ejemplo, una posada, no conservaría el destino de la cosa, sino teniéndola de posada durante el arrendamiento. Si le daba otro destino, le haría perder sus parroquianos, y el propietario no podría en adelante obtener un alquiler ventajoso. POTHIER, *Louage*, núm. 189. TROPLONG, núm. 308. MARCADE, sobre el art. 1729. **Art. 1555.º** El locatario no se limitará al uso o goce estipulado, usando de la cosa arrendada para diverso destino del convenido, aunque la mudanza del destino no traiga perjuicio alguno al locador. **Art. 1556.º** (*VS) El locatario está obligado también a pagar el precio al locador o a quien pertenezca la cosa en los plazos convenidos, y a falta de convención, según los usos del lugar, a conservar la cosa en buen estado, y a restituir la misma cosa al locador o a quien perteneciese acabada la locación. (*VS) Vélez Sarsfield: 1556. L.L. 4 y 18, tít. 8, part. 5 y cita anterior. **Art. 1557.º** En los arrendamientos de predios rústicos no podrá exigir el locatario remisión total o parcial de las rentas, alegando casos fortuitos ordinarios o extraordinarios, que destruyan o deterioren las cosechas. **Art. 1558.º** (*VS) El locador para seguridad del pago del precio, puede retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada y todos los objetos con que se halle amueblada, guarnecida o provista, y que pertenezcan al locatario. Se juzgará que le pertenecen los que existen en el predio arrendado, si no se probare lo contrario. (*VS) Vélez Sarsfield: 1558. L. 5, tít. 8, part. 5. Véase L. 6, tít. 11, lib. 10. Nov. Rec. L. 9, tít. 17, lib. 3 del F. R. Cód. de Chile, art. 1942. **Art. 1559.º** (*VS) Si el locatario emplea la cosa arrendada en otro uso que al que esté destinada por su naturaleza o por el contrato, o si por un goce abusivo causa perjuicio al locador, este puede demandar las pérdidas e intereses, y según las circunstancias la supresión de las causas del perjuicio, o la rescisión del arrendamiento. (*VS) Vélez Sarsfield: 1559. Las citas al art. 1554 . Cód. francés, art. 1729; italiano, 1584; napolitano, 1575. L. 3, tít. 65, lib. 4, Cód. romano. POTHIER, núm. 189. TROPLONG, núms. 309 y sigs. AUBRY y RAU, § 367. **Art. 1560.º** Será un goce abusivo en los predios rústicos, arrancar árboles, hacer cortes de montes, salvo si lo hiciera para sacar madera necesaria para los trabajos del cultivo de la tierra, o mejora del predio, o a fin de proveerse de leña o carbón para el gasto de su casa. **Art. 1561.º** (*VS) Debe conservar la cosa en buen estado y responder de todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por el hecho de las personas de su familia que habiten con él, de sus domésticos, trabajadores, huéspedes o subarrendatarios. (*VS) Vélez Sarsfield: 1561. L.L. 8 y 18, tít. 8, part. 5. L.L. 1 y 6, tít. 17, lib. 3, F. R. Cód. francés, art. 1728; italiano, 1585; AUBRY y RAU, § 367, núm. 3. Por el Derecho romano, el locatario no es responsable de los deterioros que causen las personas de la casa. POTHIER, núm. 193. **Art. 1562.º** El locatario no conservará la cosa arrendada en buen estado: 1 Deteriorándose ella por su culpa o la de las personas designadas en el artículo anterior, o abandonándola sin dejar persona que la conserve en buen estado, aunque lo haga por motivos de una necesidad personal, mas no si lo hiciese por motivos derivados de la misma cosa o del lugar en que ella se encuentra; 2 Haciendo obras nocivas a la cosa arrendada o que muden su destino, o haciendo, sin autorización, mejoras que alteren su forma, o que fuesen prohibidas en el contrato; 3 Dejando de hacer las mejoras a que se obligó. **Art. 1563.º** Deteriorándose la cosa arrendada por culpa del locatario o de las personas designadas en el art. 1561 , puede el locador exigir que haga las reparaciones necesarias o disolver el contrato. **Art. 1564.º** Abandonando el locatario la cosa arrendada sin dejar persona que haga sus veces, el locador tendrá derecho para tomar cuenta del estado de ella, requiriendo las correspondientes diligencias judiciales que fueren necesarias, quedando desde entonces disuelto el contrato. **Art. 1565.º** Haciendo el locatario sin autorización del locador, mejoras que alteren la forma de la cosa arrendada, o fuesen prohibidas en el contrato, el

locador podrá impedir las; y si ya estuvieren acabadas, podrá demandar su demolición, o exigir al fin de la locación, que el locatario restituya la cosa en el estado en que la recibió. **Art. 1566.**? Haciendo el locatario obras nocivas a la cosa arrendada, o que muden su destino, puede el locador ejercer los mismos derechos del artículo anterior o demandar la resolución del contrato. **Art. 1567.**? Dejando el locatario de hacer las mejoras prometidas, sin haber por ello recibido cantidad alguna del locador u otra ventaja, éste podrá demandar que las haga en un plazo designado, con conminación de resolver el contrato; y si hubiere recibido alguna cantidad para hacerlas, conminándolo a volver la suma recibida con los intereses, o el pago del alquiler disminuido. **Art. 1568.**? No habrá culpa por parte del locatario si la pérdida total o parcial de la cosa arrendada, o su deterioro, o la imposibilidad de su destino, fue motivada por caso fortuito o fuerza mayor. **Art. 1569.**? Tampoco habrá culpa por parte del locatario por la pérdida o deterioro de la cosa arrendada, si fue motivada por su propia calidad, vicio, o defecto, o cuando fue destinada a extinguirse progresivamente por la extracción de sus productos. **Art. 1570.**? No siendo notorio el accidente de fuerza mayor que motivó la pérdida o deterioro de la cosa arrendada, la prueba del caso fortuito incumbe al locatario. A falta de prueba, la pérdida o deterioro le es imputable. **Art. 1571.**? Siendo notorio el accidente de fuerza mayor, o probado este accidente, la prueba de que hubo culpa, por parte del locatario, sus agentes, dependientes, cesionarios, subarrendatarios, comodatarios o huéspedes, corresponde al locador. **Art. 1572.**? (*VS) Lo dispuesto en los artículos anteriores, es aplicable al caso de incendiarse la cosa arrendada. El incendio será reputado caso fortuito, hasta que el locador o el que fuere perjudicado, pruebe haber habido culpa por parte de las personas designadas en el artículo anterior. (*VS) Vélez Sarsfield: 1572. Cód. de Luisiana, art. 2693. Cód. de Vaud, 1229. VOET, lib. 9, tít. 2, núm. 20, trata extensamente la materia, y enseña lo mismo que disponen los códigos de Vaud y de Luisiana. Las L.L. 8, tít. 8, y 3, tít. 2, part. 5, dejan indeciso este punto. El Cód. francés y sus comentadores hacen una derogación al derecho común, cargando con la prueba al demandado, y por esto crean una presunción de derecho, que el incendio siempre es producido por culpa de los que habitan la casa, presunción desmentida mil veces por los hechos, pues lo más común es que sea por algún accidente inculpable a las personas que en ella se hallan. **Art. 1573.**? El locatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros menores, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio. **Art. 1574.**? Aunque en el contrato esté expresado el tiempo en que el locatario deba hacer los pagos, o cuando la costumbre lo determinase por la clase de la cosa arrendada, él puede oponer a terceros que estén obligados a respetar la locación, los recibos de alquileres o rentas que tenga pagados adelantados, salvo el derecho del perjudicado, si tal pago no fue de buena fe. **Art. 1575.**? Presúmesese que el pago adelantado no fue de buena fe, aunque alegue el locatario la cláusula de su contrato, por la cual se obligaba a hacerlo: 1 Cuando los pagos fuesen hechos por arrendamientos de mayor tiempo que el que el arrendador podía contratar; 2 Si el locatario, no obstante la prohibición del contrato de no poder subarrendar, hubiese subarrendado la cosa, y recibido pagos adelantados; 3 En relación a los acreedores del locador, si hizo pagos adelantados después de publicada su falencia; 4 En relación a los acreedores hipotecarios del locador, o rematadores y adjudicatarios del inmueble arrendado, si fuesen hechos sin estar obligados por el contrato; 5 En relación a los acreedores quirografarios del locador; si hizo los pagos después de estar embargadas las rentas o alquileres; 6 Cuando no siendo obligado por el contrato, y sabiendo la insolvencia del locador, le hizo pagos anticipados; 7 En relación a los adquirentes de la cosa arrendada por enajenaciones voluntarias del locador, y a los cesionarios de la locación o de los alquileres o rentas, por cesiones voluntarias del locador, probándose que el locatario lo hizo sabiendo o teniendo razón de saber la enajenación o la cesión. **Art. 1576.**? Los acreedores del locatario insolvente, o los administradores de la masa fallida del locatario, no tendrán derecho, a pretexto de fraude, para anular los pagos anticipados de alquileres o rentas. Sólo pueden exigir la restitución de esos pagos en el caso de rescindir el contrato. **Art. 1577.**? Si la locación fue por tiempo indeterminado, y se intimare el desalojo al locatario, podrá éste pedir indemnizaciones de las mejoras que fue autorizado a hacer, y que aún no había disfrutado. **Art. 1578.**? Si la cosa arrendada fuese inmueble, compete al locador, aunque la locación esté afianzada, acción ejecutiva para el cobro de los alquileres o rentas, requiriendo mandamiento de embargo sobre los bienes sujetos al privilegio concedido por este Código al crédito del locador. **Art. 1579.**? No pagando el locatario dos períodos consecutivos de alquileres o renta, el locador podrá demandar la resolución del contrato, con indemnización de pérdidas e intereses. **Art. 1580.**? El locatario no será condenado a pagar alquileres o rentas, si tuviese que compensar mejoras o gastos, aunque el valor cierto de ellos dependa de la liquidación. **Art. 1581.**? La acción ejecutiva del locatario por cobro de alquileres o rentas, como por cualquier otra deuda derivada de la locación, compete igualmente a sus herederos, sucesores, o representantes, contra el subarrendatario, sus herederos, sucesores, o representantes, sin dependencia de autorización del locador. **Art. 1582.**? Las fianzas o cauciones de la locación o sublocación, obligan a los que las prestaron, no sólo al pago de los alquileres o rentas, sino a todas las demás obligaciones del contrato, si no se hubiese expresamente limitado al pago de los alquileres o rentas. **Art. 1582 bis.**? (Incorporado por ley 25628). La obligación del fiador cesa automáticamente por el vencimiento del término de la locación salvo la que derive de la no restitución a su debido tiempo del inmueble locado. Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita del contrato de locación, una vez concluido éste. Será nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria

como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original. *Capítulo VI: De la cesión del arrendamiento y de la sublocación* **Art. 1583.**? (*VS) El locatario puede subarrendar en todo o en parte, o prestar o ceder a otro la cosa arrendada, si no le fuese prohibido por el contrato o por la ley; y este derecho pasa a sus herederos, sucesores o representantes. En los subarriendos de las propiedades a que se refiere el primer apartado del art. 1507, será nula toda convención que importe elevar en más de un 20% el precio del subarriendo o de los subarriendos en conjunto sobre el alquiler originario. (Párrafo incorporado por ley 11156). A tal fin, en los contratos de subarriendo, o en su defecto, en los recibos de alquiler, se hará constar el nombre del locador y el precio del arriendo originario. (*VS) Vélez Sarsfield: 1583. Cód. francés, art. 1717; italiano, 1573. Cód. de Austria, art. 1098. L. 6, tít. 65, lib. 4, Cód. romano. Las leyes españolas nada dicen sobre la materia, y sólo hay una ley para las casas de Madrid. El Cód. de Vaud no permite el subarriendo, sino cuando se estipulare. Lo mismo el de Holanda, art. 1595. El de Prusia, art. 309, tít. 21, part. 1 y el de Chile, art. 1946. La cesión o subarrendamiento de la cosa arrendada, es las más de las veces el medio que tiene el locatario para salvarse de una ruina, que vendría a perjudicar al locador, o a concluir el contrato. “La posición del locador no se empeora por el subarriendo, lejos de eso, se mejora, pues le da dos personas obligadas en lugar de una, porque él puede, si su locatario no le paga, obrar contra el tercero, deudor de su deudor. Para que de otra manera fuese, sería preciso que el locatario primitivo quedase desobligado, lo que sólo puede tener lugar consintiendo el locador”. MARCADE, sobre el art. 1717. AUBRY y RAU, § 368; ZACHARIAE, § 703 y POTHIER, 280, tratan todas las doctrinas (que fundan los artículos de este capítulo). **Art. 1584.**? La cesión consistirá únicamente en la transmisión de los derechos y obligaciones del locatario, y a ella son aplicables las leyes sobre la cesión de derechos. **Art. 1585.**? El subarriendo constituye una nueva locación, y será regido por las leyes sobre el contrato de locación. **Art. 1586.**? (*VS) El cedente no goza por el precio de la cesión de los derechos y privilegios del arrendador, sobre todas las cosas introducidas en el predio arrendado. (*VS) Vélez Sarsfield: 1586. La cesión de un arrendamiento es diferente del subarriendo (TROPLONG, *Louage*, t. 1, núm. 129). La prohibición de subarrendar comprende la de no ceder el arrendamiento. El propietario que ha privado la facultad de subarrendar, ha privado con mayor razón, la de ceder el arrendamiento, que para él es más grave. (TROPLONG, lugar citado, núm. 133. DUVERGIER, t. 1, núm. 375). Igualmente la prohibición de ceder el arrendamiento, importa no poder subarrendar. Sobre este punto ha habido opiniones diversas entre los jurisperitos. Lo que interesa al que ha privado la cesión del arrendamiento, es no ver ocupado el lugar arrendado por otro que no sea el locatario de su elección. Esta intención debe siempre ser respetada. (TROPLONG, núm. 134. DUVERGIER, lugar citado). Decimos que la cesión es diferente del subarriendo, porque por la cesión, el tercero es puesto en lugar de locatario cedente, él adquiere exactamente los derechos que éste tenía, ni más ni menos, y el título del uno viene a ser el título del otro, de manera que si las cláusulas particulares del arrendamiento extienden o restringen los derechos ordinarios, de todo locatario, el segundo locatario gozará de la extensión o sufrirá la restricción de esos derechos. En la sublocación, al contrario, el tercero no viene a ser locatario del propietario, sino locatario del locatario. Sus derechos respecto de éste, son los que la ley da a todo locatario, de manera que él no está obligado a sufrir las restricciones al derecho común que el locatario hubiese aceptado, como tampoco podría invocar las extensiones que éste hubiese estipulado con el propietario. MARCADE, sobre el art. 1717. **Art. 1587.**? El cesionario no puede exigir que el cedente le entregue la cosa en buen estado. Está obligado a recibirla en el estado en que se encuentre al momento de la cesión. **Art. 1588.**? El cesionario o subarrendatario, no podrá negarse a recibir la cosa arrendada, alegando la prohibición de ceder o subarrendar, impuesta al locatario si contrataron sabiendo esa prohibición. En tal caso la cesión o sublocación, producen sus efectos, si el locador no se opusiese o hasta que él se oponga. **Art. 1589.**? El cesionario tiene una acción directa contra el arrendador para obligarlo al cumplimiento de todas las obligaciones que él había contraído con el locatario; y está directamente obligado, respecto al arrendador, por las obligaciones que resulten del contrato de locación. **Art. 1590.**? El sublocador goza, por el precio del subarriendo, de los derechos y privilegios del arrendador, sobre todas las cosas introducidas en el predio arrendado, y el subarrendatario puede demandar al sublocador que le entregue la cosa en buen estado. **Art. 1591.**? El subarrendatario puede exigir directamente del arrendador el cumplimiento de las obligaciones que éste hubiese contraído con el locatario. **Art. 1592.**? El arrendador originario recíprocamente, tiene acción directa contra el subarrendatario por el cumplimiento de las obligaciones resultantes de la sublocación. **Art. 1593.**? El locador originario, tiene derecho y privilegio sobre las cosas introducidas en el predio por el subarrendatario; pero sólo puede ejercerlo hasta donde alcancen las obligaciones que incumben a éste. **Art. 1594.**? El locador originario debe admitir los pagos hechos al locatario por el subarrendatario, por los alquileres vencidos. **Art. 1595.**? El subarrendatario no puede oponer al locador originario los pagos anticipados que hubiese hecho, a no ser que ellos hubiesen tenido lugar por una cláusula de la sublocación, o fuesen conformes al uso de los lugares. **Art. 1596.**? El locatario que subarrienda, o cede el arrendamiento, no puede por cláusula alguna, librarse de sus obligaciones respecto al locador, sin el consentimiento de éste. **Art. 1597.**? (*VS) La prohibición de subarrendar importa la de ceder el arrendamiento, y recíprocamente la prohibición de ceder el arrendamiento, importa prohibir el subarriendo. (*VS) Vélez Sarsfield: 1597. La nota al art. 1586. AUBRY y RAU, § 368. MARCADE, sobre el art. 1717. DURANTON, t. 17, núm. 92. **Art. 1598.**? (*VS) La cláusula de

que el locatario no pueda ceder el arrendamiento, o subarrendar sin consentimiento del locador, no impedirá al locatario ceder o subarrendar, si el cesionario o sublocatario propuesto ofreciese todas las condiciones de solvencia y buen crédito. (*VS) Vélez Sarsfield: 1598. AUBRY y RAU, § 368. **Art. 1599.**? Los efectos de la cesión de la locación por parte del locatario, y en relación al locador, son: 1 Pasar al cesionario todos los derechos del locatario contra el locador, o solamente la parte correspondiente a la cesión; pero siempre con la calidad que, demandando el cesionario al locador, debe probar que su cedente se halla exonerado de sus obligaciones como locatario, u ofrecerse él mismo a cumplirlas; 2 Pasarán también al cesionario todas las obligaciones del locatario para con el locador, o solamente la parte correspondiente a la cesión, sin que el cedente quede exonerado de sus obligaciones de locatario. **Art. 1600.**? El locatario, en relación al subarrendatario, contrae las obligaciones y adquiere los derechos de locador; y los efectos del subarriendo serán juzgados sólo por lo que el locatario y subarrendatario hubiesen convenido entre ellos, y no por el contrato entre el locador y locatario. **Art. 1601.**? (*VS) En relación al locador, los efectos del subarriendo son: 1 Continuarán del mismo modo las obligaciones del locador para con el locatario, y las del locatario para con el locador, sin que éste quede constituido en obligación alguna directa con el subarrendatario; 2 Queda constituido el subarrendatario en la obligación directa de pagar los alquileres o rentas, que el locatario dejare de pagar, y cuyo pago fuese demandado; pero sólo hasta la cantidad que estuviere debiendo al locatario; 3 No poder el subarrendatario oponer al locador los pagos adelantados de alquileres o rentas que hubiese hecho al locatario, sino cuando los hubiese hecho en virtud de cláusula de su contrato; 4 Queda también el subarrendatario constituido en la obligación directa de indemnizar el daño que causare al locador en el uso o goce de la cosa, o de la parte, que le fue arrendada. (*VS) Vélez Sarsfield: 1601. Véase MARCADE, sobre el art. 1753. **Art. 1602.**? (*VS) Si el locatario no obstante la prohibición impuesta en el contrato de no poder subarrendar, sustituyese a otro en el uso o goce de la cosa, puede el locador hacer cesar ese uso o goce con indemnización del daño causado, o demandar la rescisión del contrato, con indemnización de pérdidas e intereses. (*VS) Vélez Sarsfield: 1602. Cód. francés, art. 1741; italiano, 1595. MARCADE, sobre el art. 1717, núm. 3. ZACHARIAE, § 703, nota 3. DURANTON, t. 17, núm. 85. TROPLONG, núm. 139. **Art. 1603.**? El subarriendo, y la cesión de la locación por parte del locatario se juzgarán siempre hechos bajo la cláusula implícita de que el cesionario y subarrendatario usarán y gozarán de la cosa conforme al destino para que ella se entregó por el contrato entre locador y locatario, aunque éste no lo hubiere estipulado en su contrato con el cesionario o subarrendatario. *Capítulo VII: De la conclusión de la locación* **Art. 1604.**? La locación concluye: 1 Si fuese contratada por tiempo determinado, acabado ese tiempo; 2 (Texto según ley 11156). Si fuese contratada por tiempo indeterminado después del plazo fijado por el art. 1507 , cuando cualquiera de las partes lo exija; 2. (Texto originario). Si fuese contratada por tiempo indeterminado, cuando cualquiera de las partes lo quisiere. 3 Por la pérdida de la cosa arrendada; 4 Por imposibilidad del destino especial para el cual la cosa fue expresamente arrendada; 5 Por los vicios rehdibitorios de ella, que ya existiesen al tiempo del contrato o sobreviniesen después, salvo si tales vicios eran aparentes al tiempo del contrato, o el locatario sabía de ellos, o tenía razón de saber; 6 Por casos fortuitos que hubieran imposibilitado principiar o continuar los efectos del contrato; 7 Por todos los casos de culpa del locador o locatario que autoricen a uno u otro a rescindir el contrato. **Art. 1605.**? (*VS) Son vicios rehdibitorios en las fincas urbanas, volverse oscura la casa por motivos de construcciones en las fincas vecinas, o amenazar ella ruina. (*VS) Vélez Sarsfield: 1605. L.L. 25 y 33, tít. 2, lib. 19. *Dig. L. 13, § 7, tít. 2, lib. 39, Dig.* **Art. 1606.**? Cesando la locación aunque sea por falta de pago del alquiler o renta, se resuelven o pueden ser resueltos los subarriendos, cuyo tiempo aún no hubiese concluido, salvo el derecho del subarrendatario por la indemnización que le correspondiese contra el locatario. **Art. 1607.**? No se resuelve sin embargo el subarriendo, si la locación hubiese cesado por confusión, es decir, la reunión en la misma persona de la calidad de locatario, y de la de propietario o usufructuario. **Art. 1608.**? Resueltos los subarriendos, los subarrendatarios tendrán contra el locatario que les subarrendó, los mismos derechos que tiene el locatario contra el locador. **Art. 1609.**? Acabado el tiempo de la locación, hecha a término fijo, por el vencimiento del plazo, si el locatario no restituye la cosa arrendada, el locador podrá desde luego demandarlo por la restitución con las pérdidas e intereses de la demora. **Art. 1610.**? Si la locación no fuese a término fijo, el locador no podrá *exigir* (*) al locatario la restitución de la cosa arrendada, sino después de los plazos siguientes: (*) Se reemplaza la palabra “demandar” del texto originario, por la palabra “exigir”, según la ley 11156 . 1 Si la cosa fuese mueble, después de tres días de haberle intimado la cesación de la locación; 2 (Texto según ley 11156 , que reemplaza a los anteriores 2 y 3). Si fuese casa, departamento o pieza, establecimiento comercial o industrial, predio o predio rústico, después de tres meses contados del mismo modo; 2. (Texto originario). Si fuese casa o predio, después de cuarenta días contados del mismo modo. 3 Si fuese un predio rústico, o un establecimiento comercial o industrial, después de tres meses contados del mismo modo. 3 Si fuese predio rústico en que existiese un establecimiento agrícola, después de un año contado del mismo modo; 4 Si fuese terreno en que no exista establecimiento comercial, industrial o agrícola, después de seis meses contados del mismo modo. **Art. 1611.**? Siendo la locación de tiempo indeterminado, o acabado el tiempo de la locación, o teniendo el locatario derecho para resolverla, si él restituyere la cosa arrendada y el locador no quisiere recibirla, podrá ponerla en depósito judicial, y desde ese día cesará su responsabilidad por el alquiler o renta, salvo el

