

CONTRATOS. PARTE ESPECIAL.

Rosas Zambrano, Marcos

CAPÍTULO I

RESPONSABILIDAD PRECONTRACTUAL Y CONTRATOS PREPARATORIOS

1. Responsabilidad precontractual

1.1. Aspectos generales

1.2. Responsabilidad precontractual por ruptura de negociaciones

A) Mala fe

B) Negligencia constitutiva de una grave desconsideración de la confianza creada en la celebración del contrato

1.3. Responsabilidad precontractual por entrega o no entrega de información

1.4. Responsabilidad precontractual por infracción de confidencialidad

2. Contratos preparatorios

2.1. Noción de contrato preparatorio

2.2. Contrato de promesa

A) Concepto de promesa

B) Requisitos para el perfeccionamiento de la promesa

a. Primer requisito: que la promesa conste por escrito

b. Segundo requisito: que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces

c. Tercer requisito: que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato

d. Que en ella se especifique de tal modo el contrato prometido, que solo falten para que sea perfecto la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban

C) Efectos: cumplimiento e incumplimiento de las obligaciones emanadas de la promesa

a. Cumplimiento voluntario de la promesa

b. Cumplimiento forzado

c. Incumplimiento de la promesa

D) Promesa unilateral

a. Discusión sobre la validez de este contrato

b. Promesa unilateral y opción

2.3. Otros contratos preparatorios

A) Corretaje

a. Noción de corretaje y tipos

b. Efectos

B) Cláusula compromisoria

a. Concepto

b. Efectos

C) Memorando de entendimiento

a. Concepto

b. Efectos

D) Acuerdos de confidencialidad

a. Concepto

b. Efectos

CAPÍTULO II

CONTRATOS DE INTERCAMBIO

1. Generalidades

2. Compraventa

2.1. Concepto

2.2. Requisitos para su perfeccionamiento y elementos

A) Perfeccionamiento y formalidades

B) Capacidad e incapacidades especiales

C) Elementos

2.3. Venta de cosa ajena

2.4. Efectos

A) Obligaciones del comprador

a. Dar el dinero que corresponde al precio

b. Recibir la cosa

B) Obligaciones del vendedor

a. Dar, entregar y conservar la cosa vendida

b. Saneamiento de la evicción

c. Saneamiento de los vicios redhibitorios

C) Resolución en caso de incumplimiento

D) Pactos accesorios al contrato de compraventa

- a. Pacto comisorio
- b. Pacto de retroventa
- c. Pacto de retracto 1886 del Código Civil

2.5. Compraventa mercantil

A) Mercantilidad de la compraventa

B) Diferencias con la compraventa civil

- a. En cuanto a los efectos
- b. En cuanto al plazo de prescripción para ejercer la rescisión o rebaja del precio por vicios redhibitorios
- c. En cuanto al precio

C) Diferentes tipos de compraventa mercantil

- a. Compraventa de cosas que están a la vista (arts. 130 a 133 CCom)
- b. Compraventa de cosas a prueba o al gusto (arts. 1823 CC y 130 CCom)
- c. Compraventa por orden (arts. 134 y 137 CCom) y según muestras (art. 135 CCom)

2.6. Convención de Viena sobre Compraventa Internacional de Mercaderías

3. Permuta

3.1. Concepto

3.2. Requisitos

3.3. Efectos

4. Cesión de derechos

4.1. Concepto y clases de cesión de derechos

4.2. Cesión de créditos nominativos

A) Concepto de crédito nominativo

B) Requisitos

C) Efectos

4.3. Cesión de créditos litigiosos

A) Concepto

B) Requisitos

C) Efectos

4.4. Otras cesiones de créditos no reguladas en el Código Civil

- A) Cesión de créditos a la orden
- B) Cesión de créditos al portador
- C) Cesión de créditos que constan en la copia de la factura
 - a. Generalidades
 - b. Requisitos para que la copia de la factura esté en condiciones de ser cedida
 - c. Forma de hacer la cesión del crédito que consta en la copia de la factura
 - d. Notificación al deudor cedido para que la cesión le sea oponible 84
 - e. Cesión y notificación de los créditos que consten en facturas electrónicas
- 5. Donación entre vivos o irrevocable

