

- 3º Si fuese predio rústico en que existiese un establecimiento agrícola, después de un año contado del mismo modo;
- 4º Si fuese terreno en que no exista establecimiento comercial, industrial o agrícola, después de seis meses contados del mismo modo.

**1611.** Siendo la locación de tiempo indeterminado, o acabado el tiempo de la locación, o teniendo el locatario derecho para resolverla, si él restituyere la cosa arrendada y el locador no quisiere recibirla, podrá ponerla en depósito judicial, y desde ese día cesará su responsabilidad por el alquiler o renta, salvo el derecho del locador para impugnar el depósito.

**1612.** El locatario pondrá también en depósito judicial la cosa mueble alquilada, si llega a saber que ella no pertenece al locador, o que fuese hurtada a su dueño, o que su dueño la perdiera, con intervención previa de la persona a quien la cosa pertenece, o del locador.

**1613.** Perteneciendo la cosa arrendada a copropietarios indivisos, ninguno de ellos podrá sin consentimiento de los otros, demandar la restitución de la cosa antes de concluirse el tiempo de la locación, cualquiera que sea la causa que para ello hubiere.

**1614.** Siendo arrendada la misma cosa a dos o más locatarios solidarios, ninguno de ellos podrá sin consentimiento de los otros restituirla antes de acabado el tiempo de la locación.

**1615.** Concluido el contrato de locación, el locatario debe devolver la cosa arrendada como la recibió, si se hubiere hecho descripción de su estado, salvo lo que hubiese perecido, o se hubiese deteriorado por el tiempo o por causas inevitables.

**1616.** Si el locatario recibió la cosa sin descripción de su estado, se presume que la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario.

**1617.** Si la locación hubiese sido de un predio rústico con animales de trabajo o de cría, y no se previno en el contrato el modo de restituírlos, pertenecerán al locatario todas las crías, con obligación de restituir otras tantas cabezas de las mismas calidades y edades.

**1618.** El locatario no puede retener la cosa arrendada so pretexto de que le deba el locador, ni por indemnización de mejoras, siempre que el locador depositare o afianzare el pago de ellas a su liquidación.

**1619.** El locador tampoco puede abandonar la cosa arrendada por eximirse de pagar las mejoras y gastos que estuviere obligado a pagar.

**1620.** Si la cosa arrendada tuviese mejoras que no deba pagar el locador, ellas serán reputadas cualquiera que sea su valor como accesorios de la cosa. El locatario no podrá separarlas si de la separación resulta algún daño a la cosa arrendada; o si no le resultare daño a la cosa, no le resultare provecho a él; o si el locador quisiere pagarlas por su valor, como si estuviesen separadas.

**1621.** Fuera de estos casos el locatario tendrá derecho para separar las mejoras, con tal que separándolas restituya la cosa en el estado a que se obligó, o en el estado en que la recibió.

1615. L. 18, tit. 8, part. 5ª. Cód. francés, art. 1755; italiano, 1585; napolitano, 1576.

1616. Cód. francés, art. 1731; italiano, 1586; napolitano, 1577.

**1622.** Si terminado el contrato, el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación concluida, y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa; y podrá pedirla en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el arrendatario hubiese continuado en el uso y goce de la cosa.

## CAPITULO VIII

### De la locación de servicios

**1623.** La locación de servicios es un contrato consensual, aunque el servicio hubiese de ser hecho en cosa que una de las partes debe entregar. Tiene lugar cuando una de las partes se obligare a prestar un servicio, y la otra a pagarle por ese servicio un precio en dinero. Los efectos de este contrato serán juzgados por las disposiciones de este Código sobre las "Obligaciones de hacer".

**1624.** El servicio de las personas de uno y otro sexo que se conchavaren para servicio doméstico, será juzgado por las ordenanzas municipales o policiales de cada pueblo. Serán también juzgadas por las disposiciones especiales, las relaciones entre los artesanos y aprendices, y las entre los maestros y discípulos. El servicio de los empresarios o agentes de transportes, tanto por tierra como por agua, tanto de personas como de cosas, por las leyes del Código de Comercio y por las de este Código, respecto a la responsabilidad de las cosas que se les entrega.

**1625.** El que hubiese criado a alguna persona, no puede ser obligado a pagarle sueldos por servicios prestados, hasta la edad de quince años cumplidos. Tampoco serán obligados a pagar sueldos los tutores que conservaron en su compañía a los menores de quince años, por no poder darles acomodo.

