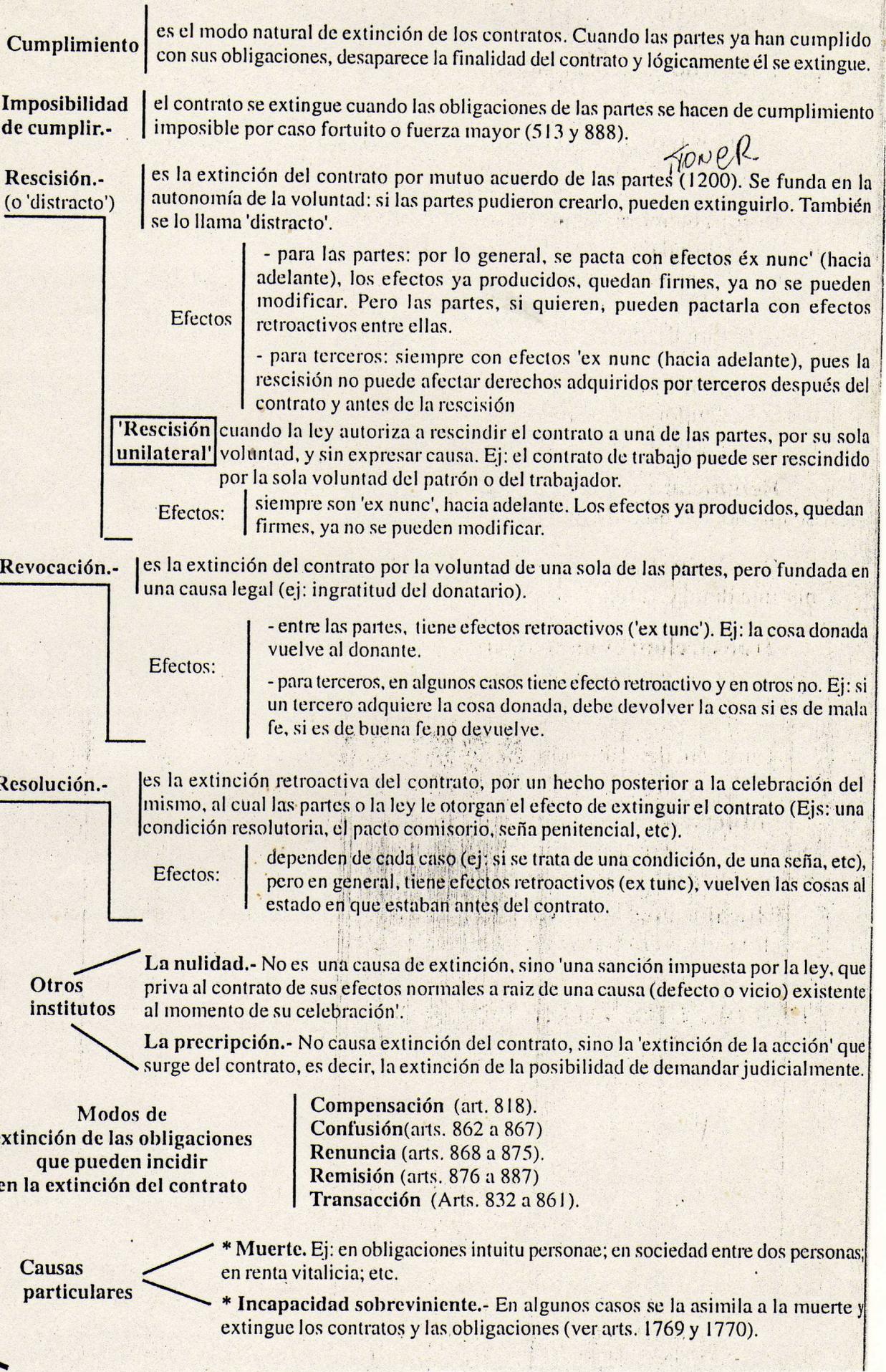


# SINTESIS GRAFICA: Extinción de los Contratos.

## EXTINCIÓN DE LOS CONTRATOS



**P.1. Extinción de los contratos**

Se supone que los contr. se extinguen por el cumplimiento de las prestaciones convenidas por las partes al momento de celebrarlo. Si esto no puede ser concretado, el contr. deja de existir por otras razones: <sup>(rescisión)</sup> mutuo acuerdo, por el incumplimiento de una de ellas (resolución), o por la facultad de una de ellas (revocación). En realidad, la extinción del contr. implica que no se produjo el cumplimiento del acuerdo cuando se realizaron las prestaciones.

