

1) Definir persona, atributos de la personalidad, explicar.

Persona: todo ente capaz de adquirir un derecho o contraer una obligación. Las personas pueden ser físicas (de existencia real o visible) o jurídicas (de existencia ideal, cualquier sociedad comercial, no tiene apariencia visible. Ej. El Estado, S.A., S.R.L., etc.).

Atributos de la personalidad:

- **Nombre:** es inmutable, está fuera de comercio, es obligatorio e imprescriptible (no puede perderse a través del tiempo).
- **Domicilio:** es mutable, voluntario e inviolable.
- **De origen o de nacimiento:** es el de los padres en el momento de nacer.
- **Real:** es donde la persona realmente vive.
- **Legal:** es en donde la ley presume que la persona se encontrará para adquirir un derecho, contraer una obligación o cualquier requerimiento legal.
- **Especial:** por ej. En un contrato puedo poner el domicilio de la empresa.
- **Capacidad:** es la aptitud que tiene una persona para adquirir un derecho o contraer una obligación.
- **Capacidad de derecho:** tener la titularidad de un derecho.
- **Capacidad de hecho (acción):** ejercitar sobre ese derecho.
- **Estado:** una persona física puede ser soltera, casada o divorciada. Una persona jurídica puede ser S.A., S.R.L., etc.
- **Patrimonio:** es el conjunto de bienes de una persona.

2) Capacidad de hecho, capacidad de derecho, explicar.

Capacidad de derecho: aptitud para tener titularidad sobre un derecho. Ej. Derecho de dominio: ser dueño de una propiedad.

Capacidad de hecho: aptitud para poder ejercitar sobre ese derecho. Ej. Poder vender la propiedad de la que se es dueño.

Incapacidad: cuando no se tienen las capacidades anteriores.

La incapacidad de derecho es siempre relativa, mientras que la incapacidad de hecho puede ser relativa o absoluta.

Tienen **incapacidad relativa** los menores adultos y los condenados. Tienen **incapacidad absoluta** las personas al nacer, los menores impúberes (menores de 14 años), los dementes y los sordo-mudos que no saben darse a entender por escrito.

Los incapaces pueden adquirir derechos o contraer obligaciones por medio de los representantes necesarios que les da la ley.

3) Definir patrimonio, bienes, cosas, derechos patrimoniales, diferencia entre derechos Creditorios y Reales, explicar.

Patrimonio: es el conjunto de bienes de una persona.

Es único, indivisible, necesario e inalienable. Es la prenda de los acreedores (las deudas son parte del patrimonio).

Bienes: son los objetos inmateriales (derechos y obligaciones) susceptibles de tener valor y las cosas.

Cosas: son los objetos materiales susceptibles de tener valor.

Derechos patrimoniales: se trata de aquellos que sirven para la satisfacción de las necesidades económicas del titular de los derechos; en consecuencia, son apreciables pecuniariamente. Se los agrupa en tres categorías:

- Derechos Reales

- Derechos Personales (o Creditorios)
- Derechos Intelectuales

Diferencias entre Derechos Reales y Personales:

a) Los derechos reales definen dos elementos: el titular y la cosa sobre la cual se ejerce el derecho.

En los derechos personales existen tres elementos: acreedor, deudor y la prestación a la cual se obliga.

b) El derecho real se hace valer contra cualquiera que trate de perturbar su ejercicio.

En el derecho personal las acciones se dirigen contra una persona determinada, a la cual se denomina deudor.

c) El derecho real se lo hace valer contra cualquiera que este en posesión de la cosa.

No sucede ello en los derechos personales.

d) Los derechos reales solo son creados por la ley. Por ello, su número es limitado. El art. 2502 del C.C. prohíbe a los particulares crear derechos reales. Por otra parte, el art. 2503 menciona específicamente los derechos reales creados por el Código Civil.

Los derechos personales son ilimitados y las partes pueden definirlos en función de sus intereses.

e) La transmisión de los derechos reales esta definida por la ley.

Para los derechos personales no es necesaria formalidad alguna.

f) La prescripción permite adquirir los derechos reales.

No sucede lo mismo con los derechos personales, ya que para estos no hay posesión.

g) Los derechos reales no se extinguen por el no uso y además no tienen limitación en el tiempo.

En cambio, la prescripción liberatoria se opone respecto de todos los derechos creditorios no ejercidos en el tiempo fijado por la ley.

4) ¿En qué tipo de prestación consiste una obligación? Explicar fuentes tradicionales de las obligaciones.

Una obligación puede consistir en una prestación de dar, hacer o no hacer.

Ejemplos: obligación de dar un servicio, de hacer una obra, de no hacer no se puede poner un locutorio dentro de un determinado radio.

Fuentes tradicionales de las obligaciones:

- Contrato: acuerdo de voluntad común entre las partes destinado a arreglar sus partes.
- Cuasicontrato: existe consentimiento sólo de una de las partes. Ejemplo una donación.
- Delito: intención manifiesta de ocasionar un daño (dolo), hay obligación de resarcir el daño. El delito puede ser civil, regido por el C.C., tiene resarcimiento económico. El delito penal, tipificado en el C.P., tiene resarcimiento con la privación de la libertad.
- Cuasidelito: no hay intención pero sí hay daño. Existe culpa pero no dolo.
- Ley: es una normativa de aceptación obligatoria, emitida por una entidad competente. Para que no rija más debe ser derogada o modificada por otra ley.

5) Explicar fuentes modernas de las obligaciones.