5.1. Concepto

5.2. Tipos de donación

5.3. Solemnidades asociadas a la donación entre vivos

5.4. Efectos

6. Arrendamiento de cosas

6.1. Generalidades

6.2. Concepto y clases de arrendamiento de cosas

6.3. Elementos del arrendamiento de cosas

A) Consentimiento

- a. Prueba del contrato
- b. Formalidad convencional
- c. Inscripción del contrato en el Conservador de Bienes Raíces

B) El goce de la cosa arrendada

C) Precio o renta

6.4. Efectos del arrendamiento de cosas

A) Obligaciones del arrendador

- a. Entregar la cosa
- b. Mantener la cosa en estado de servir para el fin del arrendamiento
- c. Librar al arrendatario de las turbaciones en el goce de la cosa..... 93

B) Obligaciones del arrendatario

- a. Pagar el precio
- b. Usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato
- c. Cuidar la cosa como un buen padre de familia
- d. Efectuar reparaciones locativas

e. Restituir la cosa arrendada

6.5. Término

- A) Mismas causas que otros contratos
- B) Destrucción total de la cosa
- C) Expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo
- D) Extinción del derecho del arrendador
- E) Sentencia judicial
- F) Desahucio

6.6. Arrendamiento de predios urbanos y rústicos

6.7. Derecho de retención

7. Operaciones de crédito de dinero y mutuo

7.1. Generalidades

7.2. Operaciones de crédito de dinero

- A) Concepto
- B) Reajuste
- C) Intereses
- D) Prepago
- E) Aplicación a otras obligaciones de dinero
- F) Obligaciones expresadas y pactadas en moneda extranjera

7.3. Mutuo

- A) Concepto
 - B) Requisitos
 - C) Efectos
 - a. Respecto del mutuuario
 - b. Respecto del mutuante
- ### 8. Comodato y precario

8.1. Generalidades

8.2. Comodato

- A) Concepto y características
- B) Efectos

- a. Obligación de conservar la cosa
- b. Obligación de emplear la cosa según lo convenido o según el uso ordinario
- c. Obligación de restituir la cosa al término del contrato
- d. Solidaridad en caso de pluralidad de comodatarios

8.3. Precario

A) Concepto

B) La acción de precario y sus requisitos

- a. El demandante debe ser dueño de la cosa
- b. La cosa debe ser individualizada
- c. El demandado debe ocupar o detentar materialmente la cosa
- d. El demandado debe carecer de título para ocupar materialmente la cosa
- e. La ocupación de la cosa por parte del demandado se debe a ignorancia o mera tolerancia del dueño

9. Depósito

9.1. Concepto

9.2. Requisitos

9.3. Clases de depósito

A) El depósito

- a. Depósito propiamente dicho
- b. Depósito necesario
- c. Depósito irregular

B) El secuestro

9.4. Efectos

- A) Guardar y restituir la cosa entregada en depósito
- B) Otros efectos que surgen del depósito

10. Transacción

10.1. Concepto

10.2. Requisitos

A) Capacidad para transigir

B) Transacción celebrada por representante o mandatario

C) Terminación extrajudicial de un litigio pendiente o prevenir un litigio eventual

- a. Se pone término a un litigio pendiente

- b. Se precave un litigio eventual
- D) Concesiones recíprocas

10.3. Regulación especial sobre su ineficacia

10.4. Efectos

- A) Extingue obligaciones con efecto de cosa juzgada
- B) Crea las obligaciones correspondientes a las concesiones o sacrificios recíprocos pactados
- C) Transacción y cláusula penal

CAPÍTULO III

CONTRATOS DE SERVICIOS

- 1. Generalidades
- 2. Mandato

2.1. Concepto y características

2.2. Requisitos o elementos

- A) Es un contrato de confianza
- B) El objeto del mandato es la gestión de uno o más negocios
- C) El mandatario se hace cargo del negocio por cuenta y riesgo del mandante