derecho del locador para impugnar el depósito. **Art. 1612.º** El locatario pondrá también en depósito judicial la cosa mueble alquilada, si llega a saber que ella no pertenece al locador, o que fuese hurtada a su dueño, o que su dueño la perdiera, con intervención previa de la persona a quien la cosa pertenece, o del locador. **Art. 1613.º** Perteneciendo la cosa arrendada a copropietarios indivisos, ninguno de ellos podrá sin consentimiento de los otros, demandar la restitución de la cosa antes de concluirse el tiempo de la locación, cualquiera que sea la causa que para ello hubiere. **Art. 1614.º** Siendo arrendada la misma cosa a dos o más locatarios solidarios, ninguno de ellos podrá sin consentimiento de los otros restituirla antes de acabado el tiempo de la locación. **Art. 1615.º** (*VS) Concluido el contrato de locación, el locatario debe devolver la cosa arrendada como la recibió, si se hubiere hecho descripción de su estado, salvo lo que hubiese perecido, o se hubiese deteriorado por el tiempo o por causas inevitables. (*VS) Vélez Sarsfield: 1615. L. 18, tít. 8, part. 5. Cód. francés, art. 1755; italiano, 1585; napolitano, 1576. **Art. 1616.º** (*VS) Si el locatario recibió la cosa sin descripción de su estado, se presume que la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario. (*VS) Vélez Sarsfield: 1616. Cód. francés, art. 1731; italiano, 1586; napolitano, 1577. **Art. 1617.º** Si la locación hubiese sido de un predio rústico con animales de trabajo o de cría, y no se previno en el contrato el modo de restituírlas, pertenecerán al locatario todas las crías, con obligación de restituir otras tantas cabezas de las mismas calidades y edades. **Art. 1618.º** El locatario no puede retener la cosa arrendada so pretexto de que le deba el locador, ni por indemnización de mejoras, siempre que el locador depositare o afianzare el pago de ellas a su liquidación. **Art. 1619.º** El locador tampoco puede abandonar la cosa arrendada por eximirse de pagar las mejoras y gastos que estuviere obligado a pagar. **Art. 1620.º** Si la cosa arrendada tuviese mejoras que no deba pagar el locador, ellas serán reputadas cualquiera que sea su valor como accesorios de la cosa. El locatario no podrá separarlas si de la separación resulta algún daño a la cosa arrendada; o si no le resultare daño a la cosa, no le resultare provecho a él; o si el locador quisiere pagarlas por su valor, como si estuviesen separadas. **Art. 1621.º** Fuera de estos casos el locatario tendrá derecho para separar las mejoras, con tal que separándolas restituya la cosa en el estado a que se obligó, o en el estado en que la recibió. **Art. 1622.º** (*VS) Si terminado el contrato, el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación concluida, y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa; y podrá pedirla en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el arrendatario hubiese continuado en el uso y goce de la cosa. (*VS) Vélez Sarsfield: 1622. Véase MARCADE, sobre el art. 1738. Es muy arbitrario crear una reconducción, un nuevo contrato por la continuación del arrendatario en el uso de la cosa, que las más veces sucede por una mera condescendencia del locador. La variación de los diversos códigos en este punto, hace ver que sus disposiciones no partían de ningún principio jurídico. La ley romana 13, § 11, tít. 2, lib. 19, *Dig.*, declaraba: *Qui impleto tempore conductionis remasit in conductione: non solum reconduxisse videbitur... sed hoc in colono ita accipiendum est, ut in ipso anno quo tacuerunt videantur eamdem locationem renovasse: non etiam in sequentibus annis. In urbanis autem proediis, alio jure atimur, ut prout quisque habitaverit: ita et obligetur.* La Ley de Partida 20, tít. 8, part. 5, hacía suceder la reconducción por sólo tres días que hubiese continuado el locatario en posesión de la cosa. Los códigos francés, napolitano y holandés dan por hecha la reconducción, si acabada la locación, el locatario sigue disfrutando de la cosa arrendada, es decir, que por seguir un mes, por ejemplo, en el uso de la cosa, ya se entiende que comienza de nuevo un arrendamiento de cinco o más años. El Cód. de Vaud, art. 1233, dice: “Si el arriendo hecho por escrito era por uno o más años, el tácito se renueva por uno solamente. Si era por menos de un año, se renueva por el mismo tiempo”. El Código de Austria, por los arts. 1114 y 1115, conviene con el de Vaud, pero sin señalar término. Por el de Baviera, la continuación en la posesión de la cosa, causa la reconducción con las mismas condiciones de la locación (art. 17, cap. 6, lib. 4). El de Luisiana exige, para la tácita reconducción en los predios rústicos que el arrendatario continúe por un mes en la tranquila posesión del predio. El arriendo en este caso se prolonga por un año (art. 2658). En la locación de casas, según el mismo Código, basta la tranquila posesión por una semana, para que el arrendatario no pueda ser expulsado sin desahucio por escrito, quince días antes de expirar el mes comenzado (art. 2659). Se ve, pues, que todo es arbitrario en las resoluciones de los códigos citados. Nosotros seguimos al Código de Prusia, que no admite la tácita reconducción sin el consentimiento expreso del propietario. **Capítulo VIII: De la locación de servicios** **Art. 1623.º** (*VS) La locación de servicios es un contrato consensual, aunque el servicio hubiese de ser hecho en cosa que una de las partes debe entregar. Tiene lugar cuando una de las partes se obligare a prestar un servicio, y la otra a pagarle por ese servicio un precio en dinero. Los efectos de este contrato serán juzgados por las disposiciones de este Código sobre las “Obligaciones de hacer”. (*VS) Vélez Sarsfield: 1623. Las leyes romanas confunden muchas veces el arrendador y el arrendatario: *Locator, conductor*. Nosotros llamamos locador al que presta el trabajo o la industria y locatario al que paga el precio, lo mismo que en la locación de obras. **Art. 1624.º** El servicio de las personas de uno y otro sexo que se conchavaren para servicio doméstico, será juzgado por las ordenanzas municipales o policiales de cada pueblo. Serán también juzgadas por las disposiciones especiales, las relaciones entre los artesanos y aprendices, y las entre los maestros y discípulos. El servicio de los empresarios o agentes de transportes, tanto por tierra como por agua, tanto de personas como de cosas, por las leyes del Código de Comercio y por las de este Código, respecto a la responsabilidad de las cosas

que se les entrega.**Art. 1625.?** El que hubiese criado a alguna persona, no puede ser obligado a pagarle sueldos por servicios prestados, hasta la edad de quince años cumplidos. Tampoco serán obligados a pagar sueldos los tutores que conservaron en su compañía a los menores de quince años, por no poder darles acomodo.**Art. 1626.?** Si la locación tuviese por objeto prestaciones de servicios imposibles, ilícitos o inmorales, aquel a quien tales servicios fuesen prestados, no tendrá derecho para demandar a la otra parte por la prestación de esos servicios, ni para exigir la restitución del precio que hubiese pagado.**Art. 1627.?** El que hiciere algún trabajo, o prestare algún servicio a otro, puede demandar el precio, aunque ningún precio se hubiese ajustado, siempre que tal servicio o trabajo sea de su profesión o modo de vivir. En tal caso, entiéndese que ajustaron el precio de costumbre para ser determinado por árbitros. Las partes podrán ajustar libremente el precio de los servicios, sin que dicha facultad pueda ser cercenada por leyes locales. Cuando el precio por los servicios prestados deba ser establecido judicialmente sobre la base de la aplicación de normas locales, su determinación deberá adecuarse a la labor cumplida por el prestador del servicio, los jueces deberán reducir equitativamente ese precio, por debajo del valor que resultare de la aplicación estricta de los mínimos arancelarios locales, si esta última condujere a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida. (Párrafo incorporado por ley 24432).**Art. 1628.?** Si el servicio o trabajo no fuese relativo a la profesión o modo de vivir del que lo prestó, sólo tendrá lugar la disposición del artículo anterior, si por las circunstancias no se presumiese la intención de beneficiar a aquel a quien el servicio se hacía. Esta intención se presume cuando el servicio no fue solicitado, o cuando el que lo prestó habitaba en la casa de la otra parte.**Art. 1629.?** (*VS) Puede contratarse un trabajo o la ejecución de una obra, conviniendo en que el que la ejecute ponga sólo su trabajo o su industria, o que también provea la materia principal. (*VS) Vélez Sarsfield: 1629. El art. 1158 del Cód. de Austria dice: “Cuando el propietario da la materia, hay un contrato de arriendo; pero si el trabajador la pone, es un contrato de venta”. Lo mismo disponen las leyes romanas. Instit., § 4, tít. 25, lib. 3, y las Leyes de Partida. L. 1, tít. 8, part. 5. DURANTON, t. 17, núm. 250, y DUVERGIER, t. 2, núm. 335, resuelven que se debe considerar como un simple arrendamiento toda convención, por la cual un obrero se encarga de hacer una obra, importando poco que ponga o no la materia. AUBRY y RAU, § 374, nota 2, sostienen que la convención en tal caso es de naturaleza mixta; que hasta el momento de recibir la obra, las relaciones de las partes deben ser principalmente regidas por las reglas del arrendamiento, y que las de la venta deben aplicarse después de recibida la obra. TROPLONG, *Louage*, núms. 962 y sigs. y núm. 1015, sostiene que el contrato debe regirse por las leyes de la compra y venta. Este autor no toma en cuenta la parte de la convención por la cual el empresario, prometiendo ejecutar una obra, se ha obligado a poner en ella todos sus cuidados, todas las precauciones que había derecho de esperar de él según su profesión, obligaciones inaplicables, si sólo el contrato importara la venta de la obra, cuando la obra se acabara de hacer. ZACHARIAE, § 710, nota 10, trata extensamente de la materia. No exigiendo nuestro sistema judicial, como exigía el Derecho romano, la designación del contrato, en virtud del cual la acción es intentada, no es necesario indagar si es venta o arrendamiento el contrato por el cual un obrero se obliga a hacer una obra, poniendo su trabajo y los materiales, o la materia principal para la obra, como el terreno en la construcción de una casa.**Art. 1630.?** (*VS) El que se ha obligado a poner su trabajo o industria, no puede reclamar ningún estipendio, si se destruye la obra por caso fortuito antes de haber sido entregada, a no ser que haya habido morosidad para recibirla, o que la destrucción haya provenido de la mala calidad de los materiales, con tal que haya advertido esta circunstancia oportunamente al dueño. Si el material no era a propósito para el empleo a que le destinaban, el obrero es responsable del daño, si no advirtió de ello al propietario, si la obra resultó mala, o se destruyó por esa causa. (*VS) Vélez Sarsfield: 1630. Cód. francés, art. 1790; napolitano, 1634. L. 13, tít. 2, lib. 19, *Dig.*; L.L. 10 y 16, tít. 8, part. 5. ZACHARIAE, § 710, nota 8. TROPLONG, núm. 985. AUBRY y RAU, § 374, ponen el ejemplo en el caso que se encargase hacer una estatua dando el locatario el mármol. Si éste resulta no ser a propósito y que al acabar la obra se destruye por la mala calidad de la materia, el obrero no podrá cobrar precio alguno por su trabajo, si él no previno al locatario que el mármol dado no servía para la obra, pues que era de su obligación saber si de aquella materia se podía hacer la estatua encargada.**Art. 1631.?** (*VS) El empresario es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupe en la obra. (*VS) Vélez Sarsfield: 1631. Cód. francés, art. 1797; italiano, 1644; napolitano, 1643. L. 25, tít. 2, lib. 19, *Dig.***Art. 1632.?** A falta de ajuste sobre el modo de hacer la obra, y no habiendo medida, plano o instrucciones, el empresario debe hacer la obra según la costumbre del lugar, o ser decidida la diferencia entre el locador y locatario, en consideración al precio estipulado.**Art. 1633.?** (*VS) (Texto según ley 17711). Aunque encarezca el valor de los materiales y de la obra de mano, el locador bajo ningún pretexto puede pedir aumento en el precio, cuando la obra ha sido contratada por una suma determinada, salvo lo dispuesto en el art. 1198 .**Art. 1633.-** (Texto originario). Aunque encarezca el valor de los materiales y de la obra de mano, el locador bajo ningún pretexto puede pedir aumento en el precio, cuando la obra ha sido contratada por una suma determinada. (*VS) Vélez Sarsfield: 1633. Cód. francés, art. 1793; italiano, 1640; napolitano, 1639. Véase AUBRY y RAU, § 374. ZACHARIAE, § 710, nota 21, dice: “El empresario que toma una obra por un tanto, carga con todos los trabajos que haya que hacer, y con todos los gastos previstos o imprevistos, aun los que resulten por acontecimientos de fuerza mayor, antes de la entrega de la obra, o antes que el locatario se hubiese constituido en mora

de recibirla, son también a su cargo los gastos causados por cambios hechos al plan primitivo de la obra, aunque el empresario alegue que han sido indispensables, siempre que ellos no hubiesen sido autorizados por el dueño de la obra”. **Art. 1633 bis.**? (Texto incorporado por ley 17711). El empresario no podrá variar el proyecto de la obra sin permiso por escrito del dueño, pero si el cumplimiento del contrato exigiera esas alteraciones y ellas no pudieron preverse al tiempo en que se concertó, deberá comunicarlo inmediatamente al propietario, expresando la modificación que importe sobre el precio fijado. A falta de acuerdo, resolverá el juez sumariamente. **Art. 1634.**? (*VS) Cuando se convinieron en que la obra había de hacerse a satisfacción del propietario o de otra persona, se entiende reservada la aprobación a juicio de peritos. (*VS) Vélez Sarsfield: 1634. L. 24, tít. 2, lib. 19, *Dig.* **Art. 1635.**? A falta de ajuste sobre el tiempo en que debe ser concluida la obra, entiéndese que el empresario debe concluirla en el tiempo razonablemente necesario, según la calidad de la obra, pudiendo en tal caso el locatario exigir que este tiempo se designe por el juez. **Art. 1636.**? (*VS) El precio de la obra debe pagarse al hacerse la entrega de ella, si no hay plazos estipulados en el contrato. (*VS) Vélez Sarsfield: 1636. Cód. de Baviera, art. 9, cap. 6, lib. 4. **Art. 1637.**? La locación se acaba por la conclusión de la obra, o por resolución del contrato. **Art. 1638.**? (*VS) (Texto según ley 17711). El dueño de la obra, puede desistir de la ejecución de ella por su sola voluntad, aunque se haya empezado, indemnizando al locador todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener por el contrato. Empero, los jueces podrán reducir equitativamente la utilidad a reconocer si la aplicación estricta de la norma condujera a una notoria injusticia. **Art. 1638.-** (Texto originario). El dueño de la obra puede desistir por su sola voluntad de la construcción de ella, aunque se haya empezado, indemnizando al constructor todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener por el contrato. (*VS) Vélez Sarsfield: 1638. Cód. francés, art. 1794; italiano, 1641; napolitano, 1640; holandés, 1647. AUBRY y RAU, § 374. DURANTON, t. 17, núm. 257. **Art. 1639.**? Cuando la obra fue ajustada por pieza o medida, sin designación del número de piezas, o de la medida total, el contrato puede resolverse por una y otra parte, concluidas que sean las partes designadas, pagándose la parte concluida. **Art. 1640.**? (*VS) El contrato se resuelve también por fallecimiento del empresario; pero no por fallecimiento del locatario. Este debe pagar a los herederos de aquél, en proporción del precio convenido, el valor de la parte de la obra ejecutada y de los materiales preparados, si éstos fuesen útiles a la obra. (*VS) Vélez Sarsfield: 1640. Cód. francés, arts. 1795 y 1796; italiano, 1642 y 1643; napolitano, 1641 y 1642; de Baviera, art. 7, cap. 6, lib. 4. En contra, AUBRY y RAU, § 374, conforme en la parte que se refiere a los materiales. ZACHARIAE, § 710, nota 14, enseña que los herederos en ningún caso están obligados a abandonar al dueño el trabajo hecho. **Art. 1641.**? (*VS) Los herederos podrán continuar la construcción de la obra, cuando ésta no exigiese en el empresario cualidades especiales. (*VS) Vélez Sarsfield: 1641. Citas del artículo anterior. En contra, AUBRY y RAU, § 374. TROPLONG, núm. 1035. DURANTON, t. 17, núm. 258. DUVERGIER, t. 2, núm. 377. **Art. 1642.**? (*VS) Puede resolverse el contrato por el locatario, o por el empresario, cuando sobreviene a éste imposibilidad de hacer o de concluir la obra. En este caso el empresario es pagado por lo que ha hecho. (*VS) Vélez Sarsfield: 1642. Cód. de Prusia, art. 917, tít. 11, part. 1. **Art. 1643.**? Puede el contrato ser resuelto por el locatario, si desaparece el empresario, o por su falencia. **Art. 1644.**? Puede también ser resuelto porque el locatario o dueño de la obra no dio en tiempo los materiales prometidos, o porque no pagó las prestaciones convenidas. **Art. 1645.**? (*VS) Los que ponen su trabajo o materiales en una obra ajustada en un precio determinado, no tienen acción contra el dueño de ella, sino hasta la cantidad que éste adeuda al empresario. (*VS) Vélez Sarsfield: 1645. Cód. francés, art. 1798; italiano, 1645; holandés, 1651; napolitano, 1644. ZACHARIAE, § 710, nota 19, trata largamente este punto. **Art. 1646.**? (*VS) (Texto según ley 17711). Tratándose de edificios u obras en inmuebles destinados a larga duración, recibidos por el que los encargó, el constructor es responsable por su ruina total o parcial, si ésta procede de vicio de construcción o de vicio del suelo o de mala calidad de los materiales, haya o no el constructor proveído éstos o hecho la obra en terreno del locatario. Para que sea aplicable la responsabilidad, deberá producirse la ruina dentro de los diez años de recibida la obra y el plazo de prescripción de la acción será de un año a contar del tiempo en que se produjo aquélla. La responsabilidad que este artículo impone se extenderá indistintamente al director de la obra y al proyectista según las circunstancias, sin perjuicio de las acciones de regreso que pudieren competir. No será admisible la dispensa contractual de responsabilidad por una ruina total o parcial. **Art. 1646.-** (Texto originario). Recibida y pagada la obra por el que la encargó, el constructor es responsable por su ruina total o parcial, si ésta procede de vicio de construcción, o de vicio del suelo, o de la mala calidad de los materiales, haya o no el constructor puesto los materiales, o hecho la obra en terreno del locatario. (*VS) Vélez Sarsfield: 1646. Los códigos francés, art. 1792; italiano, 1639; holandés, 1645; napolitano, 1638, limitan a diez años, en el caso del artículo, la responsabilidad del constructor. El de Luisiana, art. 2733, también por diez años las casas de ladrillo, y en las de madera por cinco años. El Cód. de Prusia, art. 966, tít. 11, parte 1, limita la responsabilidad del constructor a tres años por vicio de construcción, y a treinta años por vicio de los materiales. La L. 8, tít. 12, lib. 8, Cód. romano, y la 21, tít. 32, part. 3, a quince años. TROPLONG, partiendo del antecedente que sostiene, que cuando el obrero pone los materiales es un contrato de venta, enseña que cuando así suceda, no hay por su parte responsabilidad alguna. **Art. 1647.**? Los empresarios constructores son responsables, por la inobservancia de las disposiciones municipales o policiales, de todo daño que causen a los vecinos. **Art. 1647**