- Voluntad unilateral: tiene que ver con las donaciones orales. Sólo el hecho de decirlo me crea la obligación de hacerlo.
- Enriquecimiento sin causa: un vecino le paga los impuestos a otro sin que este último se lo pida, pero igualmente tiene la obligación de retribuirle lo que le pagó.
- Abuso del derecho: pongo un tanque de agua en mi edificio y dejo sin agua a los vecinos. El derecho de uno termina donde empieza el derecho del otro.

6) Causales de imputabilidad en obligación contraída. Explicar.

Causal de imputabilidad: hacerle cargo a una persona la responsabilidad de un determinado acto.

Causales: dolo (intención de ocasionar un daño), culpa (daño sin intención) y mora (atraso en el tiempo pactado).

Un caso fortuito o de fuerza mayor no es causal de imputabilidad.

Existe culpa cuando se omiten hacer ciertas cosas que deberían hacerse para cumplimentar la obligación. Ej. La inspección de obra para verificar que las cosas se están haciendo correctamente.

7) Prescripción: definir, ¿a que derechos son de aplicación, según su tipo?

Prescripción: es un medio de adquirir un derecho, o contraer una obligación por el transcurso del tiempo (si el acreedor no actuó). Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción.

Tipos de prescripción:

- **Liberatoria:** es una excepción para repeler una acción por el sólo hecho que el que la entabla, ha dejado durante un lapso de tiempo de intentarla o de ejercer el derecho al cual ella se refiere. Es decir, es librarse de la obligación. No se necesita la intervención de un juez y es de aplicación sobre los derechos personales o creditorios.
- **Adquisitiva:** es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley. Se precisa la intervención de un juez y es de aplicación sobre los derechos reales.
- **De oficio:** tengo el título de la propiedad y viene alguien a reclamar antes de que pasen diez años. No se necesita de un juez.

8) Hechos y actos jurídicos, como los definiría, vicios, explicar.

Hechos jurídicos: todos los acontecimientos susceptibles de producir alguna adquisición, modificación, transferencia o extinción de los derechos u obligaciones.

Pueden ser producidos por el hombre (voluntarios o involuntarios) o por la naturaleza (corrientes marinas, tormentas, sudestada, etc.). Se clasifican en lícitos o ilícitos.

Los hechos son voluntarios si son ejecutados con discernimiento, intención y libertad.

Actos jurídicos: son los hechos jurídicos voluntarios lícitos, que tengan por fin inmediato, establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar o aniquilar derechos. Entonces: acto jurídico = hecho jurídico + hombre + voluntariedad + lícito.

Son:

- **Positivos:** es necesaria la realización de un acto para que un derecho comience o acabe.
- **Negativo:** es necesaria la omisión de un acto.
- **Unilaterales:** basta para formarlos la voluntad de una sola persona, como el testamento o la donación.
- **Bilaterales:** requieren el consentimiento unánime de dos o más personas, como en un contrato de locación de obra.
- **Entre vivos:** su eficacia no depende del fallecimiento de aquellos de cuya voluntad emanan (los actos), como son los contratos.
- **De última voluntad:** cuando no deben producir efecto sino después del fallecimiento de aquellos de cuya voluntad emanan, como son los testamentos.
- **Entre ausentes:** compra-venta por Internet.

- Formales: requieren formalidad para que tengan validez, como la compra-venta que requiere de un escribano.
- No formales: tienen validez sin formalidad alguna.
- Solemnes
- No solemnes

Vicios jurídicos: pueden causar la anulación de un contrato.

- Ignorancia: es el no conocimiento del acto jurídico.
- Error: no hay una noción correcta del acto jurídico o de la persona.
- Dolo: es un acto engañoso
- De la voluntad: una persona es sometida por la fuerza a realizar un acto jurídico.

Los vicios de los actos jurídicos en sí mismos son:

- La simulación: se disfraza un acto jurídico como si fuera otro. Ej. Figuran factas que no son ciertas.
- El fraude

Los actos jurídicos pueden declararse nulos cuando el acto surgió de un vicio manifiesto, por ejemplo cuando lo realiza una persona con incapacidad de hecho.

O pueden anularse pero para esto debe demostrarse la existencia de alguno de los vicios citados anteriormente. El A.J. puede confirmarse, es decir hacerlo valer salvando el vicio.

La nulidad puede ser **absoluta** cuando el A.J. es contrario al bien público. Lo puede pedir un tercero. En cambio, cuando la nulidad la pide el interesado es **relativa**.

10) Definir contrato, elementos esenciales de un contrato, explicar.

Contrato: existe cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos.

Es la más importante fuente de las obligaciones.

Elementos, existen tres tipos:

1. Esenciales: son los que resultan indispensables para la formación de todo contrato y las condiciones particulares de cada tipo de contrato.

Indispensables:

- a. Capacidad: por ejemplo, no puede ser que una de las partes sea un demente o un menor.
 - b. Consentimiento: tiene que existir mutuo acuerdo.
 - c. Objeto: la prestación u obligación debe ser lícita determinable y posible.
 - d. Causa: puede ser expresa o tácita.
 - e. Forma: puede ser formal o no, por ej. un contrato tácito es la contratación de un pintor.
 - f. Condiciones particulares: por ej. en una obra pública, el contrato debe tener precio.
2. Naturales: la ley los considera implícitos, pero pueden ser suprimidos o modificados por la voluntad de las partes.
 3. Accidentales: son los que pueden ser establecidos mediante declaración expresa de los contratistas sin opción de la ley.

11) Clasificación de los contratos.

- Unilaterales: una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada.
- Bilaterales: cuando las partes se obligan recíprocamente la una hacia la otra.

