

CARLOS A. GHERSI  
CELIA WEINGARTEN

Directores


# MANUAL DE CONTRATOS CIVILES, COMERCIALES Y DE CONSUMO

4ª edición actualizada

DANIELA FRANCESCUT  
VICTORIA GONZÁLEZ  
SALOMÓN KATZ  
ELIDA LOMBARDI

GRACIELA LOVECE  
NIDIA SOLIGNAC  
DIEGO ZENTNER

Coautores

 INCLUYE  
VERSION eBook

THOMSON REUTERS  
LA LEY

Podemos señalar algunas situaciones que se contemplan como aplicaciones de fijación de precios dinámicos como expresión del abuso de posición dominante.

El art. 1098 repite la situación del art. 8° bis de la [ley 26.361](#) respecto de trato inequitativo, que podemos bifurcarlo, como inequitativo económico —consecuencia del precio dinámico— e inequitativo jurídico, como consecuencia de la incorporación de una cláusula abusiva, etc., que incide en la fijación del precio.

Los arts. 1101 a 1103 sobre publicidad con indicaciones falsas, aquellas que induzcan a errores en el precio a usuarios y consumidores, etcétera.

Incorporación directa e indirecta de cláusulas abusivas, conforme a los arts. 1117 a 1122, que contribuyen a la determinación dinámica del precio, etcétera.

Estos son solo unos pocos ejemplos que dan razón a lo que se denomina "precio dinámico" y que dan por tierra con la norma del art. 1121 del CCCN que da cuenta de un precio estático —obsoleto— y de allí que la limitación establecida en el art. 1121 CCCN es inconstitucional y contraria a los tratados, pactos y convenciones internacionales suscriptos por la Argentina, debiendo los magistrados efectuar el control de convencionalidad.

#### CAPÍTULO XVII - SEÑAL O ARRAS Y PACTO COMISORIO. POR CELIA WEINGARTEN

SUMARIO: 1. Introducción.— 2. Señal o arras. 2.1. Señal o arras: requisitos de aplicación.— 3. El pacto comisorio. 3.1. 3.1. Resolución total o parcial. 3.2. Configuración del incumplimiento. 3.3. Ius variandi o derecho de cambiar la pretensión. 3.4. Pacto comisorio expreso. 3.5. Pacto comisorio implícito.

### 1. Introducción

Las partes en los contratos de negociación individual o paritarios y la parte predisponente en los contratos de estructura de adhesión, pueden establecer cláusulas que garanticen el o los cumplimientos de ciertas obligaciones que consideran esenciales en el desarrollo del contrato o por el contrario, ante el incumplimiento de aquéllas, generan la posibilidad de retrotraer el contrato para dejarlo sin efecto o permitir que en determinado momento de su desarrollo ante esta situación (incumplimiento de una de las partes) posibilitar la rescisión con efectos hacia al futuro.

Estas cláusulas convencionales en sí mismas y otras con fundamento en ciertas normativas del código o leyes especiales permiten "cerrar" determinados negocios y en algunos casos evitar situaciones conflictivas (arrepentimiento) o evitar crisis mayores (pacto comisorio), pero ambas tienen su "teleología" en la celeridad negocial de los tiempos modernos y postmodernos.

Jurisprudencia

"En los usos del mercado la 'reserva', implica un acuerdo de voluntades por el cual se entrega una suma de dinero al propietario o a su apoderado quien prefiere no contratar aún, aguardar

	otras eventuales ofertas que sean más convenientes, o estudiar las garantías ofrecidas en el caso de la locación". CNCiv., sala F, 3/8/2004, "Marinelli, Leonardo V. c. Aguilar, Oscar y otros/daños y perjuicios", ED 23/11/2004, 7-53.071.
--	--

**2. Señal o arras**

Jurisprudencia	"No constituye señal la suma entregada por el aceptante en concepto de reserva por exclusividad zonal —en el caso, en el marco de las tratativas tendientes a concluir un contrato de franquicia—, cuando se la recibió con mención de que el contrato estaba supeditado a la aprobación del oferente pues, la señal —tanto la penitencial como la confirmatoria— supone un contrato concluido y su capital, a diferencia de lo que ocurre con la reserva, no es repetible". CNCom., sala C, 24/2/00, "Amoros de Berlanga, Mónica c. Sysem SA", DJ 2000-2-1215.
----------------	---

Podemos subdividirlos en:

- a) Como refuerzo o garantía del cumplimiento de un contrato, ejerciéndose así una suerte de coacción psicológica sobre las partes contratantes, en cuyo caso nos hallamos en la especie confirmatoria.
- b) Como facultad de las partes a dejar sin efecto el negocio, permitiéndole, si así las partes lo establecieren, el llamado *el arrepentimiento, con las consecuencias previstas en la normativa sobre señal, especie que se la denomina penitencial.*

En nuestra opinión la especie penitencial subsume a la confirmatoria, toda vez que también importaría la primera un reaseguro para el cumplimiento del negocio, e incluso elemento de presión psicológica, y además posibilita un cumplimiento opcional del contrato ejerciendo el derecho de arrepentimiento previsto en este tipo de señal, que no será el cumplimiento económico de las prestaciones contractualmente generadas, sino un cumplimiento surgido de un comportamiento adecuado con la cláusula contractual que regula la señal.

El CCCN establece respecto de la señal en el art. 1059: "La entrega de señal o arras se interpreta como:

- a) confirmatoria del acto,
- b) excepto que las partes convengan la facultad de arrepentirse; en tal caso, quien entregó la señal la pierde en beneficio de la otra, y quien la recibió, debe restituirla doblada".

En el anterior Código la señal se encontraba regulada de forma diferencial, la legislación mercantil preveía la señal confirmatoria y el civil la especie penitencial.

En la nueva regulación es siempre confirmatoria y rechaza la facultad de arrepentirse, salvo que las partes convengan la facultad de arrepentirse. En tal caso, quien entregó la señal la pierde en beneficio de la otra, y quien la recibió, debe restituirla doblada.

Frente al incumplimiento de una de las partes, sólo cabe la acción por cumplimiento del contrato o por resolución o rescisión de éste con los daños y perjuicios.

En las arras penitenciales sí permite el arrepentimiento (debe estar previsto) perdiendo lo entregado en calidad de señal si el arrepentido es quien la entregó, o

debiendo devolverla con "otro tanto de su valor" (deuda de valor) si el que se retira del negocio es quien la recibió.

En cuanto al objeto de la señal o arras determina el art. 1060 CCCN que puede consistir en la entrega de dinero o cosas muebles.

a) Si es de la misma especie que lo que debe darse por el contrato, la señal se tiene como parte de la prestación si el contrato se cumple;

b) pero no, si ella es de diferente especie o si la obligación es de hacer o no hacer".

La transformación de la señal penitencial en confirmatoria es cuando el contratante no haya ejercido el derecho de arrepentimiento convenido.

En el ejercicio de la facultad de arrepentimiento, queda cuantificada económicamente por la no realización económica del contrato.

Arrepentimiento e incumplimiento contractual son dos figuras absolutamente opuestas, pues la primera importa encuadrarse dentro del marco legal y la segunda justamente lo contrario, nada los vincula.

Jurisprudencia	"Además de que los celebrantes no han pactado expresamente la posibilidad de arrepentirse en los términos del art. 1202 del Cód. Civil, [actual 1059 CCCN] es lo cierto que no debe igualarse la resolución con esa figura, arrepentimiento, por tratarse de dos posiciones diversas e inconfundibles, desde que el arrepentimiento puede ser ejercitado por cualquiera de las partes si se convino señal o arras y no media ejecución del contrato ni constitución en mora y origina la pérdida de la señal y su devolución más otra suma igual, según quién desiste del negocio, en tanto que la rescisión se da sólo en favor de la parte inculpable del no cumplimiento del contrato en razón de incumplimiento imputable a la contraria (arts. 957, 959, 1083 a 1086 y 1089 CCCN)". CC0001 QL 7787 RSD-23-5, S 30/3/2005, "Ferrari, Roberto E. c. La Industrial Eduardo Carrizo SACI s/resolución por incumplimiento de contrato".
----------------	---

El valor de la señal no juega de ningún modo como límite mínimo de indemnización por incumplimiento contractual, ya que considerarlo así importaría confundir el derecho de arrepentimiento o pacto de displicencia, con un supuesto de la teoría general de la reparación.