1622. Véase MARCADE, sobre el art. 1738. Es muy arbitrario crear una reconducción, un nuevo contrato por la continuación del arrendatario en el uso de la cosa, que las más veces sucede por una mera condescendencia del locador. La variación de los diversos códigos en este punto, hace ver que sus disposiciones no partían de ningún principio jurídico. La ley romana 13, § 11, tit. 2, lib. 19, *Dig.*, declaraba: *Qui impleto tempore conductionis remansit in conductione: non solum reconduxisse videbitur... sed hoc in colono ita accipiendum est, ut in ipso anno quo tacuerunt videantur eadem locationem renovasse: non etiam in sequentibus annis. In urbanis autem proediis, alio jure attingit, ut prout quisque habitaverit: ita et obligetur.*

La Ley de Partida 20, tit. 8, part. 5ª, hacía suceder la reconducción por sólo tres días que hubiese continuado el locatario en posesión de la cosa.

Los códigos francés, napolitano y holandés dan por hecha la reconducción, si acabada la locación, el locatario sigue disfrutando de la cosa arrendada, es decir, que por seguir un mes, por ejemplo, en el uso de la cosa, ya se entiende que comienza de nuevo un arrendamiento de cinco o más años.

El Cód. de Vaud, art. 1233, dice: "Si el arriendo hecho por escrito era por uno o más años, el tácito se renueva por uno solamente. Si era por menos de un año, se renueva por el mismo tiempo".

El Código de Austria, por los arts. 1114 y 1115, conviene con el de Vaud, pero sin señalar término. Por el de Baviera, la continuación en la posesión de la cosa, causa la reconducción con las mismas condiciones de la locación (art. 17, cap. 6, lib. 4).

El de Luisiana exige, para la tácita reconducción en los predios rústicos que el arrendatario continúe por un mes en la tranquila posesión del predio. El arriendo en este caso se prolonga por un año (art. 2658). En la locación de casas, según el mismo Código, basta la tranquila posesión por una semana, para que el arrendatario no pueda ser expulsado sin desahucio por escrito, quince días antes de expirar el mes comenzado (art. 2659).

Se ve, pues, que todo es arbitrario en las resoluciones de los códigos citados.

Nosotros seguimos al Código de Prusia, que no admite la tácita reconducción sin el consentimiento expreso del propietario.

1623. Las leyes romanas confunden muchas veces el arrendador y el arrendatario: *Locator, conductor*. Nosotros llamamos locador al que presta el trabajo o la industria y locatario al que paga el precio, lo mismo que en la locación de obras.

**1626.** Si la locación tuviese por objeto prestaciones de servicios imposibles, ilícitos o inmorales, aquel a quien tales servicios fuesen prestados, no tendrá derecho para demandar a la otra parte por la prestación de esos servicios, ni para exigir la restitución del precio que hubiese pagado.

**1627.** El que hiciera algún trabajo, o prestare algún servicio a otro, puede demandar el precio, aunque ningún precio se hubiese ajustado, siempre que tal servicio o trabajo sea de su profesión o modo de vivir. En tal caso, entiéndese que ajustaron el precio de costumbre para ser determinado por árbitros.

<sup>(\*)</sup> Las partes podrán ajustar libremente el precio de los servicios, sin que dicha facultad pueda ser cercenada por leyes locales. Cuando el precio por los servicios prestados deba ser establecido judicialmente sobre la base de la aplicación de normas locales, su determinación deberá adecuarse a la labor cumplida por el prestador del servicio, los jueces deberán reducir equitativamente ese precio, por debajo del valor que resultare de la aplicación estricta de los mínimos arancelarios locales, si esta última condujere a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida.

**1628.** Si el servicio o trabajo no fuese relativo a la profesión o modo de vivir del que lo prestó, sólo tendrá lugar la disposición del artículo anterior, si por las circunstancias no se presumiese la intención de beneficiar a aquel a quien el servicio se hacía. Esta intención se presume cuando el servicio no fue solicitado, o cuando el que lo prestó habitaba en la casa de la otra parte.

**1629.** Puede contratarse un trabajo o la ejecución de una obra, conviniendo en que el que la ejecute ponga sólo su trabajo o su industria, o que también provea la materia principal.

**1630.** El que se ha obligado a poner su trabajo o industria, no puede reclamar ningún estipendio, si se destruye la obra por caso fortuito antes de haber sido entregada, a no ser que haya habido morosidad para recibirla, o que la destrucción haya provenido

**1629.** El art. 1158 del Cód. de Austria dice: "Cuando el propietario da la materia, hay un contrato de arriendo; pero si el trabajador la pone, es un contrato de venta". Lo mismo disponen las leyes romanas. Insit., § 4, tit. 25, lib. 3, y las Leyes de Partida. L. 1, tit. 8, part. 5<sup>a</sup>.