- Onerosos: cuando las ventajas que procuran a una u otra de las partes no les es concedida sino por una prestación que ella le ha hecho, o que se obliga a hacerle.
- Gratuitos: cuando aseguran a una u otra de las partes alguna ventaja, independientemente de toda prestación por su parte.
- Consensuales: quedan concluidos desde que las partes hubiesen recíprocamente manifestado su consentimiento.
- Reales: quedan concluidos desde que una de las partes haya hecho a la otra tradición de la cosa sobre que versase el contrato.
- Formales: pueden ser solemnes, en cuyo caso el no cumplimiento de la forma lo declara automáticamente nulo; o puede ser no solemne.
- No formales: son la gran mayoría de los contratos, por ejemplo contratar un pintor.
- Nominados: son aquellos que tienen asignado un nombre en el C.C.
- Innominados: no están bajo denominación especial o no se ajustan a uno de los típicamente legislados.
- Individuales: en ellos concurren voluntades individuales que prestan su consentimiento con respecto a un objeto determinado.
- Colectivos (convenios colectivos de trabajo)
- Conmutativo: cada parte tiene determinada su prestación, no depende de ningún hecho fortuito o incierto.
- Aleatorio (Loto)

12) Forma de extinción de los contratos.

- Por el pago: es el cumplimiento de la prestación que hace el objeto de la obligación (no necesariamente el pago es con dinero).
- Por la novación: es al transformación de una obligación en otra.
- Por la compensación: tiene lugar cuando dos personas por derecho propio, reúnen la calidad de acreedor y deudor recíprocamente, cualesquiera que sean las causa 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.
- Por la transacción: es un A.J. liberal, por el cual las partes, haciéndose concesiones recíprocas, extinguen obligaciones litigiosas o dudosas.
- Por la confusión: sucede cuando se reúne en una misma persona la calidad de acreedor y deudor; o cuando una tercera persona sea heredera del acreedor y deudor.
- Por la renuncia de los derechos del acreedor: renuncia gratuita de un obligación.
- Por la remisión de la deuda: ocurre cuando el acreedor entrega voluntariamente al deudor el documento original en que constare la deuda, si el deudor no alegare que la ha pagado.
- Por la imposibilidad de pago: cuando la prestación que forma la materia de ella, viene a ser física o legalmente imposible sin culpa del deudor.
- Por prescripción: tiene lugar si el acreedor no demanda su pago en un determinado período de tiempo.

13) Cláusulas accesorias de los contratos, explicar por lo menos tres.

- Señal o arras: se da para garantizar el cumplimiento de las obligaciones emergentes de un contrato. Se lo conoce vulgarmente como seña.
Si se hubiera dado una señal para asegurar el contrato a su cumplimiento, quien la dio puede arrepentirse del contrato, o puede dejar de cumplirlo perdiendo la señal. Puede también arrepentirse el que la recibió, y en tal caso, debe devolver la señal con otro tanto de su valor. Si el contrato se cumpliera, la señal debe devolverse en el estado que se encuentra. Si ella fuere de la misma especie que lo que por contrato debía darse, la señal se tendrá como parte de la presentación; pero ello no si ella fuese de diferente especie, o si la obligación de hacer o no hacer.
- Pacto comisorio: pacto por el cual cada una de las partes se reserva la facultad de no cumplir el contrato por su parte, si la otra no lo cumpliera, el contrato sólo podrá resolverse por la parte no culpada y no por la otra que dejó de cumplirlo. Este pacto es prohibido en el contrato de prenda.
Por otra parte, el C.C. admite que todo contrato lleva implícito un pacto comisorio tácito, que salvo convención en contrario permite a una parte resolver el contrato ante el incumplimiento de la otra.
- Cláusula penal: sirve para asegurar el resarcimiento del daño y los intereses, cuando una de las partes no cumple con las obligaciones contraídas. Sin esta cláusula puede ser necesaria la producción de una prueba compleja e inclusive puede hacerse difícil la reparación del daño. Esta cláusula entra a jugar en caso de incumplimiento de la obligación principal y tiene la característica de ser inmutable.

14) Explicar que es el pacto comisorio, explícito y tácito, condición resolutoria.

Pacto comisorio tácito: en los contratos con prestaciones recíprocas se entiende implícita la facultad de resolver las obligaciones emergentes de ellos en caso de que uno de los contratantes ni cumpliera su compromiso.

No ejecutada la prestación, el acreedor podrá requerir al incumplidor el cumplimiento de su obligación en un plazo no inferior a quince días, salvo que los usos o un pacto expreso establecieran uno menor, con los daños y perjuicios derivados de la demora; transcurrido el plazo sin que la prestación haya sido cumplida, quedarán resueltas, sin más, las obligaciones emergentes del contrato con derecho para el acreedor al resarcimiento de los daños y perjuicios.

Pacto tácito: no es necesario escribirlo en el contrato ya que se encuentra en el C.C. y por lo tanto siempre debe cumplirse.

Pacto explícito: las partes podrán pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de que alguna obligación no sea cumplida con las modalidades convenidas; en este supuesto la resolución producirá de pleno derecho y surtirá efectos desde que la parte interesada comunique a la incumplidora, en forma fehaciente, su voluntad de resolver.

El acreedor tiene la facultad de optar entre el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato.

Para que el incumplimiento dé lugar a aplicar el pacto comisorio, debe referirse a la obligación principal y ser grave. De no ser así, sólo se puede solicitar el cumplimiento y la indemnización de los daños y perjuicios.