Cumplimiento normal: El contr. cuyos plano genético se ha producido normalmente engendra obligac. cuyo cumplimiento es obligatorio como si fuera una ley (art.1197), por lo tanto el cumplimiento es la consecuencia normal de lo convenido, como sometimiento de las partes a las reglas que ellas mismas crearon. Es decir: si no existe impedimento físico, caso fortuito o fuerza mayor, las partes deben realizar las prestaciones a que se han obligado, es decir cumplir normalmente. Esto es según el CC creado por Vélez, porque en la actualidad otros factores como lesión objetiva, imprevisión, abuso del derecho, pueden explicar el incumplimiento (además de la nulidad y de los vicios).

Por lo tanto: el cumplimiento del contr. es la ejecución de las distintas prestaciones a las que las partes se han obligado, y esto como consecuencia de la validez del acuerdo a que se ha llegado por consentimiento no viciado de las partes.

Imposibilidad de cumplimiento: Una cosa es la extinción del contr. en razón de la rescisión, revocación o resolución y otra la nulidad por un vicio existente al momento de la celebración o la imposibilidad de cumplimiento que deriva de causas posteriores al nacimiento del vínculo y ajenas al consentimiento. Este último caso no genera responsabilidad civil ni penal. Pero el caso fortuito o la fuerza mayor debe producirse sin que ninguna de las partes haya incurrido en mora, porque si ello ocurre, la parte culpable tiene responsabilidad civil.

Esa imposibilidad de cumplimiento debe ser posterior a la celebración del acuerdo porque si las partes sabían que no era posible cumplir, no habría contr. válido. La situación de fuerza mayor y caso fortuito es distinta de la lesión, imprevisión o abuso del derecho (incorporados por ley 17.711), ya que estos supuestos no hacen la prestación imposible, como las anteriores sino excesivamente gravosa para una de las partes. En la lesión la desproporción debe existir al momento de la acción, por lo que más que crear imposibilidad del cumplimiento, hace nulo el contr. por vicios propios.

- Rescisión ①
- Resolución ②
- Revocación ③
- ① Mutuo acuerdo
- ② Incumplim
- ③ Facultad

Nulidad: Es la sanción legal que priva de sus efectos normales a un acto jco. como consecuencia de una causa que debe existir al momento de celebrarse, es decir, por la existencia ~~de~~ un vicio que invalida el acto. Para que haya nulidad: a) debe estar establecida por la ley, b) debe privar de los efectos normales al acto jco., c) la causa de la sanción preexiste o es contemporánea a la celebración del mismo (el acto se celebra pero con un vicio congénito, lo que la anula). Este tema se trata en el Título VI, del Libro II, Sección 2ª: "De la nulidad de los actos jurídicos". Como el vicio que desnaturaliza el acuerdo existe desde su nacimiento, éste no produce sus efectos. Vélez puso especial énfasis en proteger la buena fe y este principio es rector en este tema. Así, el incapaz está protegido por la ley y hace que el acto sea nulo (de nulidad relativa porque puede ser confirmado al llegar a la adultez). Pero si se trata de una prohibición de la ley que busca favorecer el interés de la comunidad (como por ej. el juez respecto de los bienes que están en litigio en su juzgado), la nulidad será absoluta y no podrá ser saneada por una ratificación posterior. Para ello se tiene en mira el interés de los terceros.

Rescisión, resolución y revocación: Los términos tienen un sentido particular que no deben confundirse. Los tres son causas de extinción del contr. y como tal diferentes de la nulidad, porque deshacen el vínculo contractual existente y válido, y la nulidad impide sus efectos.

La rescisión es una manera de extinguir los efectos de los contr., deshaciendo un vínculo contractual, válido, existente y exigible y se produce por decisión de ambas partes, o de una de ellas, en los casos que la ley lo permita, en razón de una voluntad nacida luego de la celebración. La rescisión, a diferencia de la resolución, no depende de un hecho posterior sino del consenso de ambas partes, o de uno solo de ellos. Rescindir proviene de re y scindere: rasgar.

El tema es controvertido y ha dado lugar a distintas teorías sobre los términos usados por Vélez (igualmente se da en la legislación comparada). El mismo Vélez cae en contradicción (por ej. la nota al art. 1200). La idea general es que rescisión y revocación se aplica a contr. válidos en su nacimiento. Por lo tanto deben separarse de los vicios que causan nulidad (si la resolución se funda en la incapacidad, los principios que rigen son los de la nulidad).

Es la voluntad válida de las partes la que dejará sin efectos los contr. por mutuo consentimiento o por voluntad unilateral, pero siempre en el plano funcional y no genético.

El art. 1200 dice: "Las partes pueden por mutuo consentimiento extinguir las obligac creadas por los contr. y retirar los D. reales que se hubiesen transferido. Pero la nota contradice esto al decir: "nada hay más inexacto que decir que las partes pueden revocar los contr., es decir

aniquilarlo retrospectivamente, de modo que se juzgase como si nunca habría sido hecho". Lo que quiere decir Vélez es que las partes pueden extinguir los efectos porque para ello están facultadas y dejar sin efecto las obligac. aun no cumplidas. No cuestionan la validez originaria del contr. (plano genético), sino el plano funcional. Se resuelve para el futuro.