DURANTON, t. 17, núm. 250, y DUVERGIER, t. 2, núm. 355, resuelven que se debe considerar como un simple arrendamiento toda convención, por la cual un obrero se encarga de hacer una obra, importando poco que ponga o no la materia. AUBRY y RAU, § 374, nota 2, sostienen que la convención en tal caso es de naturaleza mixta: que hasta el momento de recibir la obra, las relaciones de las partes deben ser principalmente regidas por las reglas del arrendamiento, y que las de la venta deben aplicarse después de recibida la obra. TROPLONG, *Louage*, núms. 962 y sigs. y núm. 1015, sostiene que el contrato debe regirse por las leyes de la compra y venta. Este autor no toma en cuenta la parte de la convención por la cual el empresario, prometiendo ejecutar una obra, se ha obligado a poner en ella todos sus cuidados, todas las precauciones que haya derecho de esperar de él según su profesión, obligaciones inaplicables, si sólo el contrato importara la venta de la obra, cuando la obra se acabara de hacer. ZACHARIAE, § 710, nota 10, trata extensamente de la materia.

No exigiendo nuestro sistema judicial, como exigía el Derecho romano, la designación del contrato, en virtud del cual la acción es intentada, no es necesario indagar si es venta o arrendamiento el contrato por el cual un obrero se obliga a hacer una obra, poniendo su trabajo y los materiales, o la materia principal para la obra, como el terreno en la construcción de una casa.

**1630.** Cód. francés, art. 1790; napolitano, 1634, L. 13, tit. 2, lib. 19, *Dig.*; L.L. 10 y 16, tit. 8, part. 5<sup>a</sup>. ZACHARIAE, § 710, nota 8. TROPLONG, núm. 985. AUBRY y RAU, § 374, ponen el ejemplo en el caso que se encargase hacer una estatua dando el locatario el mármol. Si éste resulta no ser a propósito y que al acabar la obra se destruye por la mala calidad de la materia, el obrero no podrá cobrar precio alguno por su trabajo, si él no previno al locatario que el mármol dado no servía para la obra, pues que era de su obligación saber si de aquella materia se podía hacer la estatua encargada.

(\*) Párrafo agregado por la ley 24-432.

de la mala calidad de los materiales, con tal que haya advertido esta circunstancia oportunamente al dueño. Si el material no era a propósito para el empleo a que le destinaban, el obrero es responsable del daño, si no advirtió de ello al propietario, si la obra resultó mala, o se destruyó por esa causa.

**1631.** El empresario es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupe en la obra.

**1632.** A falta de ajuste sobre el modo de hacer la obra, y no habiendo medida, plano o instrucciones, el empresario debe hacer la obra según la costumbre del lugar, o ser decidida la diferencia entre el locador y locatario, en consideración al precio estipulado.

**1633.**<sup>(1633)</sup> Aunque encarezca el valor de los materiales y de la obra de mano, el locador bajo ningún pretexto puede pedir aumento en el precio, cuando la obra ha sido contratada por una suma determinada, salvo lo dispuesto en el artículo 1198.

**1633 bis.**<sup>(\*)</sup> El empresario no podrá variar el proyecto de la obra sin permiso por escrito del dueño, pero si el cumplimiento del contrato exigiera esas alteraciones y ellas no pudieron preverse al tiempo en que se concertó, deberá comunicarlo inmediatamente al propietario, expresando la modificación que importe sobre el precio fijado.

A falta de acuerdo, resolverá el juez sumariamente.

**1634.** Cuando se convinieron en que la obra había de hacerse a satisfacción del propietario o de otra persona, se entiende reservada la aprobación a juicio de peritos.

**1635.** A falta de ajuste sobre el tiempo en que debe ser concluida la obra, entiéndese que el empresario debe concluirla en el tiempo razonablemente necesario, según la calidad de la obra, pudiendo en tal caso el locatario exigir que este tiempo se designe por el juez.