La **resolución** del contrato cuando el pacto es tácito puede ser extrajudicialmente, previa intimación de cumplimiento en un plazo no inferior a quince días; o judicialmente, mediante la correspondiente demanda, en cuyo caso no es necesaria la intimación; mientras que si el pacto expreso se puede resolver extrajudicialmente sin previa intimación.

15) Teoría de la imprevisión contractual, explicar, requisitos para su aplicación.

En los contratos bilaterales conmutativos y en los unilaterales onerosos y conmutativos de ejecución diferida o continuada, si la prestación a cargo de una de las partes se tornara

excesivamente onerosa, por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, la parte perjudicada podrá demandar la resolución del contrato. El mismo principio se aplicará a los contratos aleatorios cuando la excesiva onerosidad se produzca por causas extrañas al riesgo propio del contrato.

En los contratos de ejecución continuada la resolución no alcanzará a los efectos ya cumplidos.

No procederá la resolución, si el perjudicado hubiese obrado con culpa o estuviese en mora.

La otra parte podrá impedir la resolución ofreciendo mejorar equitativamente los efectos del contrato.

Requisitos para la aplicación:

- Que la prestación se torne excesivamente onerosa.
- Que la causa sea un acontecimiento extraordinario e imprevisible simultáneamente.
- Que el perjudicado no esté en mora ni haya actuado con culpa.

16) Definir locación de obra, diferencias con locación de servicios, explicar.

Locación de obra: existe cuando dos partes se obligan recíprocamente, la una a ejecutar una obra y la otra a pagar por esta obra un precio determinado en dinero.

El que paga el precio se llama arrendatario o inquilino y el que lo recibe locador o arrendador. El precio se llama también arrendamiento o alquiler.

La locación de servicio es lo mismo pero el objeto es un servicio.

La principal diferencia es que la locación de obra es un trabajo independiente, mientras que la de servicio es un contrato de trabajo (trabajo en relación de dependencia). En la locación de obra hay una obligación de resultado (puede ser una obra material o intelectual), se paga contra la prestación. En **locación de servicios** la obligación es de medios, la persona hace el trabajo que le dice el patrón. Se paga mensualmente, por quincena, por honorarios, etc.

17) Sistemas de ejecución de obra, definirlos y explicar.

Sistemas más comunes (ley de obras públicas):

- **Ajuste alzado:** las partes fijan desde el comienzo un precio fijo e invariable. Las modificaciones en el precio de los materiales o de la mano de obra, benefician o perjudican al contratista y no alteran el precio. A veces el propietario se compromete a reconocer ciertas alteraciones en el precio, dentro de límites tope; es lo que se llama ajuste alzado relativo, por oposición al común o absoluto, en que no hay variación de ninguna naturaleza.
- **Por unidad de medida:** el precio se fija por medida o por unidades técnicas; por ejemplo por kilómetro de camino. Aquí no se fija el precio total, pero también es invariable como en el caso anterior, pues resulta de multiplicar el número de unidades encargadas por el precio fijado a cada una de ellas. Estos contratos dejan la puerta abierta para que las partes puedan continuar la obra emprendida en las mismas condiciones, si el contrato sigue siendo conveniente para ambas. Basta en tal caso una simple orden del comitente, sin que sea necesario formalizar un nuevo contrato con nuevas y completas estipulaciones.
- **Por coste y costas:** el precio de la obra se fija teniendo en cuenta lo que ella costaría de mantenerse los actuales precios de los materiales y salarios; pero se reconoce al contratista el derecho de reajustarlo de acuerdo a la variación de aquéllos. Esta contratación admite dos modalidades: o bien el aumento se limita estrictamente a los rubros indicados (materiales y mano de obra) sin afectar la retribución reconocida al empresario que se mantiene invariable, o bien se reconoce también un aumento de gastos generales y retribución proporcional al aumento que en su conjunto han experimentado los materiales y la mano de obra. Agreguemos todavía, que el contratista no podrá pretender aumentos que se han producido después de vencido el plazo en que debió terminar la obra, pues en esta hipótesis, el perjuicio se ha originado en su

incumplimiento; salvo que pruebe que la demora se ha originado en un caso fortuito o fuerza mayor.

Se comprende que, desde el punto de vista del dueño, el sistema más conveniente es el ajuste alzado o por unidad de medida, pues así queda al cubierto de sorpresas; inclusive, no deja de tener sus ventajas desde el punto de vista del empresario, pues como el sistema inspira mayor confianza, le será más fácil contratar con un margen mayor de beneficio. Pero la inflación ha impuesto hoy en toda obra importante y de duración prolongada, el sistema de coste y costas. Si no es sobre la base del reconocimiento del aumento de los materiales y la mano de obra, los empresarios no pueden afrontar un contrato que para ellos se haría muy aleatorio; y a los dueños les asegura que el contratista sólo tendrá una ganancia razonable calculada en función del valor real de la obra. En suma, la construcción por ajuste alzado es más conveniente en épocas de estabilidad económica; el de coste y costas en períodos de inflación.

Bonus track:

- **Contratos separados:** el dueño de la obra puede suscribir contratos separados para la realización de las distintas partes de una misma obra. Se trata de contratos independientes unos de otros.
- **Sub-contratos:** es posible que la obra se haya encargado a una sola empresa y que ésta subcontrate por su cuenta los distintos aspectos de la construcción. En este caso, el contratista principal pasa a ser dueño de la obra respecto de los subcontratistas que están vinculados a él.
- **Administración:** en este caso los dueños de la obra prescinden del empresario y ellos realizan la obra con personal propio y comprando directamente los materiales. Es decir, no hay contrato de obra.