### 2.1. Señal o arras: requisitos de aplicación

El arrepentimiento debe ser observado con carácter restrictivo, esto es consagrar la inadmisibilidad de comportamiento confuso y mucho menos por vía presuncional, debiendo configurarse en forma expresa. Debe ser puro y simple, pero nada obsta a que las partes fijen un plazo determinado, como límite máximo para su ejercicio. Es común que así se haga, ya que causas de seguridad jurídica (disponibilidad de los bienes para su libre administración o disposición) o económicas (fenómeno inflacionario) así lo aconsejan. Por ello, para el caso de que las partes hubieran previsto un plazo durante el cual podrán arrepentirse, la facultad de hacerlo debe ser ejercida en dicho tiempo hábil. Si no hubiera sido estipulado plazo alguno, el derecho de arrepentimiento puede ser ejercido: a) hasta la constitución en mora, y b) no habiendo mora, hasta el vencimiento del plazo para contestar la demanda.

En caso de que hubiera mora, se discute si es hasta la contestación de demanda o hasta que venciera el plazo para hacerlo, toda vez que es pensable el siguiente caso: que venciendo el plazo para contestar demanda el 20 de mayo, se contestara efectivamente el día 15 sin ejercerse en dicho responde la facultad de arrepentirse. Advertido de esto y del supuesto error ejerce la mencionada facultad con fecha 17 de mayo. ¿Es tiempo hábil para hacerlo o no? Creemos que no, toda vez que la litis procesal quedó trabada con la demanda y el escrito de contestación de demanda, no pudiéndose luego acreditar hechos o razones distintos de los oportunamente expresados, en función de la doctrina de los propios actos.

Existiendo hechos que signifiquen el comienzo de ejecución de las prestaciones principales del contrato, creemos que no es posible el arrepentimiento, puesto que aquellos son considerados como una renuncia de esa facultad, amén de las expectativas fundadas en tales acontecimientos, que genera para la otra parte.

Existiendo principio de ejecución como comienzo de ejecución de las principales prestaciones del contrato, la facultad de arrepentimiento no podrá ejercerse.

¿Qué es principio de ejecución o qué debemos considerar como principio de ejecución?

La doctrina se encuentra dividida, para algunos está referido al cumplimiento de la prestación principal del contrato, así, p. ej., el comienzo de cumplimiento. Otra parte de la doctrina entiende que el mero cumplimiento de obligaciones secundarias del contrato ya es calificable como principio de ejecución contractual.

Entendemos que los magistrados deberán analizar en cada caso concreto las características de las obligaciones principales y secundarias, sus relaciones, el contexto de desarrollo, las personas, los estándares objetivos de comportamiento, etcétera.

**3. El pacto comisorio**

En los contratos bilaterales —de prestaciones recíprocas— la ley prevé un remedio en favor del contratante diligente frente al incumplidor, la posibilidad de desvincularse por vía de resolución.

Es el reconocimiento, en favor de las partes, de la posibilidad recíproca de resolver el contrato por incumplimiento total o parcialmente, encuentra su origen en la voluntad de aquéllas (pacto comisorio expreso art. 1086) o en la norma legal (facultad implícita de resolver, art. 1087).

Debemos considerar una doble variable, total o parcial y cláusulas expresas e implícitas.

**3.1. Resolución total o parcial**

Conforme al art. 1083: Una parte tiene la facultad de resolver:

- a) total o parcialmente el contrato si la otra parte lo incumple;
- b) pero los derechos de declarar la resolución total o la resolución parcial son excluyentes, por lo cual, habiendo optado por uno de ellos, no puede ejercer luego el otro;
- c) si el deudor ha ejecutado una prestación parcial, el acreedor sólo puede resolver íntegramente el contrato si no tiene ningún interés en la prestación parcial.

La norma impone un límite al ejercicio del derecho: en principio los derechos son excluyentes, es decir que habiendo optado la parte cumplidora por uno de ellos (resolución total o parcial) no podrá con posterioridad ejercer el otro, y en segundo lugar, si se ha ejecutado una prestación parcial el acreedor solo podrá resolver totalmente el contrato cuando carezca de interés en esa prestación parcial ejecutada.

Jurisprudencia	"El pacto comisorio previsto en el art. 1204 del Cód. Civil [actual art. 1083 CCCN] puede ser definido como el elemento natural de los contratos con prestaciones recíprocas, que otorga a las partes la facultad de resolver las obligaciones emergentes de ellos, en caso de que uno de los contratantes no cumpliera su compromiso. Su finalidad es otorgar protección a aquel de los contratantes de buena fe que cumpla con sus compromisos, frente a quien deja de hacerlo, quebrando así el equilibrio de las convenciones libremente pactadas". CC0001 MO 50316 RSD-62-5, S 31/3/2005, "Mirko, Manuel c. Guaraglia, José M. y otra s/resolución de contrato - daños y perjuicios".
----------------	--

**3.2. Configuración del incumplimiento**

El incumplimiento constituye la circunstancia fáctica que habilita el ejercicio de la facultad resolutoria. Puede ser total o parcial, pero en todo caso debe revestir cierta gravedad, y meritado con cierto criterio restrictivo a fin de evitar que la parte cumplidora ejerza abusivamente su derecho (art. 10 CCCN), o lo haga contrariando la buena fe negocial.