2.3. Partes

- A) Mandante
- B) Mandatario

2.4. Mandato general y especial, amplio y restringido

2.5. Efectos

- A) Relaciones externas: tercero que contrata con mandatario
 - a. Mandato sin representación
 - b. Mandato con representación
 - c. Agencia oficiosa y mandato
- B) Relaciones internas: mandante y mandatario
 - a. Obligaciones del mandatario
 - b. Obligaciones del mandante
 - c. Autocontratación

2.6. Término del mandato

- A) Término conforme a las reglas generales
 - B) Término por causales propias del mandato
 - a. Revocación
 - b. Renuncia
 - c. Muerte
 - d. Insolvencia: tener calidad de deudor en un procedimiento concursal de liquidación
 - e. Interdicción
 - f. Cesación de funciones del mandante si el mandato ha sido dado en ejercicio de ellas
- ## 3. Contrato de confección de obra material y contrato de construcción

3.1. Generalidades

- A) Ubicación en el plan de esta obra
- B) Normativa

3.2. El contrato de confección de obra material

- A) Concepto y características
- B) Partes
- C) Elementos esenciales
- D) Regulación de sus efectos en el Código Civil
 - a. Calificación del contrato –venta o confección de obra material– (art. 1996 CC)
 - b. La fijación del precio que se debe pagar por la obra (arts. 1997 y 1998 CC)
 - c. La indemnización de perjuicios y término unilateral del contrato (art. 1999 CC)
 - d. El riesgo de pérdida de los materiales (art. 2000 CC)
 - e. Reconocimiento y aprobación de la obra y cómo proceder en caso de controversia sobre su correcta ejecución (arts. 2000 a 2002 CC)
 - f. Reglas especiales cuando la obra consiste en la construcción de un edificio (arts. 2003 y 2004 CC)
 - g. Efectos de la muerte del artífice –la parte que asume la obligación de confeccionar la obra– (art. 2005 CC)
- E) Confección de obra material y contrato de construcción
- F) Referencia específica al contrato de construcción en este trabajo

3.3. Contrato privado de construcción

- A) Obligaciones del mandante en el contrato de construcción
 - a. Dar el dinero del precio
 - b. Recibir la obra y pronunciarse sobre su aprobación
 - c. Deberes de colaboración

B) Obligaciones del contratista en el contrato de construcción

a. Obligación de ejecutar la obra y su alcance

b. Caucciones que aseguran el cumplimiento de la obligación de ejecutar la obra

c. Época en que se debe pagar la obligación de ejecutar la obra

d. Obligación de garantizar las obras

C) Término del contrato de construcción

4. Contrato de servicios inmateriales

4.1. Concepto, normativa y características

4.2. Efectos

A) Obligación del prestador de efectuar el servicio

B) Obligación de quien solicitó el servicio de dar el dinero del precio

4.3. Término

CAPÍTULO IV

CONTRATOS DE GARANTÍA

1. Generalidades

1.1. Derecho de prenda general

1.2. Insuficiencia del derecho de prenda general

1.3. Garantías y cauciones

2. Solidaridad pasiva

2.1. Concepto

2.2. Efectos entre acreedor y codeudores: obligación a la deuda

A) Demanda del acreedor

B) Extinción de la deuda

C) La interrupción de la prescripción y la mora

D) Excepciones del deudor demandado

2.3. Efectos entre los codeudores: contribución a la deuda

3. Fianza

3.1. Concepto y fuentes

3.2. Requisitos

- A) En virtud de la fianza, el fiador se obliga siempre a dar una cantidad de dinero
- B) Debe existir una obligación principal a la cual accede la fianza
- C) El fiador debe tener capacidad legal para obligarse

3.3. Efectos

- A) Efectos entre acreedor y fiador
 - a. Efectos antes de que el acreedor demande al fiador
 - b. Efectos después de que el acreedor demandó al fiador
- B) Efectos entre fiador y deudor
 - a. Efectos entre fiador y deudor antes de que se realice el pago al acreedor
 - b. Efectos entre fiador y deudor después de que se realizó el pago al acreedor
- C) Efectos entre cofiadores