18) Definir el sistema de contratación de coste y costas, qué cotiza en este caso el oferente.

Ver pregunta anterior.

19) ¿Qué ocurre en un contrato de locación de obra privada, en ejecución, si hay desistimiento unilateral del comitente? Diferencia con obra pública.

En obra privada se reconoce daño emergente y lucro cesante.

Daño emergente: involucra los gastos ya realizados, como los materiales acopiados, el alquiler de máquinas, etc.

Lucro cesante: es la ganancia que deja de recibir el contratista por no terminar la obra.

En obra pública sólo se reconoce el daño emergente.

20) En locación de obras, objeto del fondo de reparos, explicar.

Objeto del fondo de reparos: que el comitente tenga de donde sacar dinero en el caso de que durante el período de garantía aparezca un vicio oculto y el contratista no se presente a solucionarlo.

El fondo de reparos se hace tanto en obra pública como privada.

21) ¿Qué es adicional, imprevisto e imprevisible de obra? Responsabilidades.

Adicional de obra: elementos que no hacen al proyecto de la obra pero la modifican. Aunque el contratista no lo coloque la obra queda terminada igual.

Si surge un adicional durante la ejecución de la obra, es el comitente el que debe hacerse cargo. Para los adicionales que aparezcan en el período de garantía debe celebrarse un nuevo contrato, ya que se trata de una obra nueva.

Imprevisto de obra: es algo que el contratista, pudiendo haberlo previsto, se olvidó de proyectar.

Cuando surge un imprevisto es el contratista el que debe correr con los gastos.

Imprevisible de obra: es algo que hace a la continuación de la obra pero que no pudo haber sido previsto.

En caso de que aparezca uno es el comitente el que debe hacerse cargo de los gastos.

22) ¿Cuándo opera la recepción provisoria de la obra? Diferencia entre obra pública y privada.

La recepción provisoria ocurre una vez terminada la obra, si ésta está libre de vicios aparentes (que son los que se distinguen a simple vista). En este momento la obra pasa de la posesión del contratista a la posesión del comitente y comienza el período de garantía (en general de seis meses a un año). En obras grandes puede ser parcial, es decir a medida que se van terminando distintas partes de la misma.

La R.P. libera al contratista de los vicios aparentes.

En obra privada, además, libera al contratista de la responsabilidad de la ruina total o parcial de la obra por caso fortuito o de fuerza mayor. A partir de este momento empieza el período de responsabilidad civil de diez años más uno para denuncia, si es que no se acordó otra cosa.

23) Vicios ocultos, cuando es posible detectarlos, plazos de denuncia, prescripción, explicar.

Vicios ocultos: son los defectos y daños que no se pueden detectar a simple vista. Por ejemplo la ruptura de un caño.

Estos vicios no pudieron ser detectados en la recepción de la obra, entonces el plazo dado para que aparezcan es el del de garantía (seis meses a un año, según contrato). El comitente tiene sesenta (60) días para hacer la denuncia de la aparición del vicio y el contratista quince (15) días para aparecer a repararlo. Si éste no se presenta, entonces el contratista puede sacar el monto para reparar el vicio del fondo de reparo.

Una vez hecha la recepción definitiva de la obra es el comitente el que debe hacerse cargo de la aparición de cualquier vicio.

24) Concepto de ruina de obra, plazos, denuncias, prescripción, explicar.

Ruina de obra: se considera la ruina de la obra cuando la misma no sirve para los fines para los que fue proyectada.

No es necesario un derrumbe o destrucción de la cosa; basta con un deterioro importante. Más aún, no es indispensable que la ruina es haya producido, siendo suficiente con que exista un peligro cierto e inmediata de que se produzca.

Si la ruina se debe a una falla de materiales, suelo y/o construcción, siempre debe hacerse cargo el contratista.

El **plazo de prescripción** es de diez (10) años más uno (1) de plazo para denunciarlo. En obra pública los diez años comienzan con la recepción definitiva, mientras que en obra privada empiezan con la recepción provisoria, si es que no se combinó otra cosa.

Si la ruina es provocada por un caso fortuito o de fuerza mayor, en obra pública siempre se hace cargo el Estado (ya que el fin de la obra es el bien público) y en obra privada: si ocurre durante la ejecución de la obra debe responsabilizarse el contratista, pero si ya se realizó la recepción provisoria es el comitente el que debe cargar con los gastos.

25) Objeto de la Ley de Obras Públicas, ¿quién puede ser oferente?

Objeto: regular el contrato entre las partes, da las pautas a seguir por las mismas. Establece que es un contrato administrativo donde el Estado tiene preeminencia sobre lo privado ya que el fin de la obra es el bien público.

Para ser oferente hay dos condiciones: una es la de estar inscripto en el R.N.O.P. (Registro Nacional de Obras Públicas) y tener capacidad. La capacidad se demuestra con un certificado otorgado por el R.N.O.P., en el que consta el pasivo, activo, capital, y obras que tiene comprometidas, esto me permite saber si el que pretende ser oferente tiene fondos para realizar la obra.

26) ¿Qué es obra pública? Indicar por lo menos cinco diferencias con obra privada, explicar.

Obra pública: es una obra que se realiza con fondos del tesoro nacional, cuenta con crédito legal (el presupuesto para hacer la obra debe estar aprobado por el Congreso Nacional) y tiene por finalidad el bien público.