Los contr. se reputarán disueltos en los siguientes casos: a) cuando la ley así lo autorice; b) cuando se convino cláusulas de arrepentimiento (seña o arras, art. 1914, o pacto comisorio, arts 1921/22, o cláusula expresa de arrepentimiento); c) cuando se contratara a favor de un 3° y éste no aceptare el contr. (art 1875 y 1957). ~~Señal~~ Será necesaria la voluntad para provocar la disolución, o sea, una nueva voluntad de las partes, con todos los requisitos necesarios, válidos para extinguir por mutuo acuerdo la prestación pendiente.

La nulidad es una sanción legal derivada de la fuerza imperativa de la ley, relacionado en el plano genético del contr., por lo tanto, no resulta de la voluntad de las partes, sino en una violación de forma o de fondo de lo que dispone la ley. Su consecuencia es que produce el aniquilamiento de los efectos propios del acto jco. que debe retrotraerse al momento de la celebración del acto (a excepción de los derechos adquiridos por los 3° de buena fe), por lo tanto tiene efecto retroactivo, hasta el inicio del contr. (es "ex tunc" y la rescisión opera "ex nunc", desde el momento en que se produjo la disolución. Las partes pueden rescindir para el porvenir pero no para el pasado ni en relación a 3° (estos no pueden ser perjudicados por lo que si se rescinde se deben respetar los derechos de ellos)

Para Spota, la distracto (es decir, la rescisión por mutuo acuerdo) solo es posible en el plano patrimonial. Este autor también critica la redacción del art. 1200 porque para rescindir derechos reales hace falta, además del acuerdo de voluntades, el conformarse a la ley.

Se dice que la rescisión no tiene efecto respecto de 3° que hayan adquirido derechos por la existencia del contr., y los acreedores pueden oponérselo. Si alguien es demandado por el cumplimiento del contr. que ha sido rescindido, la prueba corresponde a quien alega la rescisión (salvo que alegue que cumplió con la obligac.)

La rescisión es bilateral pero puede darse en algunos casos la unilateral. 1) En la locación de obra, cuando el dueño de la obra desiste de ella, pagando los gastos que ocasionare. La ley 17.711 agregó que los jueces pueden reducir la indemnización (art- 1618); 2) Locación de cosa: el art. 1639 habla de la rescisión de cosa que se ajustan sus piezas a medida; 3) Locación de servicio: puede rescindir cualquiera de las partes con las indemnizaciones correspondientes; 4) La sociedad contraída por término ilimitado, puede rescindir cuando lo exija cualquiera de sus miembros (art. 1767) Lo mismo se da en el depósito (art 2226), o en el préstamo precario (art. 2285) (es decir el que no pactó la duración).

Como se dijo, los efectos de la rescisión del <sup>4o.</sup> estriba en la extinción de las obligac. y de lo D. Reales que nacieron del contr. pero no con carácter retroactivo; es ex nunc, hacia el futuro, y respetando los derechos de 3°. Si ambas partes convinieren en rescindir deben dejar aclarado la posibilidad de acción por daños y perjuicios.

*según las*  
Revocación: El art. 1200 establece que pueden por mutuo consentimiento revocarse los contr. por causas que la ley autorice. Este art. deja lugar a críticas, porque la revocación es unilateral, ej: en la donación o en el mandato, ambas unilaterales, puede revocarse por incumplimiento de los cargos en el donante, o por inejecución de los mismos (arts 1849 y 1850). El art. 1200 tiene el error de dar ejemplos de nulidad y no de revocación. La revocación se da no solo en los contr., también en los testamentos y legados (allí se puede revocar sin tener que dar la causa).

*recto* → Al igual que la rescisión, la revocación actúa ex nunc, desde ahora, mientras que la resolución actúa ex tunc, desde entonces, como la nulidad. La revocación como la rescisión dejan subsistentes los efectos ocurridos desde la existencia del contr. hasta la revocación o rescisión.

Son casos de revocación previstos por la ley: a) el mandato, sin necesidad de que el mandante justifique la revocación (art. 1963, 1970), b) Puede darse la revocación tácita del mandato cuando por ej. el mandante se pone de acuerdo con los, 3° en el negocio encomendado al mandatario, c) También es revocación tácita el mandato otorgado a un nuevo mandatario, aunque éste falleciese o no lo aceptase, d) El mandato conferido para administrar una sociedad puede ser revocado <sup>but</sup> ~~no~~ si fue designado mandatario por una cláusula del contr. solo se revocará con justa causa (por ej. que deje de merecer la confianza de los socios), art. 1681 y 1682; e) La donación con cargo se revoca por ej si entró en mora en la ejecución del cargo por parte del donatario o f) por ingratitud del donatario (art. 1858) ya sea por atentar contra la vida del donante o lo le rehusó alimentos, o porque le infirió injurias; g) Por supernacencia de un hijo póstumo, si por ello estaba estipulado en el contr.; h) Las ofertas se pueden retractar mientras no hayan sido aceptadas.