Establece el art. 1084: "A los fines de la resolución, el incumplimiento debe ser esencial en atención a la finalidad del contrato. Se considera que es esencial cuando:

- a) el cumplimiento estricto de la prestación es fundamental dentro del contexto del contrato;
- b) el cumplimiento tempestivo de la prestación es condición del mantenimiento del interés del acreedor;
- c) el incumplimiento priva a la parte perjudicada de lo que sustancialmente tiene derecho a esperar;
- d) el incumplimiento es intencional [aclaramos que existen supuestos de responsabilidad objetiva art. 40, LDC].
- e) el incumplimiento ha sido anunciado por una manifestación seria y definitiva del deudor al acreedor".

El incumplimiento debe ser esencial en relación con la finalidad perseguida por el negocio, es decir, que debe comprometerse seriamente la suerte del contrato como para que, de haber sido previsto por la parte, no se hubiese contratado.

El inc. a) refiere al incumplimiento de la obligación principal, ya que aquella resulta fundamental dentro del contexto del contrato, si bien entendemos que puede extenderse a las accesorias cuando en virtud del contrato y de la naturaleza de las mismas se tornen relevantes, ya que en este sentido la redacción de la norma es amplia.

En el inc. b) se hace referencia al tiempo de cumplimiento como condición fundamental para mantener el interés del acreedor, ya que las prestaciones cumplidas fuera del plazo estipulado pueden tornar irrelevante el contrato; piénsese, p. ej., en contratos de prestación de servicios sanitarios, de emergencias médicas, o en contratos interempresarios de provisión de materias primas, cuando el producto adquirido se pretende incorporar a un proceso de elaboración que sólo puede tener lugar en un momento determinado cuando se trata de la contratación de un servicio de catering para un evento a realizarse en un día preciso; etcétera.

En los casos indicados, el cumplimiento no puede tener lugar en un momento o tiempo distinto del establecido expresa o implícitamente, pues aparte de la trascendencia que subjetivamente pueda tener, de un modo objetivo importa mucho que se cumpla en un momento y no en otro, etc., en los que el oportuno cumplimiento resulta trascendente para el contratante.

Posteriormente, se hace referencia en el inc. c) a lo que la parte tenía derecho a esperar, es decir a aquellos supuestos en los cuales el incumplimiento frustra las legítimas expectativas generadas en el contratante.

Finalmente, la facultad de resolver puede ser ejercida cuando el incumplimiento es intencional (inc. d)); en este orden podemos incluir el incumplimiento doloso como las conductas que en la normativa anterior se caracterizaba como incumplimiento malicioso, es decir, aquel que estando en situación fáctica y jurídica de cumplir no cumple con la obligación asumida y a aquellas situaciones en las que el deudor manifiesta al acreedor que no va a cumplir (inc. e)).

### 3.3. Ius variandi o derecho de cambiar la pretensión

En el 1078 incs. e) y f) del CCCN se establecen las siguientes reglas, referidas a lo que se denomina ius variandi o derecho a mudar la pretensión.

a) Si una de las partes ha demandado el cumplimiento, luego puede variar su pretensión, reclamando la resolución del contrato.

La solución es lógica pues una parte puede haber juzgado razonable exigir el cumplimiento de un contrato que luego se ha tomado antieconómico o perjudicial. De este modo, antes del cumplimiento siempre puede ejercerse la facultad resolutoria, y la promoción de una acción por cumplimiento no priva al accionante de esa facultad.

b) Si, por el contrario, ha demandado (o comunicado extrajudicialmente la resolución, no puede luego reclamar el cumplimiento.

Ello también es lógico, por aplicación de la teoría de los actos propios (que impediría a quien pretendía extinguir el vínculo exigir luego las prestaciones inherentes a él) y por hallarse el deudor relevado del cumplimiento de sus obligaciones en virtud de la voluntad de su contraparte, quedando así autorizada a no realizar más actos tendientes al cumplimiento.