**1636.** El precio de la obra debe pagarse al hacerse la entrega de ella, si no hay plazos estipulados en el contrato.

**1637.** La locación se acaba por la conclusión de la obra, o por resolución del contrato.

**1638.**<sup>(1638)</sup> El dueño de la obra, puede desistir de la ejecución de ella por su sola voluntad, aunque se haya empezado, indemnizando al locador todos sus gas-

1631. Cód. francés, art. 1797; italiano, 1644; napolitano, 1643, L. 25, tit. 2, lib. 19, *Dig.*

1633. Cód. francés, art. 1793; italiano, 1640; napolitano, 1639. Véase AUBRY y RAU, § 374. ZACHARIAE, § 710, nota 21, dice: "El empresario que toma una obra por un tanto, carga con todos los trabajos que haya que hacer, y con todos los gastos previstos o imprevistos, aun los que resulten por acontecimientos de fuerza mayor, antes de la entrega de la obra, o antes que el locatario se hubiese constituido en mora de recibirla, son también a su cargo los gastos causados por cambios hechos al plan primitivo de la obra, aunque el empresario alegue que han sido indispensables, siempre que ellos no hubiesen sido autorizados por el dueño de la obra".

1634. L. 24, tit. 2, lib. 19, *Dig.*

1636. Cód. de Baviera, art. 9<sup>o</sup>, cap. 6, lib. 4.

(1633) Texto según la ley 17.711. Texto anterior: Aunque encarezca el valor de los materiales y de la obra de mano, el locador bajo ningún pretexto puede pedir aumento en el precio, cuando la obra ha sido contratada por una suma determinada.

(\*) Texto introducido por la ley 17.711.

(1638) Texto según la ley 17.711. Texto anterior: El dueño de la obra puede desistir por su sola voluntad de la construcción de ella, aunque se haya empezado, indemnizando al constructor todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener por el contrato.

tos, trabajo y utilidad que pudiera obtener por el contrato. Empero, los jueces podrán reducir equitativamente la utilidad a reconocer si la aplicación estricta de la norma condujera a una notoria injusticia.

1639. Cuando la obra fue ajustada por pieza o medida, sin designación del número de piezas, o de la medida total, el contrato puede resolverse por una y otra parte, concluidas que sean las partes designadas, pagándose la parte concluida.

1640. El contrato se resuelve también por fallecimiento del empresario; pero no por fallecimiento del locatario. Este debe pagar a los herederos de aquél, en proporción del precio convenido, el valor de la parte de la obra ejecutada y de los materiales preparados, si éstos fuesen útiles a la obra.

1641. Los herederos podrán continuar la construcción de la obra, cuando ésta no exigiese en el empresario cualidades especiales.

1642. Puede resolverse el contrato por el locatario, o por el empresario, cuando sobreviene a éste imposibilidad de hacer o de concluir la obra. En este caso el empresario es pagado por lo que ha hecho.

1643. Puede el contrato ser resuelto por el locatario, si desaparece el empresario, o por su falencia.

1644. Puede también ser resuelto porque el locatario o dueño de la obra no dio en tiempo los materiales prometidos, o porque no pagó las prestaciones convenidas.

1645. Los que ponen su trabajo o materiales en una obra ajustada en un precio determinado, no tienen acción contra el dueño de ella, sino hasta la cantidad que éste adeuda al empresario.

1646.<sup>(1646)</sup> **Tratándose de edificios u obras en inmuebles destinados a larga duración, recibidos por el que los encargó, el constructor es responsable por su ruina total o parcial, si ésta procede de vicio de construcción o de vicio del suelo o de mala calidad de los materiales, haya o no el constructor proveído éstos o hecho la obra en terreno del locatario.**

1638. Cód. francés, art. 1794; italiano, 1641; napolitano, 1640; holandés, 1647. AUBRY y RAU, § 374. DURANTON, t. 17, núm. 257.

1640. Cód. francés, arts. 1795 y 1796; italiano, 1642 y 1643; napolitano, 1641 y 1642; de Baviera, art. 7º, cap. 6, lib. 4. En contra, AUBRY y RAU, § 374, conforme en la parte que se refiere a los materiales. ZACHARIAE, § 710, nota 14, enseña que los herederos en ningún caso están obligados a abandonar al dueño el trabajo hecho.

1641. Citas del artículo anterior. En contra, AUBRY y RAU, § 374. TROPLONG, núm. 1035. DURANTON, t. 17, núm. 258. DUVERGIER, t. 2, núm. 377.

1642. Cód. de Prusia, art. 917, tit. 11, part. 1ª.

1645. Cód. francés, art. 1798; italiano, 1645; holandés, 1651; napolitano, 1644. ZACHARIAE, § 710, nota 19, trata largamente este punto.