Por lo tanto: la revocación puede surgir de la voluntad individual de uno de las partes, o por causas previstas por la ley. Este 2° caso, sería por ej la revocación por los casos e, f, g, etc

Resolución: Extinción de un contr. con posterioridad a su celebración, y como consecuencia de una causa sobreviviente. La extinción es ex tunc porque extingue retrospectivamente los efectos.

El hecho resolutorio puede deberse a un hecho previsto por la ley o por las partes. A diferencia de la nulidad, la resolución se origina en una causa posterior. Puede asumir 3 formas:

- a) La de una condición (se le aplica las normas de la condición resolutoria, arts. 553-557)
- b) Facultativa: una de las partes se reserva el derecho de disolver el contr. si la otra parte no cumple la obligación convenida
- c) Opcional: autoriza a cualquiera de las partes a disolver el acto pendiente de ejecución mediante la restitución del doble de lo percibido.

Causas de la resolución: Art. 528: a) Condición resolutoria: acontecimiento incierto y futuro y a él se subordina la adquisición de un derecho o la resolución de uno ya adquirido;

b) Pacto comisorio: Vélez indicó que las partes solo podía establecer el pacto expreso, pero la reforma de la ley 17.711 permitió el pacto tácito, al igual que el C de Comercio (arts 1203/04 del CC y 216 del C de Comercio)

c) Pacto de retroventa (art- 1366): faculta al acreedor, conforme a la cláusula pactada a recuperar la cosa vendida, restituyendo al comprador el precio.

d) : Pacto al mejor comprador (art. 1369): Las partes acuerdan por cláusula que queda deshecha la venta si se presenta otro comprador con un precio mayor

e) Plazo resolutorio: El ejercicio del derecho está subordinado a un plazo suspensivo o resolutorio (plazo cierto o incierto). Arts 566 y 567)

f) La imposibilidad sobreviniente de cumplir la prestación sin culpa del deudor

g) Por excesiva onerosidad sobreviniente (art- 1198, agregado por ley 17.711).

h) Cuando existen señas o arras con carácter penitencial,

Caracteres de la resolución: a) Depende de la previsión o del acuerdo de las partes formulado en el momento de la celebración: constituye una cláusula explícita o implícita.

b) La cláusula resolutoria no puede ser modificada con posterioridad por voluntad unilateral;

c) Las partes pueden convenir a su libre arbitrio las cláusulas resolutorias que figuren en el contr

d) La resolución produce efectos respecto de las partes y de 3º porque el contr. se desvanece con todas sus consecuencias; e) La resolución presupone un consentimiento de las partes, como que aceptan que el contr. deje de existir si se produce lo manifestado en la cláusula.

El efecto principal es que las cosas vuelven al estado anterior existente a la celebración del contr. y las partes deben reintegrarse lo que se hubiese entregado (art. 555). Respecto de los frutos, los 3º damnificados de buena fe no deben reintegrarse los ya percibidos. El art. 1198 fija que en los contr. de ejecución continua, la resolución no alcanza los efectos ya cumplidos.

Terminología y método del CCivil: En general Vélez no ha sido claro en su terminología en este tema. Se confunden algunos términos como en la nota al art. 1200 entre nulidad y revocación o nulidad y rescisión. Tampoco este tema ha sido bien tratado en legislaciones de otros países. Tampoco fue bueno el tratamiento de la extinción de los contr. antes de cumplirse, con confusión terminológica que complica la interpretación de los distintos artículos.

## P.2.: La resolución legal y judicial

Para conocer la responsabilidad del incumplidor en la extinción de un contr. anticipadamente, hay que diferenciar dos sistemas: a) Resolución legal: se produce cuando surge de la ley y no es necesario acudir a la justicia para lograr la desvinculación de las partes (art. 1204, reformada en donde habla del pacto comisorio), que prevé la ruptura del vínculo contractual más los daños e intereses derivados del incumplimiento de la parte causante. Es una resolución legal porque no requiere ir a la justicia y opera siguiendo los lineamientos previstos en la norma legal. El CC en ese art. ha creado un sistema legal bien preciso que por el simple cumplimiento de lo indicado por el texto produce la extinción del contr, con derecho para el acreedor de demandar por daños y perjuicios. El plazo es de 15 días. El art. dice que si las partes no cumplen las prestaciones, la resolución se produce de pleno derecho y surtirá efectos desde que la parte interesada comunique en forma fehaciente a la incumplidora, su voluntad de resolver.

b) Resolución judicial: aquella en que es necesario que la ruptura del vínculo se produzca por medio de la intervención del órgano jurisdiccional. No hay resoluc sin previo pronunciamiento de la justicia, a la que las partes deben acudir en demanda de una disposición que establezca la resolución y las indemnizaciones correspondientes, ej. el locador pide la resolución del contr. si el locatario se atrasa.