bis.? (Texto incorporado por ley 17711). Recibida la obra, el empresario quedará libre por los vicios aparentes, y no podrá luego oponérsele la falta de conformidad del trabajo con lo estipulado. Este principio no regirá cuando la diferencia no pudo ser advertida en el momento de la entrega, o los defectos eran ocultos. En este caso, tendrá el dueño sesenta días para denunciarlos a partir de su descubrimiento.**Título VII:**De la sociedad (*) (*) Véase la Ley de Sociedades Comerciales 19550 y sus modificatorias en el Código de Comercio, ed. Abeledo-Perrot.**Capítulo I:**Condiciones esenciales para la existencia de la sociedad**Art.** 1648.? (*VS) Habrá sociedad, cuando dos o más personas se hubiesen mutuamente obligado, cada una con una prestación, con el fin de obtener alguna utilidad apreciable en dinero, que dividirán entre sí, del empleo que hicieren de lo que cada uno hubiere aportado.(*VS) Vélez Sarsfield: 1648. L. 1, tít. 10, part. 5, Cód. francés, art. 1832; italiano, 1697; napolitano, 1701; holandés, 1655. La simple comunidad de intereses, resultante aun de un hecho voluntario de las partes, por ejemplo, una adquisición hecha en común, no forma una sociedad, cuando las partes no han tenido en mira realizar el fin característico del contrato de sociedad, que es obtener un beneficio, o un resultado cualquiera, que dividirán entre sí. Así, los seguros mutuos, en los cuales cada uno de los asociados se obliga a soportar su contingente en los siniestros, que los otros puedan sufrir, no ofrecen ni la esperanza, ni la posibilidad de un beneficio, sino sólo evitarse un mayor daño, no forman la sociedad del derecho civil. Lo mismo decimos de las convenciones tan comunes, de hacer aprovechar a los sobrevivientes de lo que hubiesen puesto los que primero murieron, pues que no hay entre los asociados división de beneficios. Lo mismo sería del contrato por el que dos vecinos comprasen en común un terreno para proporcionarse un lugar de paseo, o una máquina para explotarla privativamente cada uno a su turno. TROPLONG sostiene que en estos casos hay sociedad, porque hay un beneficio apreciable en dinero (*Société*, núm. 13). Pero ese beneficio no es divisible entre los partícipes de la cosa, tal como se entiende la división entre los socios, condición esencial de toda sociedad.La utilidad debe ser apreciable en dinero (Cód. de Chile, art. 2055), y no una utilidad meramente moral. Las hermandades religiosas, las sociedades para objetos de beneficencia, no son sociedades civiles, aunque lleven el nombre de sociedades. Sobre el artículo, véase a TROPLONG, sobre el art. 1832 del Cód. francés.**Art.** 1649.? Las prestaciones que deben aportar los socios, consistirán en obligaciones de dar, o en obligaciones de hacer.Es socio capitalista, aquel cuya prestación consista en obligaciones de dar; y socio industrial, aquel cuya prestación consista en obligaciones de hacer.Capital social, se llama en este Código, la totalidad de las prestaciones que consistiesen en obligaciones de dar.**Art.** 1650.? (*VS) Es nulo el contrato de sociedad, cuando alguno de los contratantes no aportase a la sociedad obligaciones de dar u obligaciones de hacer, y sólo concurra con su crédito o influencia, aunque se obligue a contribuir a las pérdidas, si las hubiere.(*VS) Vélez Sarsfield: 1650. TROPLONG, núm. 115 y sigs. DUVERGIER, *Société*, núms. 18 a 20. AUBRY y RAU, § 377. POTHIER, *Société*, núm. 10.**Art.** 1651.? (*VS) Es nula la sociedad de todos los bienes presentes y futuros de los socios, o de todas las ganancias que obtengan; pero podrá hacerse sociedad de todos los bienes presentes designándolos; y también de las ganancias, cuando ellas sean de ciertos y determinados negocios.(*VS) Vélez Sarsfield: 1651. Cód. de Chile, art. 2056. El Derecho romano reconocía la sociedad universal de todos los bienes presentes y futuros, aun de aquellos que vinieran a los socios por donación, herencia o legado. L. 1, tít. 2, lib. 17, *Dig.* Las Leyes de Partida aceptaron esta legislación, con algunas modificaciones. L.L. 7 y 9, tít. 10, part. 5. Los códigos francés, sardo, de Luisiana y napolitano, admitieron también la sociedad universal de todos los bienes y ganancias, excluyendo los que vinieran a los socios por herencia, legado o donación. Pero el Cód. de Prusia, art. 176, tít. 17, part. 1, dispone lo contrario: “Una comunidad universal, dice, de todos los bienes no puede tener lugar sino entre esposos”. El Cód. de Vaud es más explícito: “Todo contrato de sociedad, dice, por el que las partes ponen en común todos los bienes muebles e inmuebles que poseen actualmente, y las ganancias que pueden obtener de ellos está prohibido. También está prohibido, cuando las partes quisieren poner en común los bienes que pueden corresponderles por sucesión o donación”. El Cód. de Holanda declara: “La ley no reconoce sino la sociedad universal de ganancias, y prohíbe toda otra sociedad de bienes, sea universal, o sea a título universal, salvo lo dispuesto en el título «De las capitulaciones matrimoniales»”. Nosotros no admitimos sociedades de capitales inciertos.**Art.** 1652.? (*VS) Será nula la sociedad que diese a uno de los socios todos los beneficios, o que le libertase de toda contribución en las pérdidas, o de prestación de capital, o que alguno de los socios no participe de los beneficios.(*VS) Vélez Sarsfield: 1652. L. 4, tít. 10, part. 5. POTHIER, núm. 20, fundado en la ley 29, *Dig.* “Pro socio”, considera válida la cláusula por la cual se libren de toda contribución en las pérdidas, los objetos o capital aportado por uno de los socios, en el caso que éste dé a la sociedad alguna ventaja particular, con la cual la dispensa de contribuir en las pérdidas, puede compensarse. AUBRY y RAU impugnan esta opinión, § 377, nota 8.**Art.** 1653.? (*VS) Serán nulas las estipulaciones siguientes:1 Que ninguno de los socios pueda renunciar a la sociedad, o ser excluido de ella, aunque haya justa causa;2 Que cualquiera de los socios pueda retirar lo que tuviese en la sociedad, cuando quisiera;3 Que al socio o socios capitalistas se les ha de restituir sus partes con un premio designado, o con sus frutos, o con una cantidad adicional, haya o no ganancias;4 Asegurar al socio capitalista, su capital o las ganancias eventuales;5 Estipular en favor del socio industrial una retribución fija por su trabajo, haya o no ganancias.(*VS) Vélez Sarsfield: 1653 y 1654. TROPLONG, en el comentario al art. 1855, trata de las estipulaciones contenidas en los dos artículos. AUBRY y RAU, § 377.

DURANTON, t. 17, núms. 418 y sigs. Véase Cód. francés, art. 1855; napolitano, 1727; de Vaud, 1331. El Cód. de Holanda, art. 1672, dice: “El pacto que diese a uno de los socios la totalidad de los beneficios, es nulo; pero es permitido estipular que las pérdidas serán soportadas por uno o más socios”. El de Prusia, art. 245, tít. 17, part. 1, ordena: “El pacto que da a uno de los socios la totalidad de los beneficios, es una donación entre vivos, y no vale sino en los casos en que ésta es permitida”. El de Austria, art. 1195: “La sociedad puede designar a un socio, en consideración a sus cualidades o servicios, una parte más considerable”. Véase L. 4, tít. 10, part. 5; L. 29, § 2, tít. 2, lib. 17, *Dig.*; L. 30, ídem. **Art. 1654.**? (Texto según ley 17711). Son válidas las estipulaciones siguientes: 1 que ninguno de los socios perciba menos que los otros, aunque su prestación en la sociedad sea igual o mayor; 2 que cualquiera de los socios tenga derecho alternativo, o a una cantidad anual determinada, o a una cuota de las ganancias eventuales; 3 que por fallecimiento de cualquiera de los socios, sus herederos sólo tengan derecho a percibir como cuota de sus ganancias una cantidad determinada, o que el socio o socios sobrevivientes puedan quedar con todo el activo social, pagándole una cantidad determinada. Empero la aplicación de esta estipulación, no podrá afectar la legítima de los herederos forzosos. Además será invocable en cualquier caso el derecho que acuerda el art. 1198 respecto de las circunstancias imprevistas sobrevinientes; 4 que consistiendo la prestación de algún socio en el uso o goce de una cosa, la pérdida de los bienes de la sociedad quede a cargo sólo de los otros socios; 5 que cualquiera de los socios no soporte las pérdidas en la misma proporción en que participa de las ganancias. **Art. 1654.-** (Texto originario). Son válidas las estipulaciones siguientes: 1 Que ninguno de los socios perciba menos que los otros, aunque su prestación en la sociedad sea igual o mayor; 2 Que cualquiera de los socios tenga derecho alternativo, o a una cantidad anual determinada, o a una cuota de las ganancias eventuales; 3 Que la totalidad de las ganancias, y aun de las prestaciones a la sociedad, pertenezca al socio o socios sobrevivientes; 4 Que por fallecimiento de cualquiera de los socios, sus herederos sólo tengan derecho a percibir como cuota de sus ganancias una cantidad determinada, o que el socio o socios sobrevivientes puedan quedar con todo el activo social, pagándole una cantidad determinada; 5 Que consistiendo la prestación de algún socio en el uso o goce de una cosa, la pérdida de los bienes de la sociedad quede a cargo sólo de los otros socios; 6 Que cualquiera de los socios no soporte las pérdidas en la misma proporción en que participa de las ganancias. **Capítulo II: Del objeto de la sociedad Art. 1655.**? (*VS) La sociedad debe tener un objeto lícito. (*VS) Vélez Sarsfield: 1655. Cód. francés, art. 1833; italiano, 1663. **Art. 1656.**? (*VS) Los socios no pueden exigir que sus coasociados les comuniquen lo que hubiesen adquirido por medios criminales o prohibidos, obrando por la sociedad o a nombre de ella. (*VS) Vélez Sarsfield: 1656. L.L. 2 y 3, tít. 10, part. 5; L. 53, tít. 2, lib. 17, *Dig.*; TROPLONG, núm. 100; AUBRY y RAU, § 714, nota 7. **Art. 1657.**? La pérdida ocasionada por el dolo de alguno de los socios, aunque sean los administradores de la sociedad, no es partible entre los socios, y es personal al autor del dolo, o del acto prohibido. **Art. 1658.**? (*VS) El socio que hubiese llevado a la masa común los beneficios que hubiese adquirido por medios dolosos o prohibidos, no puede obligar a sus coasociados a la restitución de lo recibido. (*VS) Vélez Sarsfield: 1658. L. 53, tít. 2, lib. 17, *Dig.*; L.L. 3 y 4, tít. 5, lib. 12, *Dig.*; TROPLONG, núm. 101. **Art. 1659.**? (*VS) Los socios que forman sociedades ilícitas no tienen acción entre ellos para pedir la división de las ganancias o pérdidas, o los capitales o cosas que aportaron a la sociedad, ni alegar la existencia de la sociedad para demandar a terceros. (*VS) Vélez Sarsfield: 1659. DUVERGIER sostiene lo contrario en cuanto a no tener acción los socios para demandar los capitales puestos. “La recepción de esos capitales, dice, basta para establecer el fundamento de la repetición contra el socio que los tiene. No se hace sino repetir lo que se ha recibido sin causa”, (núm. 31). DELAMARRE y LEPOITVIN, t. 2, núm. 65, sostienen la doctrina que forma nuestro artículo. “El capital puesto, dicen, ha tenido su causa en una sociedad ilícita. Es el efecto y consecuencia de un pacto reprobado. El socio que lo ha recibido, no tiene sino que responder: yo lo he recibido; pero para hacer un contrabando, por ejemplo; y después de esto ningún tribunal podría tomar conocimiento de un negocio tal, si no es para castigar a los culpables”. TROPLONG es de la misma opinión, núm. 105. **Art. 1660.**? Los terceros de buena fe podrán alegar contra los socios la existencia de la sociedad, sin que los socios les puedan oponer la nulidad de ella. Pero los terceros de mala fe, es decir, los que tuvieren conocimiento de la sociedad ilícita, no podrán alegar contra los socios la existencia de ella, y los socios podrán oponerles la nulidad. **Art. 1661.**? (*VS) Los miembros de las sociedades ilícitas son solidariamente responsables de todo daño resultante de los actos ilícitos practicados en común para el fin de la sociedad. (*VS) Vélez Sarsfield: 1661. Véase art. 1081 . **Capítulo III: De la forma y prueba de la existencia de la sociedad Art. 1662.**? (*VS) El contrato de sociedad puede ser hecho verbalmente o por escrito, por instrumento público, o por instrumento privado, o por correspondencia. La prueba de él está sujeta a lo dispuesto respecto a los actos jurídicos. El valor del contrato será el de todo el fondo social para la tasa de la ley. (*VS) Vélez Sarsfield: 1662. AUBRY y RAU, § 378. ZACHARIAE, 714, notas 3 y 4. TROPLONG, núms. 21 y sigs. El artículo no tiene en vista someter a la redacción de un acto instrumental la validez de los contratos de sociedad; sino solamente proscribir la prueba testimonial, fuera de los casos de excepción designados para los actos jurídicos. Así, la sociedad puede ser probada por confesión de los socios, por los hechos notorios en que los socios han obrado como tales, o han anunciado la sociedad directa o indirectamente. La sociedad civil queda, en lo que toca a su existencia, sujeta a las pruebas del derecho común. Desde que la existencia de la sociedad esté legalmente comprobada, cada socio,