1646. Los códigos francés, art. 1792; italiano, 1639; holandés, 1645; napolitano, 1638, limitan a diez años, en el caso del artículo, la responsabilidad del constructor. El de Luisiana, art. 2733, también por diez años las casas de ladrillo, y en las de madera por cinco años. El Cód. de Prusia, art. 966, tit. 11, parte 1ª, limita la responsabilidad del constructor a tres años por vicio de construcción, y a treinta años por vicio de los materiales. La L. 8, tit. 12, lib. 8, Cód. romano, y la 21, tit. 32, part. 3ª, a quince años. TROPLONG, partiendo del antecedente que sostiene, que cuando el obrero pone los materiales es un contrato de venta, enseña que cuando así suceda, no hay por su parte responsabilidad alguna.

(1646) Texto según la ley 17.711. Texto anterior: Recibida y pagada la obra por el que la encargó, el constructor es responsable por su ruina total o parcial, si ésta procede de vicio de construcción, o de vicio del suelo, o de la mala calidad de los materiales, haya o no el constructor puesto los materiales, o hecho la obra en terreno del locatario.

Para que sea aplicable la responsabilidad, deberá producirse la ruina dentro de los diez años de recibida la obra y el plazo de prescripción de la acción será de un año a contar del tiempo en que se produjo aquélla.

La responsabilidad que este artículo impone se extenderá indistintamente al director de la obra y al proyectista según las circunstancias, sin perjuicio de las acciones de regreso que pudieren competir.

No será admisible la dispensa contractual de responsabilidad por una ruina total o parcial.

1647. Los empresarios constructores son responsables, por la inobservancia de las disposiciones municipales o policiales, de todo daño que causen a los vecinos.

1647 bis. (\*) Recibida la obra, el empresario quedará libre por los vicios aparentes, y no podrá luego oponerse la falta de conformidad del trabajo con lo estipulado. Este principio no regirá cuando la diferencia no pudo ser advertida en el momento de la entrega, o los defectos eran ocultos. En este caso, tendrá el dueño sesenta días para denunciarlos a partir de su descubrimiento.

## TITULO VII De la sociedad (\*\*)

### CAPITULO I

#### Condiciones esenciales para la existencia de la sociedad

1648. Habrá sociedad, cuando dos o más personas se hubiesen mutuamente obligado, cada una con una prestación, con el fin de obtener alguna utilidad apreciable en dinero, que dividirán entre sí, del empleo que hicieren de lo que cada uno hubiere aportado.

1649. Las prestaciones que deben aportar los socios, consistirán en obligaciones de dar, o en obligaciones de hacer.

Es socio capitalista, aquel cuya prestación consista en obligaciones de dar; y socio industrial, aquel cuya prestación consista en obligaciones de hacer.

1648. L. 1, tit. 10, part. 5ª. Cód. francés, art. 1832; italiano, 1697; napolitano, 1701; holandés, 1655. La simple comunidad de intereses, resultante aun de un hecho voluntario de las partes, por ejemplo, una adquisición hecha en común, no forma una sociedad, cuando las partes no han tenido en mira realizar el fin característico del contrato de sociedad, que es obtener un beneficio, o un resultado cualquiera, que dividirán entre sí. Así, los seguros mutuos, en los cuales cada uno de los asociados se obliga a soportar su contingente en los siniestros, que los otros puedan sufrir, no ofrecen ni la esperanza, ni la posibilidad de un beneficio, sino sólo evitarse un mayor daño, no forman la sociedad del derecho civil. Lo mismo decimos de las convenciones tan comunes, de hacer aprovechar a los sobrevivientes de lo que hubiesen puesto los que primero murieron, pues que no hay entre los asociados división de beneficios. Lo mismo sería del contrato por el que dos vecinos comprasen en común un terreno para proporcionarse un lugar de paseo, o una máquina para explotarla privativamente cada uno a su turno. TROPLONG sostiene que en estos casos hay sociedad, porque hay un beneficio apreciable en dinero (*Société*, núm. 13). Pero ese beneficio no es divisible entre los partícipes de la cosa, tal como se entiende la división entre los socios, condición esencial de toda sociedad.

La utilidad debe ser apreciable en dinero (Cód. de Chile, art. 2055), y no una utilidad meramente moral. Las hermandades religiosas, las sociedades para objetos de beneficencia, no son sociedades civiles, aunque lleven el nombre de sociedades. Sobre el artículo, véase a TROPLONG, sobre el art. 1832 del Cód. francés.

(\*) Texto introducido por la ley 17.711.

(\*\*) Véase la Ley de Sociedades Comerciales N° 19.550 y sus modificatorias en el Código de Comercio, Lexis-Nexis - Abeledo-Perrot.