Optado por el cumplimiento, si el demandado durante la etapa de ejecución de sentencia incumple, el acreedor tiene derecho a optar por la resolución del contrato; la norma entiende implícito este aperebimiento (art. 1085 CCCN).

**3.4. Pacto comisorio expreso**

El art. 1086 del CCCN dispone que las partes pueden pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de incumplimientos genéricos o específicos debidamente identificados. En este supuesto, la resolución surte efectos a partir de que la parte interesada comunica a la incumplidora en forma fehaciente su voluntad de resolver.

La resolución se produce —de así decidirlo la parte cumplidora— de pleno derecho, y los efectos tendrán lugar desde que simplemente se comuniquen tal decisión en forma fehaciente a la incumplidora. Con la aludida comunicación de la voluntad de resolver, se avienta cualquier nueva posibilidad de cumplir, a diferencia de lo previsto en cuanto a la modalidad implícita.

**3.5. Pacto comisorio implícito**

Es de fundamental importancia en el tráfico negocial, porque permite una más rápida disponibilidad de sus prestaciones a los contratantes diligentes, en caso de incumplimiento de la otra parte. Nos referimos concretamente a la facultad implícita que opera subsidiariamente a la voluntad de las partes, en caso de que no haya sido incluido el pacto comisorio en el contrato y sin perjuicio de que puedan excluirla expresamente en el momento de la celebración.

Se acuerda al deudor una nueva posibilidad de cumplir, ya que se establece en el art. 1088 CCCN, que la resolución producirá sus efectos, una vez vencido el plazo de gracia (no menor de quince días) a que deberá sujetarse el requerimiento que la ley, como de cumplimiento previo, impone al acreedor.

Jurisprudencia	"El pacto comisorio implícito regulado por el art. 1204 del Cód. Civil [actual art. 1083 CCCN] requiere para su operatividad la intimación previa por parte del acreedor a la contraparte para que en un plazo no inferior a quince días cumpla las obligaciones pendientes. Es decir, esta norma contempla la resolución por vía extrajudicial, también llamada 'resolución por autoridad del acreedor', que requiere, como elemento indispensable, la previa intimación
----------------	---



señalada. De no seguirse esa vía, la cuestión debe decidirse por resolución judicial. Es que, precisamente, puede ocurrir que el acreedor no le sea útil, o por cualquier causa no le interese el cumplimiento del contrato, y en tal caso, se abstiene de intimar con ese fin, y opta directamente por la resolución, que no requiere de la concesión de un plazo de gracia, pero sí de un pronunciamiento judicial". CC0001 ME 111567 RSD-179-8, S 6/5/2008, "Sua R. Sorato c. Figi Lutz, Beatriz s/cumplimiento contractual".

Establece el art. 1087: "Cláusula resolutoria implícita.

En los contratos bilaterales la cláusula resolutoria es implícita y queda sujeta a lo dispuesto en los arts. 1088 y 1089".

Se establecen en este caso (implícita) para que opere los siguientes requisitos en el art. 1088: "La resolución por cláusula resolutoria implícita exige:

a) un incumplimiento en los términos del artículo 1084. Si es parcial, debe privar sustancialmente de lo que razonablemente la parte tenía derecho a esperar en razón del contrato;

b) que el deudor esté en mora;

c) que el acreedor emplaze al deudor, bajo apercibimiento expreso de la resolución total o parcial del contrato, a que cumpla en un plazo no menor de quince días, excepto que de los usos, o de la índole de la prestación, resulte la procedencia de uno menor.

La resolución se produce de pleno derecho al vencimiento de dicho plazo. Dicho requerimiento no es necesario si ha vencido un plazo esencial para el cumplimiento, si la parte incumplidora ha manifestado su decisión de no cumplir, o si el cumplimiento resulta imposible. En tales casos, la resolución total o parcial del contrato se produce cuando el acreedor la declara y la comunicación es recibida por la otra parte".

No existiendo pacto comisorio expreso y de puro derecho, será necesario formular una interpelación que le permitirá, aunque tardíamente, hacer efectivo el cumplimiento, además de los daños y perjuicios correspondientes a su demora.

Es muy importante la distinción entre el pacto comisorio y la facultad legal de resolver en cuanto al momento en que se producen los efectos resolutorios, está dada por operar de pleno derecho a partir de la comunicación de la voluntad de resolver, en el primer caso, y desde el vencimiento del plazo de gracia a que se sujeta el requerimiento, en el segundo. En ambos supuestos (comunicación y requerimiento), la notificación deberá ser efectuada en forma fehaciente, no obstante que la ley nada disponga al respecto en el último de aquéllos.