Diferencias con obra privada:

- Obra pública: el contrato es administrativo, el Estado tiene preeminencia sobre lo privado.
Obra privada: el contrato es de mutuo consentimiento, existe igualdad entre las partes.
- Es necesario el llamado a licitación, que debe darse a conocer en el boletín oficial y en algún medio de comunicación. En ella deben figurar: la obra, que entidad la solicita, el precio del pliego, el presupuesto oficial, el crédito legal, el plazo de la obra, donde y cuando se abren los sobres, etc.
En obra privada puede o no hacerse un concurso de precios.
- Obra pública: para ser oferente tiene que estar inscripto en el R.N.O.P. y tener capacidad.
Obra privada: cualquiera puede ser oferente.
- Obra pública: los oferentes deben dar una garantía de oferta igual al 1% del presupuesto oficial. Una vez adjudicada la obra y firmado el contrato, el contratista debe dejar una garantía de contrato que va del 5 al 10% del monto de la obra.
Obra privada: las garantías no son obligatorias, pueden o no exigirse.
- Obra pública: no hay responsabilidad precontractual.
Obra privada: existe la responsabilidad precontractual, si es que hubo concurso de precios. Si el contratista decide no hacer la obra, entonces los oferentes tienen derecho a un resarcimiento.
- Obra pública: la responsabilidad civil comienza con la recepción definitiva de la obra.
Obra privada: la responsabilidad civil comienza con la recepción provisoria.
- Obra pública: el Estado siempre se hace cargo si hay ruina total o parcial de la obra por caso fortuito o de fuerza mayor.
Obra privada: el contratista sólo se hace cargo cuando la ruina es producida durante la ejecución de la obra, queda liberado con la recepción provisoria.

27) ¿En qué consiste el derecho de retención? Explicar.

Derecho de retención: el tenedor de una cosa ajena puede conservar la tenencia hasta el pago de la deuda que le es debida por esa misma cosa.

En el caso de locación de obra, si el comitente no le paga al contratista, entonces éste tiene derecho a retener la cosa sobre la que ha realizado su obra hasta que se le pague lo que se le adeuda.

Tenencia: la cosa está en mi poder pero reconozco la titularidad en otra persona.

28) ¿Existe responsabilidad precontractual en obras públicas?

No, la responsabilidad precontractual sólo existe en obras privadas.

Ver pregunta 26)

29) garantías en obra pública, explicar.

garantía de oferta: la deben dejar todos los ofertantes cuando hacen la presentación de sus propuestas. El valor de esta garantía es el 1% del presupuesto oficial, y no el del presupuesto de la obra para no descubrirlo y tratar, de esta manera, que los ofertantes especulen sus presupuestos.

El objeto de esta garantía es evitar que los ofertantes se presenten y deserten antes de la adjudicatoria.

garantía de contrato: la debe dejar el contratista y su valor varía del 5 al 10% del monto de la obra. El objeto es tratar de asegurarse que el contratista termine la obra.

Las garantías pueden reemplazarse por un seguro de caución (una entidad me respalda el monto para no tener que inmovilizar gran parte de mi dinero, lo que tal vez me impediría poder realizar la obra) o por un pagaré.

30) Derechos reales que figuran en el Código Civil, explicar.

Derecho real es aquel por el cual se establece una relación directa e inmediata entre una cosa (objeto del derecho) y una persona (titular del derecho o sujeto).

Son poderes o facultades que el titular tiene de actuar directamente sobre una cosa. Toda otra persona debe abstenerse de dificultar esa facultad o su ejercicio.

“Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer.”

Derechos reales creados por el Código:

- **Dominio:** es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad u a la acción de una persona.
- **Condominio:** es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble. Cada uno es dueño de una cuota parte de esa cosa. Ej. muro medianero.
- **Usufructo:** es el derecho real de usar y gozar de una cosa, cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia.
Le puedo dar uso y me puede dar fruto.
- **Uso y habitación:** es un derecho real que consiste en la facultad de servirse de la cosa de otro, independientemente de la posesión de heredad alguna, con el cargo de conservar la sustancia de ella; o de tomar sobre los frutos de un fundo ajeno, lo que sea preciso para las necesidades del usuario y su familia. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama en este Código, derecho de habitación.
- **Servidumbre:** es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad. Ej. Servidumbre de paso (se hace una escritura).
La servidumbre es personal cuando el derecho se le asigna a una determinada persona. Se extingue cuando esa persona se muere.
La servidumbre es real cuando existe un fundo dominante y un fundo sirviente (por ej. El que sede el paso).
- **Hipoteca:** es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero, sobre los bienes inmuebles que continúan en poder del deudor.
- **Prenda:** habrá constitución de prenda cuando el deudor, por una obligación cierta o condicional, presente o futura, entregue al acreedor una cosa mueble o un crédito en seguridad de la deuda. Se hace un registro.

Nota: los objetos hipotecados o prendados se pueden vender.

- Anticresis: es el derecho real concedido al acreedor por el deudor, o por un tercero por él, poniéndole en posesión de un inmueble, y autorizándolo a percibir los frutos para imputarlos anualmente sobre los intereses del crédito, si son debidos; y en caso de exceder, sobre el capital, solamente si no se deben intereses.

Se definen como:

Derechos reales sobre cosa propia al dominio y condominio.

Derechos reales sobre cosa ajena al usufructo, al uso y habitación y a las servidumbres activas.

Derechos de garantía al resto de los enumerados.

31) Derechos reales que no figuran en el Código Civil. ¿Cómo fueron creados?