en cuanto a los beneficios o pérdidas, cualquiera que sea su importancia, es admitido a probarlos por testigos. **Art. 1663.º** Cuando la existencia de la sociedad no pueda probarse, por falta del instrumento, o por cualquiera otra causa, los socios que hubiesen estado en comunidad de bienes o de intereses, podrán alegar entre sí la existencia de la sociedad, para pedir la restitución de lo que hubiesen aportado a la sociedad, la liquidación de las operaciones hechas en común, la partición de las ganancias y de todo lo adquirido en común sin que los demandados puedan oponer la nulidad o no existencia de la sociedad. **Art. 1664.º** En el caso del artículo anterior, podrán los socios demandar a terceros las obligaciones que con la sociedad hubieren contratado, sin que estos terceros puedan alegar que la sociedad no ha existido. Los terceros podrán alegar contra los socios la existencia de la sociedad, sin que los socios les puedan oponer la no existencia de ella. **Art. 1665.º** En los casos en que se faculta alegar la existencia de la sociedad, puede ella probarse por los hechos de donde resulte su existencia, aunque se trate de valor excedente a la tasa de la ley, tales son: 1 Cartas firmadas por los socios, y escritas en el interés común de ellos; 2 Circulares publicadas en nombre de la sociedad; 3 Cualesquiera documentos en los cuales los que los firman hubiesen tomado las calidades de socios; 4 La sentencia pronunciada entre los socios en calidad de tales. **Art. 1666.º** La sentencia pronunciada, declarando la existencia de la sociedad en favor de terceros, no da derecho a los socios para demandarse entre sí, alegando tal sentencia como prueba de la existencia de la sociedad. *Capítulo IV: De los socios* **Art. 1667.º** Tienen calidad de socios las personas que como tales, fueron partes en el primitivo contrato de sociedad, y las que después entraren en la sociedad, o por alguna cláusula del contrato, o por contrato posterior con todos los socios, o por admisión de los administradores autorizados al efecto. **Art. 1668.º** El que sólo fuere socio ostensible por haber simplemente prestado su nombre, no será reputado socio en relación con los verdaderos socios, aunque éstos le den algún interés; mas lo será con relación a terceros con derecho contra los verdaderos socios, para ser indemnizado de lo que pagare a los acreedores de la sociedad. **Art. 1669.º** El que fuere socio no ostensible, será juzgado socio con relación a las personas con quienes contrató sociedad; mas no con relación a terceros, aunque éstos tuviesen conocimiento del contrato social. **Art. 1670.º** (*VS) No tienen calidades de socios los herederos o legatarios de los derechos sociales, si todos los otros socios no consintiesen en la sustitución; o si ésta no fuese convenida con el socio que hubiese fallecido, y aceptada por el heredero. (*VS) Vélez Sarsfield: 1670. No encontramos en ningún código la condición, “aceptada por el heredero”, es decir, que aunque el contrato de sociedad establezca que el heredero ha de entrar en la sociedad en lugar del que lo instituye, debe entenderse que si “él quisiere ser socio”. El párrafo o art. 1285 del Cód. de New York, publicado el año de 1865, casi es igual al nuestro, y en él se lee el siguiente principio: “Nadie puede ser socio por herencia o de otra manera contra su voluntad”. Este principio está, también expresamente consignado en la L. 10, tít. 10, part. 5. El Derecho romano es terminante en la materia. La L. 35, tít. 2, lib. 17, dice: *Nemo potest societatem hoeredi suo sic petere, ut ipse hoeres socius sit*. La ley 59 aún es más expresa: *Adeo morte socii, solvitur societas, ut nec ab initio pacisci possimus, ut hoeres etiam succedat societati*. **Art. 1671.º** Tampoco tienen calidades de socios, las personas a quienes éstos cediesen en parte o en todo, sus derechos sociales, si igualmente todos los otros socios no consintiesen en la sustitución; o si la facultad de hacerlo no fuese reservada en el contrato social. **Art. 1672.º** La mayoría de los socios no puede alterar el contrato social respecto al objeto y modo de la existencia de la sociedad, ni facultar actos opuestos al fin de la sociedad, o que puedan destruirla. Innovaciones de ese género sólo pueden hacerse por deliberación unánime de los socios. **Art. 1673.º** Es prohibido a los socios ceder sus derechos sociales, si esta facultad no se la hubieren reservado en el contrato social. Si se hubiere convenido que pudiese ser hecha a los otros socios o a extraños, si los socios no la aceptaren, el socio cedente está obligado a manifestar a los socios el valor y todas las condiciones que se le ofrecen. **Art. 1674.º** (*VS) Si alguno de los socios cediese sus derechos, no obstante la prohibición virtual o expresa del contrato social, no perderá por esto su calidad de socio, y la cesión no será obligatoria para la sociedad; pero producirá sus efectos entre el cesionario y el cedente, quedando éste constituido en mandatario del primero. (*VS) Vélez Sarsfield: 1674. Según principio estricto del Derecho civil romano, no puede una obligación ser transferida a otra persona, porque si se cambia uno de los sujetos en el derecho personal, el derecho no es el mismo. Se llega indirectamente a verificar esta cesión, por medio del mandato, dando a quien se quiere ceder las obligaciones, mandato para ejercitar las acciones que de ellas resulten. Este procurador *in rem suam*, como se lo llama en el derecho, es pues aquel que, obrando en virtud de una cesión, o en virtud de un mandato expreso o tácito, ejerza en interés propio la acción de otra persona. Esta especie de mandato es de una naturaleza particular, pues que el mandatario es el mismo señor de la cosa en todo o en parte, de donde resulta que su mandato no lo sujeta a dar cuenta; que no es revocable ni extinguido por la muerte del mandante ni por la del procurador. L. 2, § 15, tít. 2, lib. 10, *Dig. PROUDHON, Usufruit*, t. 1, pág. 30. OLEA, *De cesione jurium*, en el tít. 3, cuestión 5, trata extensamente de la cesión a extraños de los derechos sociales; y también VOET, lib. 18, tít. 4, desde el núm. 10. **Art. 1675.º** El cesionario admitido como socio, quedará obligado para con la sociedad, o para con los socios y los acreedores sociales, como el socio cedente, cualesquiera que hayan sido las cláusulas de la cesión. *Capítulo V: De la administración de la sociedad* **Art. 1676.º** (*VS) El poder de administrar la sociedad corresponde a todos los socios, y se reputa ejercido por cada uno de ellos, si no constare que para ejercerlo, los socios hubiesen nombrado uno o más mandatarios, socios o no socios. (*VS) Vélez

Sarsfield: 1676. Cód. francés, art. 1859; italiano, 1723; MAYNZ, § 309, nota 6. **Art. 1677.?** (*VS) Cuando no se haya estipulado el modo de administrar, lo que cualquiera de los socios hiciere, obliga a la sociedad como hecho por un mandatario suyo; pero cada socio podrá oponerse a las operaciones de los demás, antes que hayan producido efecto legal. Todo socio puede obligar a los demás a costear con él los gastos necesarios para la conservación de las cosas comunes. (*VS) Vélez Sarsfield: 1677. Cód. de Chile, art. 2081; Cód. francés, art. 1859; italiano, 1723; napolitano, 1731; holandés, 1676; de Luisiana, 2810. Este mandato tácito comprende todo lo que es propio de una procuración general, comprar, pagar, recibir, vender las cosas venales, etc. El sistema que traza este artículo, ha sido fuertemente impugnado por DUVERGIER, núms. 280 y 286. El pretendía que ninguna sociedad podía existir, sino bajo la condición de constituir un poder director de los negocios sociales. Véase POTHIER, núms. 84 a 90 y 133. En cuanto a la última parte, puede decirse que los socios no son dueños de dejar perecer las cosas comunes, por no haber un acuerdo unánime. Uno solo de ellos puede evitar que sus consocios le causen un perjuicio. **Art. 1678.?** Los negocios de la sociedad pueden ser conducidos, bajo el nombre de uno o más de los socios, con o sin la adición de la palabra “compañía”. **Art. 1679.?** (*VS) Ninguna sociedad puede conducir sus negocios en nombre de una persona que no sea socio: pero una sociedad establecida fuera del territorio de la República, puede usar en ella el nombre allí usado, aunque no sea el nombre de los socios. (*VS) Vélez Sarsfield: 1679. Cód. de New York, § 1323. **Art. 1680.?** (*VS) El nombre de una sociedad que tiene sus relaciones en lugares fuera del territorio de la República, puede ser continuado por las personas que han sucedido en esos negocios y por sus herederos, con el conocimiento de las personas, si viven, cuyos nombres eran usados. (*VS) Vélez Sarsfield: 1680. Cód. de New York, § 1324. **Art. 1681.?** (*VS) El mandato para administrar la sociedad puede ser hecho en el contrato primitivo, o después de constituida la sociedad. Si el mandato ha sido dado por una cláusula del contrato, no puede ser revocado sin causa legítima, y el socio que lo ha recibido puede, a pesar de la oposición de los otros socios, ejecutar todos los actos que entran en la administración del fondo común. (*VS) Vélez Sarsfield: 1681. Cód. francés, art. 1856; napolitano, 1728; holandés, 1673; de Luisiana, 2838. TROPLONG, sobre el artículo citado del Cód. francés. POTHIER, núm. 71. DURANTON, t. 17, núm. 434. El mandato dado por los estatutos de la sociedad hace parte de las condiciones del contrato. El socio administrador es posible que no hubiese entrado en la sociedad, si no se le hubiese hecho gerente de ella. **Art. 1682.?** Habrá causa legítima para revocar el mandato, si el socio administrador por un motivo grave, dejase de merecer la confianza de sus coasociados, o si le sobreviniese algún impedimento para administrar bien los negocios de la sociedad. **Art. 1683.?** No reconociendo el mandatario como justa causa de revocación, la que sus coasociados manifestasen, conservará su cargo hasta ser removido por sentencia judicial. **Art. 1684.?** Habiendo peligro en la demora, el juez podrá decretar la remoción luego de comenzado el pleito, nombrando un administrador provisorio socio o no socio. **Art. 1685.?** (*VS) La remoción puede ser decretada a petición de cualquiera de los socios, sin dependencia de la deliberación de la mayoría. (*VS) Vélez Sarsfield: 1685. TROPLONG, núm. 676. DURANTON, t. 17, núm. 434. DUVERGIER, núm. 293 sostiene que debe ser necesaria la mayoría de los socios para entablar el juicio sobre la remoción del administrador. **Art. 1686.?** (*VS) La remoción del administrador nombrado por el contrato de la sociedad dará derecho a cualquiera de los socios para disolver la sociedad, y el administrador removido es responsable por la indemnización de pérdidas e intereses. (*VS) Vélez Sarsfield: 1686. DUVERGIER, núm. 295, enseña que la destitución del gerente nombrado por los estatutos de la sociedad, debe traer la disolución de ésta, porque hay un cambio en la forma social, y en el modo en que la sociedad funcionaba. TROPLONG, núm. 677, combate esta opinión. **Art. 1687.?** La renuncia del administrador nombrado en el contrato de sociedad, da también derecho a cualquiera de los socios, para disolver la sociedad; y el administrador que renunciase sin justa causa, es responsable por la indemnización de pérdidas e intereses. **Art. 1688.?** (*VS) Si el poder de administrar hubiese sido dado por una convención posterior, o conferido por una estipulación adicional al contrato primitivo, este poder es revocable como un mandato ordinario, pero uno o alguno de los socios, no puede revocarlo contra la voluntad del mayor número. (*VS) Vélez Sarsfield: 1688. Existe una gran cuestión entre los juriconsultos, sobre la disposición que comprende nuestro artículo. En pro, AUBRY y RAU, § 382. DUVERGIER, núm. 293. En contra, DURANTON, t. 17, núm. 434. TROPLONG, núm. 680. **Art. 1689.?** El administrador nombrado por convención, o por acto posterior al contrato, puede renunciar el mandato sin responsabilidad alguna, tenga o no justa causa para hacerlo. **Art. 1690.?** El poder para administrar es revocable, aunque hubiese sido dado por el contrato de sociedad, cuando el administrador o administradores nombrados no fuesen socios; y la revocación en este caso no da derecho para pedir la disolución de la sociedad. **Art. 1691.?** (*VS) La extensión de los poderes del socio administrador, y el género de actos que él está autorizado a ejecutar, se determinan, no habiendo estipulación expresa, según el objeto de la sociedad, y el fin para que ha sido contratada. (*VS) Vélez Sarsfield: 1691. TROPLONG desde el núm. 681, trata extensamente de los poderes del administrador de la sociedad. Cuando decimos que el poder del administrador debe determinarse por el fin para que ha sido contraída la sociedad, ponemos una regla general que puede causar excepciones sobre los poderes de los administradores. Por ejemplo, una sociedad, como hay tantas, para edificar y vender casas, daría facultad al administrador para vender las que se construyeran, aunque el poder ordinario de un administrador no comprenda la facultad de vender los bienes raíces de la sociedad. Véase AUBRY y RAU, nota 2, al