Asimismo, la facultad legal de resolver podrá ejercerse sin requerimiento previo cuando haya vencido un plazo esencial para el cumplimiento si la parte incumplidora ha manifestado su decisión de no cumplir o bien cuando el cumplimiento resulta imposible, en cuyo caso la resolución total o parcial opera de puro derecho cuando se declara y la comunicación es recibida por la otra parte.

El requerimiento previo tampoco será necesario en aquellos casos en que la ley o disposiciones especiales facultan a la parte a resolver unilateralmente el contrato (art. 1089 CCCN) como, p. ej., las disposiciones contenidas en la Ley de Defensa del Consumidor.

El resarcimiento de los daños y perjuicios por la demora en el cumplimiento o por la falta de éste —en caso de resolución— deberá ser objeto de reclamo y su evaluación económica.

El acreedor cuenta también con la vía judicial a efectos de obtener la resolución del contrato desde que el deudor haya incurrido en mora, valiéndose como interpelación y determinando un nuevo plazo de gracia. La resolución se producirá por declaración judicial, retrotrayéndose los efectos al momento de la iniciación de la demanda. Una vez notificada la demanda resolutoria, el deudor no está habilitado para ofrecer el cumplimiento de la prestación debida.

Asimismo, es posible acumular esta pretensión con la de daños y perjuicios pertinentes por la demora (art. 1082 CCCN).

Jurisprudencia	"Es válida la opción de resolución del boleto de compraventa ejercida por los compradores de un lote de un barrio cerrado luego de transcurrido más de un año y medio del vencimiento del plazo que se había otorgado sin éxito a los vendedores para aprobar el plano de subdivisión, necesario para escriturar —en el caso, debían cumplir con esta obligación en un plazo de un año—, puesto que la demora en ejercer dicha opción contractual no provoca la pérdida del derecho a ejercerla, en tanto las partes no previeron un plazo de caducidad y no se observó que los compradores hayan realizado algún hecho que contradiga sus actos posteriores". CNCiv., sala H, 8/7/2005, "Edizabal SA y otro c. Guelfi, José L. y otro", LL 2005-F-624, 109.728.
----------------	--

Los efectos generales de la resolución del contrato entre las partes y frente a terceros están previstos en el art. 1079 CCCN: "La resolución produce efectos retroactivos entre las partes, y no afecta el derecho adquirido a título oneroso por terceros de buena fe". Ese elemento característico de la resolución es su eficacia retroactiva que permite diferenciarla de la rescisión unilateral.

Tal efecto retroactivo de la resolución implica volver las cosas al estado anterior a la celebración del contrato; por lo cual una de las consecuencias fundamentales es que las partes deben restituirse lo que hubieren recibido en virtud del contrato o su valor, sin perjuicio de la indemnización por daños que pudiera tener que abonar el incumplidor a la otra parte (arts. 1080, 1081 y 1082 CCCN, remitimos al capítulo de modos de extinción de los contratos).

Jurisprudencia	"En miras a la aplicación del art. 1204 del Cód. Civil [actual 1083 CCCN] habrá de verificarse la verdadera magnitud de la inobservancia imputada, porque no cualquier defección contractual faculta, sin más, a la desvinculación de las partes. Para que el incumplimiento autorice a invocar la resolución del contrato, es menester que se encuentre relacionado con la obligación principal y que sea grave". CC0202 LP 108944 RSD-268-7, S 18/12/2007, "Sister, Rodolfo c. Vivas, Juan E. s/cumplimiento de contrato".
----------------	--

En los contratos de negociación individual o paritarios la cláusula que anticipadamente establezca la renuncia al pacto comisorio implícito o legal, es de interpretación restrictiva.

En los contratos de estructura de adhesión la cláusula que anticipadamente establezca la renuncia al pacto comisorio implícito o legal del adherente es nula (se tendrá por no convenida) en los términos del [art. 37](#) de la [ley 26.361](#).

#### CAPÍTULO XVIII - VICIOS REDHIBITORIOS Y GARANTÍA DE EVICCIÓN. OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. POR GRACIELA LOVECE

SUMARIO: 1. Introducción.— 2. La obligación de saneamiento como marco general. 2.1. La transmisión onerosa y gratuita. Los legitimados pasivos. 2.2. Los pactos sobre la obligación de saneamiento. 2.2.1. Las