Resolución del contr. con prestaciones recíprocas: Recordar la clasificación de contr. en unilateral (una sola de las partes se obliga) y bilaterales (en que las partes se obligan la una hacia la otra; ambas partes se obligan, hay contraprestaciones recíprocas y por ende dan lugar a dos acciones). En el art. 1204, reformado habla de contr. con prestaciones recíprocas y la doctrina entiende que son la bilaterales, siguiendo los términos del art- 216 del C de Comercio. En ellos la resolución del contr. será consecuencia del incumplimiento por una de las partes de la obligac (art. 1204) o por los supuestos de la teoría de la imprevisión (art-1198) (cuando se modificaron las conclusiones que regían al momento de la celebración del contr. por lo que la prestación que debería hacer una de las partes se ha vuelto muy oneroso), o el supuesto de la teoría de la lesión

(art. 954) , vicio del consentimiento en el que una parte se aprovecha de la situación de inferioridad de la otra (lesión subjetiva, o estado de necesidad, ligereza o inexperiencia en la parte que sufre la prestación perjudicial)

Excesiva onerosidad: La inflación hace que luego de celebrado y contr. y en pleno período de cumplimiento de las prestaciones, éstas quedan desproporcionadas respecto de aquellas que se tuvo en mira al celebrarse el acuerdo, por lo que las recíprocas prestaciones difieren de lo que se previó al hacerse. La 2° parte del art. 1198, reformado por ley 17711 faculta a la parte perjudicada a solicitar la resolución del contr., si el otro no accede al reajuste equitativo de las prestaciones convenidas. Esta teoría tiene como base la idea de buena fe y sus causas son la depreciación económica y la excesiva onerosidad.

La inflación provocó la depreciación monetaria, es decir, el dinero pierde su valor (a veces, hasta su nombre) por lo que no hay equivalencia duradera en las prestaciones recíprocas (que exigen equilibrio y proporción). La depreciación económica provoca la revisión constante de los contr. a fin de equilibrar los desfases producidos. Escapa a toda previsión y ello no obedece a la actuación de las partes sino que obedece a situaciones ajenas a las mismas. Si las partes llegan a un nuevo acuerdo reacomodando las respectivas prestaciones, el contr. sigue teniendo vigencia. Lo mismo pasa si una de las partes se aprovechó de la ligereza, inexperiencia o necesidad de la otra. Será el juez quien, si las partes no se ponen de acuerdo, establezca mediante sentencia, cuál será la nueva obligac. que debe incorporarse al contr. original. Por lo tanto, las partes pueden recurrir a la justicia para requerir la resolución judicial o para que fije las prestaciones a fin de que subsista el vínculo contractual.

El art. 954 y la 2° parte del 1198 fijan el procedimiento a seguir por las partes para lograr la resolución, pero ni ella ni la nulidad se producirán si una de las partes tiene el propósito de reacomodar las prestaciones.

En resumen: La parte lesionada podrá pedir o la anulación o el reajuste equitativo de las prestaciones y lo primero se transformará en lo segundo si el demandado ofrece el reajuste. La nulidad se podrá pedir si el demandado no se aviene a recomponer el contr. y la sentencia debe decidir con el rechazo de la demanda o la nulidad. Los cálculos se harán al tiempo del acto, pero la desproporción debe subsistir en el momento de promoverse la acción judicial (no, si cambió la situación). En el caso del art. 1198 se debe solicitar la resolución y no la nulidad. No se podrá solicitar la resolución si el perjudicado hubiera obrado con culpa o estuviera en mora, ni cuando la otra parte hubiera ofrecido mejorar las condiciones del contr. (en realidad, la idea doctrinal es tratar de evitar la aniquilación del contr. que había nacido válido.

Teoría de la imprevisión: La ley 17711 significó una reforma que trasiado al campo legal importantes aportes de los tribunales (por ello para Garrido es más una ley de adaptación que de creación). El CC de Vélez sigue vigente en su integridad. Se inspiró en el CC francés y en una concepción individualista propia de su época que siguió vigente hasta las guerras mundiales y la crisis del 30, con sus consecuencias de inflación, desvalorización monetaria, aumento de precios etc. Esta crisis del mercado modificó las condiciones económicas-financieras. Ello planteó dudas sobre el aforismo "pacta ~~est~~<sup>sunt</sup> servanda" y así nace la teoría de la imprevisión, que permite a quien se perjudicó por una causa sobreviniente a la época de celebración del contr. a obtener judicialmente un reajuste de sus obligac.