Estos otros derechos reales fueron creados con posterioridad a la sanción del Código Civil:

- Prenda industrial o sin desplazamiento: la cosa queda en posesión del deudor. También se hace un registro. Es una garantía.
- Warrant: son certificados de garantía de mercadería en depósito en aduana.
- Debentures: son títulos que emiten las sociedades anónimas cuando contraen deudas y que se garantizan especialmente.
- Ley 13.512_Propiedad horizontal: reconoce a distintos dueños de una misma cosa. Impone limitaciones sobre el derecho de dominio a través del reglamento de copropiedad.
- Ley de propiedad prehorizontal: derecho real de dominio sobre una cosa que todavía no existe. Se hace un registro para evitar la reventa.
- Derecho de retención: es la facultad que corresponde al tenedor de una cosa ajena, para conservar la posesión de ella hasta el pago de lo que le es debido por razón de esa misma cosa.
Está previsto en el C.C. si bien no se lo enumera en el art. 2503 del mismo.
- Privilegios especiales: son figuras jurídicas para los bienes muebles.

32) Derechos reales sobre la cosa propia, explicar.

Los derechos reales sobre la cosa propia son: en dominio y el condominio.

Ver pregunta 30)

33) Derechos reales de garantía, explicar.

Los derechos reales de garantía son: la hipoteca, la prenda(con y sin desplazamiento) y la anticresis.

Ver pregunta 30)

34) Derecho real de prenda, explicar y diferencias entre prenda con y sin desplazamiento.

Ver pregunta 30)

Diferencias:

Prenda con desplazamiento: la cosa pasa a poder del acreedor. Figura en el art. 2503. del C.C.

Prenda sin desplazamiento: la cosa queda en poder del deudor. Este derecho no está enumerado dentro de los que reconoce el C.C. en el art. 2503.

35) Explicar el derecho real de dominio, sus caracteres y limitaciones a cada uno de los caracteres.

Dominio: es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona.

Caracteres:

- **Absoluto:** es inherente a la propiedad el derecho de poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla conforme al ejercicio regular. (Art. 2513). Soy dueño desde en Zenit hasta el Nadir.
El ejercicio de estas facultades no puede ser restringido, en tanto no fuere abusivo, aunque privare a terceros de ventajas o comodidades.
- **Exclusivo:** dos personas no pueden tener cada una en el todo el dominio de una cosa, mas pueden ser propietarios en común de la misma cosa, por la parte que cada una pueda tener. (Art. 2508).
- **Perpetuo:** subsiste independientemente del ejercicio que se puede hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad, aunque un tercero los ejerza con su voluntad o contra ella, a no ser que deje de poseer la cosa por otro, durante el tiempo requerido para que éste pueda adquirir la propiedad por la prescripción.
No se pierde aún después de la desaparición física de la persona, ya que es hereditario. (Art. 2510).

Limitaciones:

- **Restricciones civiles y administrativas:** limitan el carácter absoluto. Ej. Las restricciones municipales: altura máxima construible, fondo libre, etc.
- **Servidumbres:** limitan el carácter exclusivo. Son onerosas (salvo las reales). Ej. Si una empresa tiene que pasar un cableado eléctrico por mi terreno, entonces me tiene que pagar.
- **Prescripción adquisitiva (o usucapión) y expropiación:** son limitantes del carácter de perpetuidad.

La prescripción adquisitiva es una forma de adquisición por ocupación y transcurso del tiempo e inacción del titular del dominio.

La expropiación es una venta forzosa., paga la tasación más una indemnización del 10%.

Para que se pueda expropiar debe existir la necesidad de utilidad pública. Ésta es otorgada únicamente por la cámara de senadores.

La expropiación inversa o irregular tiene lugar cuando sólo me van expropiar una parte de mi propiedad y lo que me queda no me sirve, entonces pido que me expropian todo.

Cuando a lo que me expropiaron no se le dio la utilidad pública o la obra no comenzó transcurridos dos años y seis meses, puedo intimar a que hagan la obra o me devuelvan el terreno. Esto es lo que se denomina retrocesión y tengo tres años para pedirla (a partir de lo 2 años y ½), si me devuelven el terreno, tengo que devolver la plata.

36) Formas de adquisición del dominio.

- **Por la apropiación o la ocupación:** la apropiación vale para las cosas mueble y la ocupación para las inmuebles.
La aprehensión de las cosas muebles sin dueño, o abandonadas por el dueño, hecha por persona capaz de adquirir con el ánimo de apropiárselas, es un título para adquirir el dominio de ellas. posesión vale título.
- **Por la especificación:** si transformo una cosa, entonces también soy dueño de las cosas que le agregué. Adquierese el dominio por la transformación o especificación, cuando alguien, por su trabajo, hace un objeto nuevo con la materia de otro, con la intención de apropiárselo.
- **Por accesión:** considera todos aquellos casos en que a un predio se le incorporan por accesión materiales.
La accesión presenta varias formas:

- Por aluvión: son accesorios de los terrenos confinantes con la rivera de los ríos, los acrecentamientos de tierra que reciben paulatina e insensiblemente por efecto de la corriente de las aguas y pertenecen a los dueños de las heredades ribereñas. Siendo en las costas de mar o ríos navegables, pertenecen al Estado. Se trata, en síntesis, del aumento de superficie por la acumulación de limo y materiales en forma no brusca o violenta.
- Por avulsión: cuando un río o un arroyo lleva por una fuerza súbita alguna cosa susceptible de adherencia natural, como tierra, arena o plantas y la une, sea por adjunción, sea por superposición, a un campo inferior o a un fundo situado en la ribera opuesta, el dueño de ella conserva su dominio para el solo efecto de llevársela.
- Por edificación, siembra o plantación: todos estos trabajos, realizados en un inmueble, tienen carácter de accesorios, y siguen la suerte de lo principal. En este caso, pertenecen al al titular de dominio del inmueble.
- Por adjunción: se produce al unirse dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños; el propietario de la principal, adquiere la accesoría, aun en el caso de ser posible la separación, pagando al dueño de la cosa accesoría, lo que ella valiere.
- Por tradición: para que la tradición traslativa de la posesión haga adquirir el dominio de la cosa que se entrega, debe ser hecha por el propietario que tenga capacidad de enajenar, y el que la reciba ser capaz de adquirir. En todos los casos de tradición de dominio. Ella debe ser realizada mediante el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la jurisdicción.
- Por la percepción de los frutos: son propiedad del titular de dominio los productos naturales, tales como vegetales, frutas, etc.
- Por la sucesión de los derechos del propietario
- Por prescripción adquisitiva o usucapión: se pide la titularidad por haber ocupado en paz con justo título y buena fe por 10 años; si falta alguna de estas dos cosas, entonces son 20 años. Ley Pierrri: para terrenos estatales, bastaban 3 años de ocupación pero demostrando que no se tenía otra propiedad.
- Por edificación e invasión de suelo ajeno: tratándose de la ocupación de pequeñas porciones de terreno, se obliga a pagar la parte ocupada. (No está registrado en el C.C.)

37) Tenencia, posesión, explicar diferencias.

Tenencia: el que tiene efectivamente una cosa, pero reconociendo en otro la propiedad, es simplemente un tenedor de la cosa, y representante de la posesión del propietario, aunque la ocupación de la cosa repose sobre un derecho.

Posesión: habrá posesión de las cosas cuando alguna persona por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Es decir, para que haya posesión debe haber ánimo de ser propietario de la cosa.

Formas de adquisición de la posesión:

- Por aprehensión: cuando se trata de bienes muebles.
- Por ocupación: cuando se refiere a bienes inmuebles
- Por tradición: por medio de los actos posesorios para las cosas inmuebles.

38) Explicar el derecho real de servidumbre, distintos tipos.

Servidumbre: es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad.

Las servidumbres pueden ser civiles (C.C.) o administrativas (disposiciones locales).

Servidumbres civiles:

- **Servidumbres reales:** derecho establecido al poseedor de una heredad sobre otra heredad ajena para utilidad de la primera. En estos casos se requieren el establecimiento de una heredad o fundo dominante y un inmueble o fundo sirviente.

Se clasifican en continuas y discontinuas y en visibles o aparentes y no aparentes. Son en principio perpetuas.

- **Servidumbres personales:** no son necesarios los fundos dominantes y sirviente; pueden faltar ambos o uno de ellos. En este caso el derecho real puede afectar una cosa mueble y estará constituido a favor de un individuo sobre una cosa ajena. Es la que se constituye en utilidad de alguna persona determinada, sin dependencia de la posesión de un inmueble, y que acaba con ella. Si el titular fuera una persona jurídica el derecho dura sólo 20 años.

Servidumbres administrativas: son las limitaciones al dominio, dispuestas por las autoridades locales, se aplican desde el ámbito del derecho público.

La legislación en este caso no es exclusiva del gobierno nacional, teniendo las provincias potestad para dictar normas o delegar en los municipios la disposición de normas restrictivas. Ej, en Bs. As., el Código de Planeamiento Urbano.

39) Servidumbres reales, servidumbres personales, explicar.

Ver la pregunta anterior.

40) ¿Qué es necesario para que un bien inmueble sea sometido a expropiación, en que consiste la expropiación irregular? Explicar.

Para que un bien inmueble sea sometido a expropiación debe haberse declarado por ley la “utilidad pública” y tiene que haber sido previamente indemnizado.

Expropiación irregular: corresponde iniciarla al propietario que ve abusivamente o anormalmente restringido su derecho de dominio. Por ejemplo, el caso de los propietarios de inmuebles sujetos a expropiación por el proyecto de un camino, cuyas obras no se inician.

Utilidad pública: comprende todos los casos en que se produce la satisfacción del bien común, sea éste de naturaleza material o espiritual.

41) Causales de Imputabilidad.

Dolo, Mora, culpa

Preguntas segundo parcial/final

Temas de medianería:

42) Como se adquiere la medianería físicamente. Explicar. (poner gráficos con medidas y todo)

43) Que es la presunción de medianería. Explicar

44) Que prescripción opera en medianería. Hay alguna diferencia por encima y por debajo de la altura de Cerramiento forzoso? (3m) Explicar

45) Se pueden abrir vanos en muros divisorios de dos propiedades contiguas? Existe alguna diferencia si el muro es medianero o si es contiguo?

46) Me falta una y agregar caso tomado a Juan cruz.

Trabajo profesional:

47) Que es la junta central y que funciones cumple?

Temas varios

48) Causales de Imputabilidad?

49) Explicar caso fortuito y fuerza mayor. Son causales de imputabilidad? (rta:si). Consecuencias. Explicar diferencias entre obra pública y obra privada.

50) Un mes después de terminado el período de garantía el comitente reclama al contratista por un vicio. El contratista dice que se debió al mal uso. No se ponen de acuerdo.

51) Esta el comitente en derecho a reclamar? Explicar

52) Plantee dos caminos posibles para la resolución (solución del problema)

53) Que medidas se podrían tomar para evitar /resolver estos problemas en el futuro. (anotar al menos dos: amigable componedor, peritos etc)