3.4. Extinción de la fianza

3.5. Fianza y solidaridad pasiva

- A) Diferencias entre fianza y solidaridad pasiva
 - a. Beneficio de excusión
 - b. Beneficio de división
 - c. El fiador nunca puede obligarse a más y en términos más gravosos que el deudor principal
 - B) Fianza solidaria y fiador y codeudor solidario
 - a. Fianza solidaria
 - b. Fiador y codeudor solidario
- ### 4. Cláusula penal

4.1. Generalidades

4.2. Concepto y tipos

4.3. Cláusula penal e indemnización de perjuicios

- A) Quién hace la evaluación
- B) Momento de la evaluación
- C) Forma de indemnizar
- D) Prueba de los perjuicios

4.4. Efectos

- A) Requisitos para poder exigir el pago

B) Acumulación de cláusula penal e indemnización de perjuicios

C) Cláusula penal enorme (art. 1544 CC)

a. Caso en que por el pacto principal una de las partes se obligó a pagar una cantidad determinada como equivalente a la obligación de la otra parte. Y la pena también consiste en una cantidad determinada

b. Casos de obligaciones de valor inapreciable o indeterminado

c. Caso del mutuo

4.5. Excurso: situación de las multas en los contratos administrativos

5. Boleta bancaria de garantía

5.1. Concepto

5.2. Requisitos para su emisión

A) Formas de emisión y modalidades de la boleta bancaria de garantía

B) Requisitos y menciones mínimas que debe contener una boleta bancaria de garantía

5.3. Efectos

A) Efectos entre beneficiario y banco emisor

B) Efectos entre el tomador y el beneficiario

C) Efectos entre el tomador y el banco emisor

5.4. Extinción de la boleta bancaria de garantía

6. Seguro de caución

6.1. Concepto

6.2. Requisitos

6.3. Efectos

A) Efectos para el tomador

B) Efectos para el asegurador

C) Efectos para el asegurado/beneficiario

7. Prenda

7.1. Generalidades

7.2. Tipos, concepto y características

- A) Tipos de prenda
- B) Concepto
- C) Características

7.3. Requisitos: constitución y perfeccionamiento

7.4. Efectos de la prenda

A) Efectos para el acreedor prendario

- a. Tiene derecho a ejecutar la prenda y vender la cosa prendada para pagarse la obligación garantizada (art. 15 [del art. 14] de la Ley N° 20.190)
- b. Derecho a pagarse con la preferencia del artículo 2474 N° 2 del Código Civil
- c. Pacto de no enajenar, derecho a que no se enajenen cosas dadas en prenda (art. 17 [del art. 14] de la Ley N° 20.190)
- d. Derecho a que no se trasladen cosas dadas en prenda ni se les dé un mal uso (art. 19 [del art. 14] Ley N° 20.190)
- e. Derecho a inspeccionar la prenda (art. 20 [del art. 14] de la Ley N° 20.190)

B) Efectos para el constituyente del derecho real de prenda

- a. Derecho a mantener la tenencia de la cosa y obligación de conservar la cosa (art. 18 [del art. 14] de la Ley N° 20.190)
- b. Si gastos de conservación son muy gravosos, existe derecho a solicitar la enajenación de la cosa dada en prenda (art. 21 [del art. 14] de la Ley N° 20.190)
- c. Derecho a solicitar el alzamiento de la prenda (art. 27 [del art. 14] de la Ley N° 20.190)

7.5. Extinción

8. Hipoteca

8.1. Concepto

8.2. Requisitos: perfeccionamiento del contrato y nacimiento del derecho real

8.3. Principio de especialidad de la hipoteca

8.4. Efectos

A) Respecto al constituyente

B) Respecto al acreedor hipotecario

- a. Extensión de la hipoteca
- b. Derechos en caso de deterioro o destrucción de la hipoteca

- c. Derecho a vender la finca hipotecada
- d. Derecho de persecución
- e. Derecho a pagarse con preferencia

8.5. Extinción de la hipoteca