Se entiende que el art. busca mantener la base del negocio jco. Se entiende por "base de un negocio jco" la representación mental de una o de ambas partes sobre la existencia de ciertas circunstancias en la que se basa la voluntad contractual. Es decir: ambas partes celebraron el contr. en atención a determinadas circunstancias cuya persistencia es esperada (esta es la base subjetiva); La subsistencia de esas circunstancias es necesaria, objetivamente, para que el contr. pueda existir (base objetiva del contr.). Si no existen estas circunstancias, o desaparecieron posteriormente, la parte perjudicada debe tener el derecho de resolver el contr. o denunciarlo si es de tracto sucesivo.

Parte de la doctrina considera injustificada esta idea porque no aclara qué circunstancia es la base de un contr. y se teme por la seguridad jca si la modificación de un contr. depende arbitrariamente de una de las partes. De hecho, no pueden tenerse en cuenta circunstancias personales, ni previsibles o que esté en mora la parte perjudicada.

Hay varias teorías para fundamentar este instituto de la imprevisión:

- a) Postura naturalista de Llambías y Orgaz: El D. que instaura en la sociedad un orden justo no puede permanecer impasible ante la ruina de una persona a quien no le pueden reprochar que no haya previsto lo imprevisible;
- b) Teoría positivista: El contr. se perfecciona sobre determinadas bases integrantes de la representación mental de las partes, de forma tal que la modificación de esta representación modifica la base negocial y hace onerosa la obligación del deudor;
- c) Abuso del D. de Spota: El contr. es todo acto jco que debe satisfacer no solo un fin individual sino también un objetivo social.

⊙ Las obligac/es deben ser cumplidas.

(sigue otras)

### CAPITULO XIII

#### EXTINCION DE LOS CONTRATOS

##### CUMPLIMIENTO.-

El cumplimiento es el modo natural de extinción de los contratos. Cuando las partes ya han cumplido con sus obligaciones, desaparece la finalidad del contrato y lógicamente él se extingue. Ej: si el vendedor entregó la cosa y el comprador pagó el precio, el contrato de compraventa se extingue.

Sea que se trate del cumplimiento normal (cumplir exactamente lo prometido), o en su reemplazo, del cumplimiento anormal (pago de daños y perjuicios), hay cumplimiento y se extingue el contrato.

Vale aclarar, que en algunos contratos, a pesar de cumplirse con las prestaciones, subsisten obligaciones contractuales. Ej: 'en los contratos onerosos, el que entregó la cosa todavía debe la garantía de evicción y la de vicios redhibitorios' (conf. Borda).

##### IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIR.-

El contrato se extingue cuando las obligaciones de las partes se hacen de cumplimiento imposible por caso fortuito o fuerza mayor (arts. 513 y 888).

Si la imposibilidad de cumplir se debe al deudor (dolo o culpa de su parte), el contrato subsiste hasta que el deudor pague los daños y perjuicios (arts. 513 y 889).

##### RESCISION.-

La rescisión (o distracto) es la extinción del contrato por mutuo acuerdo de las partes (art. 1200). Se funda en la autonomía de la voluntad: si un acuerdo de voluntades pudo crear el contrato, a la inversa, un acuerdo de voluntades puede extinguirlo.

Los efectos entre las partes, queda librada a la voluntad de ellos, a lo que ellos acuerden. Por lo general, se pacta que NO tiene efectos retroactivos, sus efectos son 'ex nunc' ('hacia adelante, hacia el futuro'), el contrato queda extinguido desde el momento de la rescisión hacia adelante, sin modificar los efectos ya producidos. Pero, nada impide que las partes convengan rescindir el contrato con efecto retroactivo.

Respecto de terceros los efectos deben ser siempre 'hacia adelante, hacia el futuro' ('ex nunc'). La rescisión no puede afectar derechos adquiridos por terceros después del contrato y antes de la rescisión.

**LA 'RESCISIÓN UNILATERAL'.**- Son casos en que -si bien no existe acuerdo de voluntades- la ley autoriza a rescindir el contrato a una de las partes, por su sola voluntad, y sin expresar causa.

Ejs: -en la locación de obra, el dueño de la misma puede rescindir por su sola voluntad (art. 1638); en la sociedad por tiempo ilimitado, cualquiera de los socios puede pedir su conclusión (art. 1767); el contrato de trabajo puede ser rescindido por la sola voluntad del patrón o del trabajador; etc.

Los efectos en la rescisión unilateral son 'ex nunc', hacia adelante. Los efectos ya producidos, quedan firmes, ya no se pueden modificar.