§ 382. ZACHARIAE, § 718, nota 2. **Art. 1692.**? (*VS) Cuando dos o más socios han sido encargados de la administración, sin determinarse sus funciones, o sin haberse expresado que no podrán obrar los unos sin los otros, cada uno de ellos puede ejercer todos los actos de administración separadamente; pero cualquiera de ellos puede oponerse a las operaciones del otro, antes que éstas hayan producido efectos legales. (*VS) Vélez Sarsfield: 1692. Cód. francés, art. 1857; italiano, 1721; napolitano, 1729; holandés, 1674; de Luisiana, 2839. AUBRY y RAU, § 382, y L. 28, tít. 3, lib. 10, *Dig. Art. 1693.*? (*VS) En el caso de haberse estipulado que uno de los socios administradores no haya de obrar sin el otro, se necesita el concurso de todos ellos para la validez de los actos, sin que pueda alegarse la ausencia o imposibilidad de alguno de los socios, salvo si hubiese peligro inminente de un daño grave o irreparable para la sociedad. (*VS) Vélez Sarsfield: 1693. Cód. francés, art. 1858; italiano, 1722; napolitano, 1730; holandés, 1675.

DURANTON, t. 17, núm. 438. AUBRY y RAU, § 382 y nota 3. **Art. 1694.**? (*VS) La administración de la sociedad se reputa un mandato general, que comprende los negocios ordinarios de ella, con todas sus consecuencias. Son negocios ordinarios aquellos para los cuales la ley no exige poderes especiales: todos los otros serán reputados extraordinarios. (*VS) Vélez Sarsfield: 1694. Cuando decimos “con todas sus consecuencias”, entendemos los poderes indispensables para usar del poder ordinario. La facultad de comprar, por ejemplo, importa la de tomar dinero prestado. **Art. 1695.**? El mandato general no autoriza para hacer innovaciones sobre los inmuebles sociales, ni modificar el objeto de la sociedad, cualquiera que sea la utilidad que pueda resultar de esos cambios. **Art. 1696.**? La prohibición legal o convencional de injerencia de los socios en la administración de la sociedad, no priva que cualquiera de ellos examine el estado de los negocios sociales, y exija a ese fin la presentación de los libros, documentos y papeles, y haga las reclamaciones que juzgue convenientes. **Art. 1697.**? Tratándose de negocios extraordinarios, el administrador, o administradores de la sociedad, o cualquiera de los socios, si la sociedad fuese administrada por todos, nada podrán hacer antes que se les confiera los poderes especiales. La deliberación sobre tales poderes será por la mayoría de los socios. **Art. 1698.**? Lo dispuesto en el artículo anterior, sólo tiene lugar respecto a los actos administrativos que no hubiesen sido prohibidos en el contrato social, o en el mandato para administrar. Los actos prohibidos por el contrato, no podrán ser ejercidos sino por votación unánime de los socios. **Art. 1699.**? No obstante la deliberación de la mayoría, cualquiera de los socios divergentes podrá ejecutar por su cuenta y riesgo, el acto o negocio desaprobado, siendo también a su provecho las ganancias que obtenga. **Art. 1700.**? Los administradores de la sociedad, y los socios que la representan en cualquier acto administrativo, tendrán las mismas obligaciones y derechos que el mandatario respecto al mandante, no habiendo en este título disposición en contrario. *Capítulo VI:* De las obligaciones de los socios respecto de la sociedad. **Art. 1701.**? (*VS) Los socios responden de la evicción de los bienes que hubiesen aportado a la sociedad, y de los vicios redhibitorios de ellos. (*VS) Vélez Sarsfield: 1701. En el título *De la evicción* se determinan las diferencias de los efectos de la evicción en el caso del artículo, con los que produce la de las cosas vendidas. DUVERGIER y POTHIER suponen una conformidad perfecta entre el socio y el vendedor en caso de evicción. TROPLONG combate esta opinión sobre el art. 1845. **Art. 1702.**? La sociedad tiene el dominio de los bienes que los socios le hubiesen entregado en propiedad, y cuando ella se disuelve, los socios no tienen derecho a exigir la restitución de los propios bienes, aunque se hallen en ser en la masa social. **Art. 1703.**? Los bienes aportados por los socios se juzgan transferidos en propiedad a la sociedad, siempre que no conste manifiestamente que los socios le transfirieron sólo el uso o goce de ellos. **Art. 1704.**? Pertenecen al dominio de la sociedad las prestaciones de cosas fungibles y de las no fungibles que se deterioran por el uso; las cosas muebles e inmuebles aportadas para ser vendidas por cuenta de la sociedad, o que hayan sido estimadas en el contrato social, o en documento que a esto se refiera. **Art. 1705.**? La prestación de un capital, es sólo del uso o goce del mismo cuando la sociedad se compusiere de un socio capitalista, y de otro meramente industrial. **Art. 1706.**? Si la prestación fuere del uso o goce de los bienes, el socio que la hubiese hecho continuará siendo propietario de ellos, y es de su cuenta la pérdida total o parcial de tales bienes, cuando no fuese imputable a la sociedad o a alguno de los socios; y disuelta la sociedad podrá exigir la restitución de ellos en el estado en que se hallaren. **Art. 1707.**? Si la prestación consistiese en créditos, la sociedad después de la tradición se considera cesionaria de ellos bastando que la cesión conste del contrato social. La prestación será el valor nominal de los créditos y los premios vencidos hasta el día de la cesión, si no hubiere convención expresa que la cobranza fuese por cuenta del socio cedente. Habiendo esta estipulación, la prestación será la que la sociedad cobrará efectivamente del capital y premios de los créditos cedidos. **Art. 1708.**? Si la prestación consistiese en trabajo o industria, el derecho de la sociedad contra el socio que lo prometió, será regido por las disposiciones sobre las obligaciones de hacer. **Art. 1709.**? No prestando el socio industrial el servicio prometido, sin culpa por su parte, la sociedad podrá disolverse. Si el servicio prometido se interrumpiese sin culpa suya, los socios tendrán derecho únicamente para exigir una disminución proporcional en las ganancias. Si no prestare el servicio por su culpa, los otros socios podrán disolver la sociedad o continuar en ella con exclusión del socio industrial. **Art. 1710.**? (*VS) Ninguno de los socios podrá ser obligado a nueva prestación si no se hubiese prometido en el contrato de sociedad, aunque la mayoría de los socios lo exija para dar mayor extensión a los negocios de la misma; pero si no pudiese obtener el objeto de la sociedad, sin aumentar las prestaciones, el socio que no consienta en ello podrá retirarse, y deberá hacerlo si

sus consocios lo exigen.(*VS) Vélez Sarsfield: 1710. Cód. de Chile, art. 2087.*Capítulo VII:Derechos y obligaciones de la sociedad respecto de terceros***Art. 1711.?** (*VS) Repútanse terceros, con relación a la sociedad y a los socios, no sólo todas las personas que no fuesen socios, sino también los mismos socios en sus relaciones con la sociedad, o entre sí, cuando no derivasen de su calidad de socios o administradores de la sociedad.(*VS) Vélez Sarsfield: 1711. Sobre todo este capítulo, TROPLONG, desde al núm. 770.**Art. 1712.?** (*VS) Los deudores de la sociedad no son deudores de los socios, y no tienen derecho a compensar lo que debiesen a la sociedad con su crédito particular contra alguno de los socios, aunque sea contra el administrador de la sociedad.(*VS) Vélez Sarsfield: 1712. L. 65, § 14, *Dig. “Pro socio”*. TROPLONG, núms. 61 y sigs.**Art. 1713.?** Los acreedores de la sociedad son acreedores, al mismo tiempo, de los socios. Si cobraren sus créditos de los bienes sociales, la sociedad no tendrá derecho de compensar lo que les debiere con lo que ellos debiesen a los socios, aunque éstos sean los administradores de la sociedad. Si los cobrasen de los bienes particulares de algunos de los socios, ese socio tendrá derecho para compensar la deuda social con lo que ellos le debiesen, o con lo que debiesen a la sociedad.**Art. 1714.?** (*VS) En concurso de los acreedores sobre los bienes de la sociedad, los acreedores de ésta serán pagados con preferencia a los acreedores particulares de los socios. En concurso sobre los bienes particulares de los socios, sus acreedores particulares y los acreedores de la sociedad, no habrá preferencia alguna si los acreedores fuesen meramente personales.(*VS) Vélez Sarsfield: 1714. TROPLONG, núms. 861 y sigs. Véase AUBRY y RAU, nota 5 al § 383.**Art. 1715.?** Sólo serán deudas contraídas por la sociedad aquellas que sus administradores contrajeran como tales, indicando de cualquier modo esa calidad, u obligándose por cuenta de la sociedad, o por la sociedad.**Art. 1716.?** En caso de duda sobre si los administradores se han obligado o no a nombre de la sociedad, se presume que se obligaron en su nombre particular. En duda sobre si se obligaron o no en los límites del mandato, se presume que sí se obligaron en los límites del mandato.**Art. 1717.?** Si las deudas fuesen contraídas en nombre de la sociedad, con exceso en el mandato, y no fueren ratificadas por ella, la obligación de la sociedad será sólo en razón del beneficio recibido. Incumbe a los acreedores la prueba del provecho que hubiese obtenido la sociedad.**Art. 1718.?** Lo dispuesto en el artículo anterior no perjudica a los acreedores de buena fe, por deudas contraídas en nombre de la sociedad con exceso en el mandato, o habiendo cesado éste, o cuando alguno de los socios estuviese privado de ejercerlo.**Art. 1719.?** Presúmese la buena fe en los acreedores, si el exceso o la cesación del mandato, o la privación de ejercerlo, resultaren de estipulaciones que no pudiesen ser conocidas por los acreedores, a no ser que se probase que ellos tuvieron conocimiento oportuno de tales estipulaciones.**Art. 1720.?** (Texto según ley 17711). En el caso de los daños causados por los administradores son aplicables a las sociedades las disposiciones del título “De las personas jurídicas”.**Art. 1720.-** (Texto originario). La sociedad no responderá de los daños causados por sus administradores en el ejercicio de sus funciones, a menos que de ellos hubiese obtenido algún provecho; y entonces su responsabilidad será en razón del provecho obtenido.*Capítulo VIII:De los derechos y obligaciones de los socios entre sí***Art. 1721.?** El socio que no aportase a la sociedad la suma de dinero que hubiere prometido, debe los intereses de ella, desde el día en que debió hacerlo, sin que sea preciso interpelación judicial. Si la prestación ofrecida consistiese en otro género de cosas, debe satisfacer las pérdidas e intereses.**Art. 1722.?** (*VS) El socio que tomase dinero de la caja para usos propios, debe los intereses a la sociedad desde el día en que lo hizo, y a más los intereses y pérdidas que por ese acto viniesen a la sociedad.(*VS) Vélez Sarsfield: 1722. L. 67, *Dig. “Pro socio”*. Cód. de New York, § 1347.**Art. 1723.?** (*VS) Los socios tendrán entre sí el derecho y la obligación de administrar la sociedad, cuando no se hubiese nombrado administrador.(*VS) Vélez Sarsfield: 1723. Cód. francés, art. 1859; italiano, 1723. TROPLONG, núm. 714.**Art. 1724.?** (*VS) Deben poner en todos los negocios sociales el mismo cuidado, y hacer las mismas diligencias que pondrían en los suyos.(*VS) Vélez Sarsfield: 1724. L. 7, tít. 10, part. 5. L. 2, tít. 2, part. 5. Instit. § 9, tít. 26, lib. 3.**Art. 1725.?** (*VS) Todo socio debe responder a la sociedad de los daños y perjuicios que por su culpa se le hubiere causado, y no puede compensarlos con los beneficios que por su industria o cuidado le hubiese proporcionado en otros negocios.(*VS) Vélez Sarsfield: 1725. L. 7, tít. 10, part. 5. Esta ley salva al socio que hubiese procedido de buena fe. Lo mismo resuelve el Cód. de Luisiana, art. 2833, que dice así: “Pero ningún socio será responsable de la pérdida acaecida a consecuencia de lo hecho por el de buena fe”. Pero puede haber buena fe con culpa o negligencia. En cuanto a la segunda parte es explícita la ley 13 del mismo título y Partida; pero la L. 22, tít. 14, part. 5, la contradice expresamente. Hablando de la compensación de los daños que los socios le causaren, agrega: *Eso mismo decimos que sería, si acaeciese que el uno de los compañeros obiese fecho daño en alguna partida de las cosas de la compañía, é en otra pro, ca el pro y el daño debe ser igualado el uno por lo al, e descontado según la cuantía que fallasen que monta el daño e la pro*. GREGORIO LOPEZ procura vanamente conciliarlas. Comprendemos la compensación en el caso de mutuos daños, porque entonces hay dos deudas. Pero la sociedad nada le debe al socio por el lucro que su industria le proporcionare, y tiene entre tanto un crédito contra él por el perjuicio que su culpa le causare. No hay dos deudas que puedan compensarse. Lo mismo que la ley de Partida, dispone el Cód. de Austria, art. 1191, en cuanto a la compensación.Nuestro artículo conforme con el Cód. francés, art. 1850; napolitano, 1873; holandés, 1668, L.L. 25 y 26, tít. 2, lib. 17, *Dig. “Pro socio”*. En cuanto a la compensación y respecto a la primera parte, L.L. 47, 48 y 49, tít. 2, lib. 17, *Dig.***Art. 1726.?** Tendrán los socios entre sí el