### REVOCAION.-

La revocación es la extinción del contrato por la voluntad de una sola de las partes, pero fundada en una causa legal (ej: ingratitud del donatario). Está prevista en el art. 1200, seg. parte.

Ej: el donante, puede revocar la donación si existe ingratitud del donatario (arts. 1858 a 1867) o incumplimiento de los cargos (arts. 1849 a 1857).

Entre las partes, la revocación tiene efectos retroactivos ('ex tunc'). Ej: la cosa donada vuelve al donante).

Respecto de terceros, en algunos casos tiene efecto retroactivo y en otros no. Ej: si un tercero adquiere la cosa donada, debe devolver la cosa si es de mala fe (por saber que el donatario no cumplió los cargos). Si es de buena fe no debe devolver.

### RESOLUCION.-

La resolución consiste en la extinción retroactiva del contrato, por un hecho posterior a la celebración del mismo, al cual las partes o la ley le otorgan el efecto de extinguir el contrato.

Ese hecho posterior que da fundamento a la resolución, puede:

- estar previsto por las partes en el contrato. Ejs: una condición resolutoria, un plazo resolutorio, un pacto comisario expreso, una señal penitencial, un pacto de retroventa, etc); o
- estar previsto por la ley. Ejs: (ej: el pacto comisario tácito, la imposibilidad de cumplir, la excesiva onerosidad sobreviniente).

La resolución, tiene efectos retroactivos (ex tunc), vuelve las cosas al estado en que estaban antes del contrato.

### OTRAS INSTITUCIONES.-

**La nulidad.**- No es exactamente una causa de extinción, sino 'una sanción impuesta por la ley que priva al contrato de sus efectos normales a raíz de una causa (defecto o vicio) existente al momento de su celebración'.

**La prescripción.**- No causa exactamente la extinción del contrato, sino la 'extinción de la acción' que surge del contrato, es decir, la extinción de la posibilidad de demandar judicialmente.

Algunos modos de extinción de las obligaciones -dada la estrecha relación entre ellas y el contrato- pueden incidir en la extinción del contrato.

**Compensación:** tiene lugar cuando dos personas por derecho propio, reúnen la calidad de acreedor y deudor recíprocamente, cualesquiera que sean las causas de una y otra deuda. Ella extingue con fuerza de pago, las dos deudas, hasta donde alcance la menor, desde el tiempo en que ambas comenzaron a coexistir (art. 818).

**Confusión:** cuando en una misma persona se reúnen las calidades de acreedor y de deudor de la misma obligación. Su efecto es extinguir la obligación con todos sus accesorios (arts. 862 a 867).

**Renuncia:** es el acto jurídico por el cual una persona hace abandono o se desprende de un derecho, dándolo por extinguido (arts. 868 a 875).

**Remisión:** La remisión de deuda es la renuncia a una obligación, es 'perdonar una deuda' (arts. 876 a 887).

**Transacción:** es un acto jurídico bilateral por el cual las partes, haciéndose concesiones recíprocas, extinguen obligaciones litigiosas o dudosas (Arts. 832 a 861).

También, determinadas causas particulares pueden incidir en la extinción de las obligaciones y de los contratos:

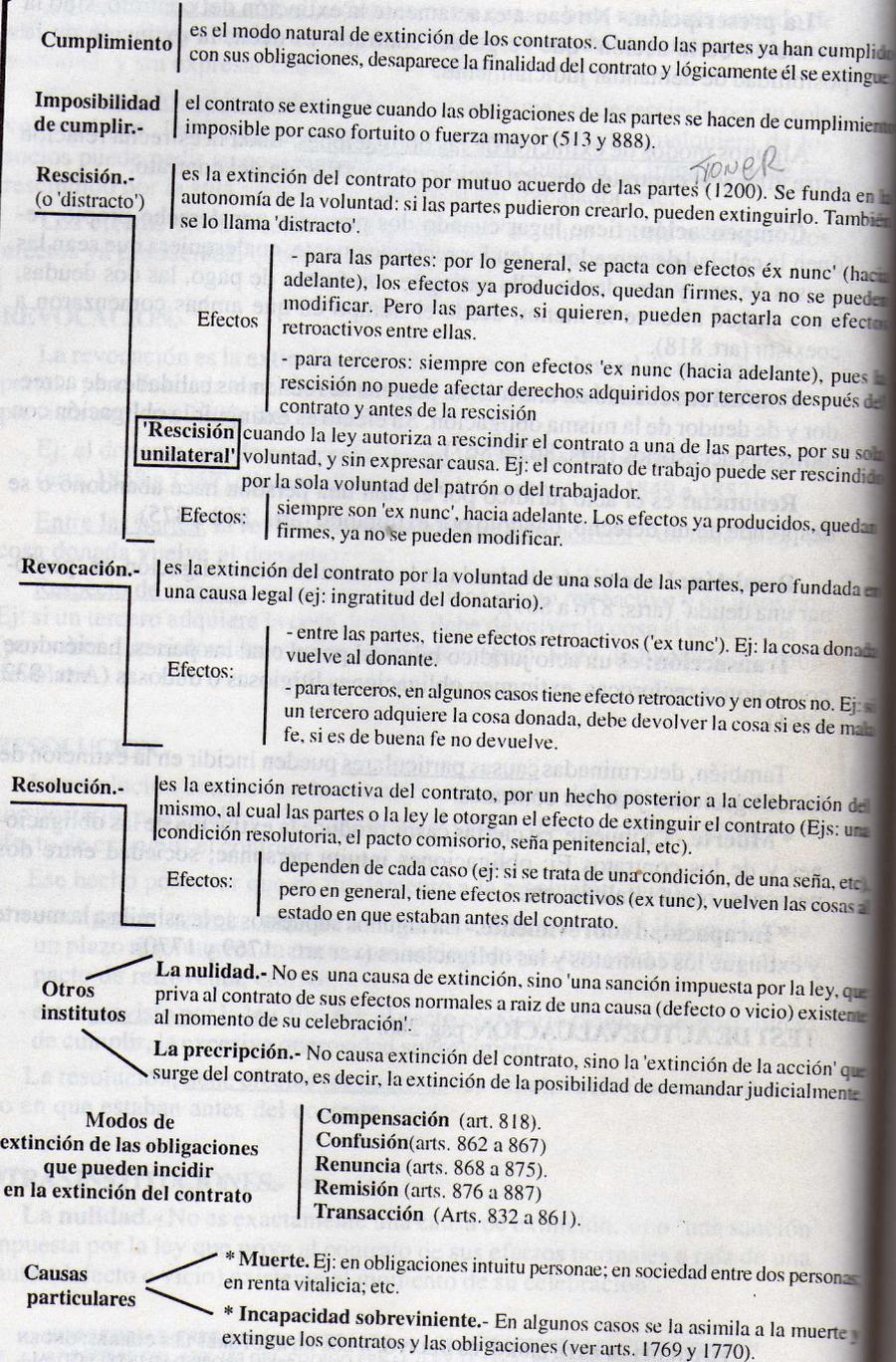
\* **Muerte.**- La muerte, en ciertos casos produce la extinción de las obligaciones y de los contratos Ej: obligaciones intuitu personae; sociedad entre dos personas; renta vitalicia; etc.

\* **Incapacidad sobreviniente.**- En algunos supuestos se la asimila a la muerte y extingue los contratos y las obligaciones (ver arts. 1769 y 1770).

**TEST DE AUTOEVALUACIÓN:** pág. 280.

**SINTESIS GRAFICA: Extinción de los Contratos.**

**EXTINCION DE LOS CONTRATOS**



**IMPORTANCIA DE LA COMPRAVENTA**  
tanto desde el punto de vista jurídico como desde el punto de vista económico. Los bienes en general se producen por la actividad jurídica de un hombre consisten en el intercambio. reside en que algunas de sus normas son la permuta, a la cesión de créditos, a la

**EVOLUCIÓN.-** La compraventa nació con el trueque. Antiguamente, el comercio se hacía por trueque. El hombre cambiaba lo que él tenía por lo que necesitaba. Al intensificarse el comercio se necesitó una moneda común denominador. La moneda perdió importancia y fue reemplazada por el cheque. El hombre entregaba una cosa a otro, y éste le entregaba otra. Posteriormente, aparecieron los plazos de pago.

**DOBLE RÉGIMEN.-** En la Argentina existe un doble régimen de la compraventa: por un lado la **compraventa civil** (tratada en el Código de Comercio en 111 artículos), y por otro lado, la **compraventa mercantil** (tratada en el Código de Comercio en pocos artículos). La compraventa civil es el régimen básico o común, en tanto que la compraventa mercantil es una excepción por sus diferencias (distinción de plazos, etc.).

**COMPRAVENTA**

**CONCEPTO.-**

**Art. 1323.-** "Habrá compraventa cuando se obliga a transferir a la otra la propiedad de una cosa y a pagar por ella un precio cierto."

**Denominación:** compraventa, compra y venta, son denominaciones usadas para designar a la compraventa.

**Las partes son:** el vendedor (que se obliga a transferir la cosa) y el comprador (que se obliga a pagar el precio).

**Los elementos esenciales propios de la compraventa son:**  
a) la cosa vendida (arts. 1323 y 1324)  
b) el precio cierto en dinero (arts. 1323 y 1324)

Aclaremos, que 'el consentimiento' en la compraventa, no es el consentimiento de la compraventa, sino un elemento común a todos los actos jurídicos: consentimiento, compra, venta, comodato, cesión, permuta, etc.