derecho y la obligación de representar la sociedad, cuando los intereses de ella se opusieren a los del administrador: cuando hubiere demanda contra alguno de los socios, o contra terceros y el administrador fuese omiso en la defensa de la sociedad. En este caso ellos pueden defender la sociedad, e interponer los recursos que podrían interponer en negocios propios.**Art. 1727.?** (*VS) El socio industrial debe a la sociedad lo que hubiese ganado con la industria que ponía en la sociedad.(*VS) Vélez Sarsfield: 1727. Cód. francés, art. 1847; italiano, 1711; napolitano, 1719; holandés, 1665. Pero no lo que ganare con otra industria, TROPLONG, núm. 548.**Art. 1728.?** (*VS) Cuando un socio, autorizado para administrar, cobra una cantidad exigible, que le era debida particularmente de una persona que debía a la sociedad otra cantidad también exigible, debe imputarse lo cobrado a los dos créditos, a proporción de su importe, aunque hubiese dado el recibo por cuenta de su crédito particular. Pero si lo hubiese dado por cuenta del crédito de la sociedad, todo se imputará a éste.Si el deudor, al hacer el pago, hubiese designado el crédito del socio por serle más gravoso, la imputación se hará a ese crédito.(*VS) Vélez Sarsfield: 1728. Cód. francés, art. 1848; napolitano, 1720; holandés, 1666. POTHIER, núm. 121. El socio autorizado para administrar, debiendo prestar el mismo cuidado y atención a los negocios sociales que a los suyos propios; encontrando en colisión sus intereses privados con los intereses sociales, debe conciliar los unos con los otros, por una parte igual de atención y vigilancia prestada a su conservación. De este principio nace la resolución del caso particular que resuelve el artículo.**Art. 1729.?** (*VS) El socio que ha cobrado por entero su parte en un crédito social, queda obligado, si el deudor cae en insolvencia, a traer a la masa social lo que cobró, aunque hubiera dado el recibo por sólo su parte.(*VS) Vélez Sarsfield: 1729. L. 63 § 5, *Dig.* “Pro socio”. POTHIER, núm. 122. La ley romana pone un ejemplo del caso, que copia ROGRON en la nota al art. 1849 del Cód. francés. No sería lo mismo si sólo hubiese comunidad en el crédito sin haber sociedad. Entonces cada comunero puede cobrar su parte sin tener que dividirla con los otros comuneros. TROPLONG, sobre el art. 1849.**Art. 1730.?** Ninguno de los socios puede incorporar a un tercero en la sociedad, sin el consentimiento de sus consocios; pero puede asociarle a sí mismo, en la parte que el socio tenga en la sociedad.**Art. 1731.?** (*VS) Cada socio tendrá derecho a que la sociedad le reembolse las sumas que hubiese adelantado con conocimiento de ella, por las obligaciones que para los negocios sociales hubiese contraído, como también de las pérdidas que se le hubiesen causado. Todos los socios están obligados a esta indemnización, a prorrata de su interés social; y la parte de los insolventes se partirá de la misma manera entre todos.(*VS) Vélez Sarsfield: 1731. L. 20, tít. 12, part. 5. Cód. de Chile, art. 2089. TROPLONG, núms. 612 y sigs. Cód. francés, art. 1852; italiano, 1716; napolitano, 1724; holandés, 1670. L. 52, § 4, tít. 2, lib. 17, *Dig.***Art. 1732.?** (*VS) Los socios no tienen derecho a indemnización alguna por las pérdidas sufridas, cuando la gestión de los negocios sociales no ha sido sino una ocasión puramente accidental.(*VS) Vélez Sarsfield: 1732. ZACHARIAE, § 717, nota 8. DUVERGIER, núm. 351. TROPLONG, núm. 609.**Art. 1733.?** (*VS) Los socios tienen entre sí el beneficio de competencia por sus deudas a la sociedad; pero no por las deudas del uno al otro.(*VS) Vélez Sarsfield: 1733. L. 15, tít. 10, part. 5. **Art. 1734.?** Ningún socio puede ser excluido de la sociedad por los otros socios, no habiendo justa causa para hacerlo.**Art. 1735.?** Habrá justa causa para la exclusión de algún socio de la sociedad:1 Cuando contra la prohibición del contrato cediese sus derechos a otros;2 Cuando no cumpliese alguna de sus obligaciones para con la sociedad, tenga o no culpa;3 Cuando le sobreviniese alguna incapacidad;4 Cuando perdiese la confianza de los otros socios, por insolvencia, fuga, perpetración de algún crimen, mala conducta, provocación de discordia entre los socios, u otros hechos análogos.**Art. 1736.?** La incapacidad por hallarse fallido el socio, no causa su exclusión de la sociedad, si fuese sólo socio industrial.**Art. 1737.?** La mujer socia que contrajere matrimonio, no se juzgará incapaz, si fuere autorizada por su marido para continuar en la *sociedad*. (*) (*) Véanse las leyes 11357 y 17711 .**Art. 1738.?** La sociedad por tiempo determinado, no puede renunciarse por los socios sin justa causa. Habrá justa causa, cuando el administrador de ella hubiere sido removido de la sociedad, o hubiere renunciado su cargo, y cuando hubiese derecho para la exclusión de algún socio, y no quisiere ejercer ese derecho.**Art. 1739.?** La sociedad por tiempo indeterminado, puede renunciarse por cualquiera de los socios, con tal que la renuncia no sea de mala fe o intempestiva.**Art. 1740.?** (*VS) La renuncia será de mala fe, cuando se hiciere con la intención de aprovechar exclusivamente algún provecho o ventaja que hubiese de pertenecer a la sociedad. Será intempestiva, cuando se haga en tiempo en que aún no esté consumado el negocio, que hace el objeto de la sociedad.(*VS) Vélez Sarsfield: 1740. POTHIER, núms. 150 y 151. Instit. § 4, tít. 26, lib. 3. TROPLONG, núms. 975 y sigs.**Art. 1741.?** (*VS) La renuncia hecha de mala fe, es nula respecto de los socios. Lo que el renunciante ganare en el negocio que ha tenido en mira al renunciar, pertenece a la sociedad; pero si perdiese en él, la pérdida es de su sola cuenta. El que renunciare intempestivamente, debe satisfacer los perjuicios que la renuncia causare a la sociedad.(*VS) Vélez Sarsfield: 1741. Las citas al artículo anterior. L.L. 11 y 12, tít. 10, part. 5. Véase Cód. francés, arts. 1869 y 1870; italiano, 1733 y 1735; napolitano, 1741 y 1742; holandés 1686 y 1687; de Luisiana, 2855 y 2856.**Art. 1742.?** De la exclusión o de la renuncia de cualquiera de los socios, resultarán los efectos siguientes:1 En cuanto a los negocios concluidos, el socio excluido o renunciante sólo participará de las ganancias realizadas hasta el día de la exclusión o renuncia;2 En cuanto a los negocios pendientes, la sociedad continuará con el socio excluido o renunciante hasta la terminación de los negocios;3 En cuanto a las deudas pasivas de la sociedad, hasta el día de la exclusión o renuncia, los acreedores

conservarán sus derechos contra el socio excluido o renunciante del mismo modo que contra los socios que continuasen en la sociedad, aunque éstos hayan tomado a su cargo el pago total; salvo si expresamente y por escrito, exonerasen al socio excluido o renunciante;⁴ En cuanto a las deudas pasivas de la sociedad, posteriores a la exclusión o renuncia, los acreedores sólo tendrán derecho contra los socios que continuasen en la sociedad, y no contra el socio excluido o renunciante, a no ser que hubiesen contratado sin saber la exclusión o la renuncia;⁵ La exclusión o la renuncia no perjudicará a los acreedores por deudas posteriores, y a terceros en general, si no fue publicada, o si de otro modo no tuvieron conocimiento oportuno de la exclusión o renuncia.

Capítulo IX: Derechos y obligaciones de los socios respecto de terceros**Art. 1743.?** (*VS) Los socios, en cuanto a sus obligaciones respecto de terceros, deben considerarse como si entre ellos no existiese sociedad. Su calidad de socio no puede ni serles opuesta por terceros, ni ser invocada por ellos contra terceros. (*VS) Vélez Sarsfield: 1743. AUBRY y RAU, § 383.**Art. 1744.?** (*VS) Las obligaciones contraídas por uno de los socios en su nombre personal, no dan a los terceros que han contratado con él, ninguna acción directa contra los otros socios, aunque el resultado de esas obligaciones se haya convertido en utilidad de ellos. (*VS) Vélez Sarsfield: 1744. Muchos escritores enseñan que el socio que no tiene poder para obligar a los demás, los obliga sin embargo en cuanto al lucro que recibieron por la acción *in rem verso*. Pero las reglas sobre esta acción son extrañas a la hipótesis del artículo, pues que el tercero ha seguido la fe del socio con el cual ha contratado, y contra el cual él goza de una acción jurídicamente eficaz. Si el socio ha llevado al fondo común, o empleado en operaciones sociales, los valores que recibió del tercero acreedor, será siempre en la alternativa siguiente: o bien no habrá hecho sino llenar una obligación a la cual estaba sometido respecto a los otros socios, y entonces no puede decirse que ha habido *versio in rem*; o bien el empleo de esos valores lo habrá constituido acreedor de sus coasociados, y en ese caso el tercero gozará contra estos últimos de una acción indirecta, cuyo efecto quedará sin embargo subordinado a los resultados de la liquidación de la sociedad. Por otra parte, la sociedad es una tercera persona, no hay acción contra ella como no la habría contra un particular a quien el deudor hubiese entregado el dinero que tomase prestado. Cód. de Chile, art. 2094; L. 82, *Dig. "Pro socio"* y L. 27, *Dig. De pactis*. AUBRY y RAU, § 383, nota 2. DELVINCOURT, t. 3, part. 2, pág. 225. DELAMARRE y LEPOITVIN, *Du contract de comision*, t. 2, núms. 250 y sigs. TROPLONG, núms. 775 y sigs. En contra: MERLIN, *Questions, verb. Société*, § 2. DURANTON, t. 17, núm. 449. ZACHARIAE, § 383, texto y nota 6. DUVERGIER, núm. 404.**Art. 1745.?** Si la obligación fuere indivisible, cada uno de los asociados responde por la totalidad de la deuda.**Art. 1746.?** (*VS) Un socio no puede, aunque declare contratar por cuenta de la sociedad, obligar a sus coasociados respecto de terceros, sino en virtud y en los límites del poder expreso o presunto que él hubiese recibido, o que se juzgare haber recibido a ese efecto. (*VS) Vélez Sarsfield: 1746. POTHIER, núm. 105. AUBRY y RAU, lugar citado. Cód. francés, art. 1862.**Art. 1747.?** (*VS) Los socios no están obligados solidariamente por las deudas sociales, si expresamente no lo estipularon así. Las obligaciones contratadas por todos los socios juntos, o por uno de ellos, en virtud de un poder suficiente, hacen a cada uno de los socios responsables por una porción viril, y sólo en esta proporción, aunque sus partes en la sociedad sean desiguales, y aunque en el contrato de sociedad se haya estipulado el pago por cuotas desiguales, y aunque se pruebe que el acreedor conocía tal estipulación. (*VS) Vélez Sarsfield: 1747. Cód. francés, art. 1863; italiano, 1727; napolitano, 1735; holandés, 1680; de Luisiana, 2844. AUBRY y RAU, lugar citado. TROPLONG, sobre el art. 1863. POTHIER, núm. 104. Cód. de Chile, art. 2095.**Art. 1748.?** Ninguno de los socios, a no tener la administración de la sociedad, o a no representarla en los casos antes designados, o a no haber sido especialmente autorizado por el que la administrase, tendrá derecho para cobrar las deudas activas de la sociedad, y demandar a los deudores de ella.**Art. 1749.?** Los deudores de la sociedad no quedarán desobligados si pagasen al socio que no estuviese autorizado para recibir el pago, aunque sólo le pagasen su parte en la deuda.**Art. 1750.?** Cuando las deudas pasivas de la sociedad fuesen cobradas de los bienes particulares de los socios, el pago se dividirá entre ellos por partes iguales, sin que los acreedores tengan derecho a que se les pague de otro modo, ni obligación de recibir el pago de otro modo.**Art. 1751.?** Si alguno de los socios no pagase, por insolvencia, la cuota que le correspondiese en la deuda social, se observará lo dispuesto en el art. 1731 .**Art. 1752.?** Si los socios hubiesen pagado las deudas de la sociedad por entero, o por cuotas iguales o desiguales, la división entre ellos se hará en proporción a la parte en la sociedad, o a la parte en que participasen de las ganancias y pérdidas. Lo que alguno hubiese pagado de más será indemnizado por los otros.**Art. 1753.?** Lo dispuesto en los artículos anteriores sobre el pago de las deudas de la sociedad por los socios, sólo tendrá lugar respecto de los acreedores que no fuesen socios. Las deudas pasivas de la sociedad para con los socios, no derivadas de la calidad de socios, serán pagadas por ellos en proporción a su prestación en la sociedad, soportando el socio acreedor, la suma que le cupiere.**Art. 1754.?** Los acreedores particulares de los socios sólo tendrán derecho para cobrar sus deudas de los bienes de la prestación del socio, su deudor, cuando la sociedad no hubiese adquirido el dominio de tales bienes, u otro derecho real sobre ellos.**Art. 1755.?** Si la sociedad hubiese adquirido el dominio de los bienes sobre los cuales dispone el artículo anterior, los acreedores del socio podrán cobrar las deudas de éste, de las ganancias que los balances anuales o intermediarios demostrasen en favor del socio su deudor, si éste tenía derecho para retirarlas de la sociedad.**Art. 1756.?** Podrán también cobrarlas de la cuota eventual que pueda corresponderle al socio

deudor en la partición de la sociedad; pero embargando o haciendo rematar o adjudicar la cuota eventual que al socio pudiese corresponder, no adquieren derecho para embarazar de modo alguno las operaciones de la sociedad, ni nada podrán haber de ella, sino después de su disolución y partición.**Art. 1757.?** Estas disposiciones sobre los acreedores particulares de los socios tienen lugar, sin diferencia alguna, respecto de los socios que fuesen acreedores particulares los unos de los otros, y respecto de los acreedores de otra sociedad de que sea socio alguno de los socios con otras personas.*Capítulo X:De la disolución de la sociedad***Art. 1758.?** (*VS) La sociedad queda disuelta, si fuere de dos personas, por la muerte de una de ellas; pero no si constare de mayor número de socios.(*VS) Vélez Sarsfield: 1758. Los códigos de Austria y de Prusia se han separado de la doctrina creada por el Cód. romano, copiada después en todos los códigos de Europa, que la sociedad acaba de derecho por la muerte de uno de los consocios, en lugar de establecer, que por ese hecho, “puede” acabar por exigirlo alguno de los socios. Nuestro artículo es tomado del Cód. de Austria, art. 2207, que dice así: “La sociedad de dos personas se disuelve por la muerte de una de ellas; pero no si son más”. El Cód. de Prusia, art. 278, part. 1, dispone que la muerte de un socio no cambia la sociedad.**Art. 1759.?** La sociedad puede disolverse exigiéndolo alguno de los socios, si muere el administrador nombrado por el contrato, o el socio que pone su industria, o alguno de los socios que tuviese tal importancia personal, que su falta hiciere probable que la sociedad no pueda continuar con buen éxito.**Art. 1760.?** (*VS) Continuando la sociedad después de la muerte de alguno de los socios, la partición con sus herederos se fijará el día de la muerte del socio, y los herederos de éste no participarán de los derechos y obligaciones ulteriores sino en cuanto sea una consecuencia necesaria de operaciones entabladas antes de la muerte del socio al cual suceden.(*VS) Vélez Sarsfield: 1760. Cód. francés, art. 1868; napolitano, 1740; holandés, 1688.**Art. 1761.?** (*VS) Lo mismo se observará aun cuando se hubiese convenido en el contrato social que la sociedad continuaría con los herederos, a no ser que éstos y los otros socios conviniesen entre ellos continuar la sociedad.(*VS) Vélez Sarsfield: 1761. Véase la nota al art. 1670. El heredero es una persona incierta, y no puede subsistir una obligación de tener sociedad con una persona que aún no existe, o que puede ser que no se conozca.**Art. 1762.?** Los negocios pendientes de la sociedad continuarán con los herederos del socio muerto.**Art. 1763.?** (*VS) Ignorando los administradores la muerte de uno de los socios, las operaciones hechas son obligatorias a los herederos del socio que hubiese fallecido.(*VS) Vélez Sarsfield: 1763. Es aplicable en este caso lo dispuesto respecto al mandatario. L. 65, § 10. *Dig. “Pro socio”. POTHIER, núm. 156. TROPLONG, núm. 901.***Art. 1764.?** (*VS) La sociedad termina con el lapso de tiempo por el cual fue formada, o al cumplirse la condición a que fue subordinada su duración; aunque no estén concluidos los negocios que tuvo por objeto.(*VS) Vélez Sarsfield: 1764. TROPLONG, núm. 870.**Art. 1765.?** (*VS) Vale como término explícito el término implícito de duración limitada.(*VS) Vélez Sarsfield: 1765. TROPLONG, núm. 872. “Si dos personas, dice, hacen sociedad para poner un hotel, sin designación de tiempo, y alquilan la casa por cinco años se juzga que la sociedad ha de durar sólo cinco años”.**Art. 1766.?** Pasado el término por el cual fue constituida la sociedad, puede continuar sin necesidad de un nuevo acto escrito, y puede probarse su existencia por su acción exterior en hechos notorios.**Art. 1767.?** La sociedad contraída por término ilimitado se concluye cuando lo exija cualquiera de los socios, y no quieran los otros continuar en la sociedad.**Art. 1768.?** Con relación a terceros, la sociedad de plazo incierto, sólo se juzgará concluida cuando su disolución fuese publicada, o se diese noticia de su disolución a las personas que tuvieran negocios con la sociedad.**Art. 1769.?** La sociedad puede disolverse por la salida de alguno de los socios en virtud de exclusión de la sociedad, renuncia, abandono de hecho, o incapacidad sobreviniente.**Art. 1770.?** Sobreviniendo incapacidad a alguno de los socios, su representante no tendrá derecho para exigir la disolución de la sociedad, ni para renunciarla, ni para continuarla, si no hubiese sido expresamente autorizado por juez competente.**Art. 1771.?** La sociedad concluye por la pérdida total del capital social, o por la pérdida de una parte de él, que imposibilitare, conseguir el objeto para que fue formada.**Art. 1772.?** Concluye también la sociedad por la pérdida de la propiedad o del uso de la cosa que constituía el fondo con el cual obraba, o cuando se perdiera una parte tan principal que la sociedad no pudiese llenar sin ella el fin para que fue constituida.**Art. 1773.?** No realizándose la prestación de uno de los socios por cualquier causa que fuere, la sociedad se disolverá si todos los otros socios no quisiesen continuarla, con exclusión del socio que dejó de realizar la prestación a que se había obligado.**Art. 1774.?** La sociedad se disuelve cuando por un motivo que tenga su origen en los socios, o en otra causa externa, como la guerra, no pudiese continuar el negocio para que fue formada.**Art. 1775.?** La sociedad queda disuelta por sentencia de disolución, pasada en autoridad de cosa juzgada.**Art. 1776.?** La sentencia que declare disuelta la sociedad, tendrá efecto retroactivo al día en que tuvo lugar la causa de la disolución.*Capítulo XI:De la liquidación de la sociedad, y de la partición de los bienes sociales***Art. 1777.?** (*VS) En la liquidación de la sociedad se observará lo dispuesto en el Código de Comercio, sobre la liquidación de las sociedades comerciales.(*VS) Vélez Sarsfield: 1777. TROPLONG, desde el núm. 996, trata largamente de los poderes del liquidador o liquidadores de una sociedad, tanto respecto de los socios, como respecto de terceros; del estado de la sociedad durante la liquidación y de las acciones que los acreedores pueden usar en ese tiempo. Todos los artículos del Código de Comercio sobre la materia, se encuentran allí fundados y explicados.**Art. 1778.?** (*VS) Las pérdidas y ganancias se repartirán de conformidad con lo pactado. Si sólo se hubiere pactado la parte de cada uno en las ganancias, será igual su

parte en las pérdidas. A falta de convenio, la parte de cada socio en las ganancias y pérdidas, será en proporción a lo que hubiere aportado a la sociedad. (*VS) Vélez Sarsfield: 1778. L.L. 3, 4 y 7, tít. 10, part. 5; Instit. § § 1 y 3, tít. 26, lib. 3; L. 29, tít. 2, lib. 17, *Dig.*; Cód. francés, art. 1853; italiano, 1717; napolitano, 1725; holandés, 1670. **Art. 1779.**? Si el socio industrial se hubiese obligado como los otros socios a dividir las ganancias o pérdidas, se entenderá que su pérdida es sólo de la industria que puso. **Art. 1780.**? Si los socios fuesen dos o más, que hubiesen puesto partes iguales en la sociedad, la parte del socio industrial en la ganancia, será igual a la de los otros socios, si otra cosa no se hubiere convenido. **Art. 1781.**? (*VS) Si la prestación de los socios capitalistas fuese de partes desiguales, la parte de ganancias del socio industrial, será fijada por árbitros, si no conviniesen los socios en señalarla. (*VS) Vélez Sarsfield: 1781. El Cód. francés, art. 1853, dispone que cuando no haya parte señalada en las ganancias, el socio industrial tenga la parte que corresponda al que menos capital hubiese puesto en la sociedad, para lo cual a nuestro juicio no hay razón alguna, a pesar de lo que se dice en el discurso 80. Aceptamos más bien en este caso la disposición del Cód. de Austria, art. 1193, que dice: “Si no se ha fijado parte en favor de los miembros que no aportan sino industria, el tribunal la fijará en razón de la importancia de los negocios, del trabajo y utilidad de su cooperación”. **Art. 1782.**? Si el socio industrial hubiese puesto también capital, y el aporte de él fuese inferior al que hubiesen puesto los socios capitalistas, la división se hará por partes iguales. **Art. 1783.**? Si el valor del capital puesto por el socio industrial fuese igual o superior al que hubiesen puesto los socios capitalistas, la división se hará en proporción al importe de los capitales, adicionando al capital del socio industrial, un valor igual al del capital del socio o socios capitalistas. **Art. 1784.**? Si fuesen desiguales los valores puestos por los socios capitalistas, y el capital del socio industrial fuese igual o superior al menor de los capitales de los socios capitalistas, la división se hará adicionando al capital del socio industrial, un valor medio entre los capitales de los socios capitalistas. **Art. 1785.**? Si todos los socios fuesen industriales, y hubiesen también puesto capitales, la división se hará en partes iguales, sean o no iguales los capitales puestos. **Art. 1786.**? Cuando la prestación de los socios hubiese sido de cosas muebles o inmuebles destinadas a ser vendidas por cuenta de la sociedad, sólo tendrán derecho a recibir el precio por el cual la cosa fue vendida. Si no hubiese sido vendida por la sociedad, tendrán derecho a recibir el precio de la cosa por lo que valía al tiempo en que la entregaron a la sociedad. **Art. 1787.**? Si la cosa mueble o raíz fue estimada en el contrato social, tendrá derecho al precio designado, valga más o menos, al tiempo de la disolución de la sociedad. **Art. 1788.**? En la división de la sociedad se observará, en todo lo que fuere aplicable, lo dispuesto en el libro IV de este Código, sobre la división de las herencias, no habiendo, en este título disposiciones en contrario. **Art. 1788 bis.**? (Texto incorporado por ley 17711). En la liquidación parcial de la sociedad por fallecimiento o retiro de algún socio, la parte del socio fallecido o saliente se determinará, salvo estipulación en contrario del contrato social, computando los valores reales del activo y el valor llave, si existiese.