



# OBLIGACIONES CIVILES Y COMERCIALES

CICLO 208 - Clase de Grado - Hora y media en U.N.C.

Cuatro horas en U.M.

# PRESENTACIÓN DE LA MATERIA

## Derecho Privado II (Obligaciones)

- Teoría general
- Responsabilidad  
civil



**Silvana Furlotti**

Profesora Adjunta



**Raúl Martínez Appiolaza**

Profesor Adjunto



Roberto Reta

Profesor Adjunto

MATERIAL: <http://www.parellada.com.ar/>

## Ir a Servicios Académicos

Ir a Cátedra Derecho de las Obligaciones I –  
U.N.C.- Teoría general de las obligaciones –  
Turno Tarde -Ir a Ciclo Lectivo 2019 –  
Clickear en **2019**

O ir a Cátedra Derecho de las  
obligaciones U.M - Turno Tarde  
Ir a Ciclo Lectivo 2019 – Clickear en **2019**



## Conferencias

**21** MAR 2016

Clase inaugural del Ciclo 2016 Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Mendoza

**21** MAR 2016

Clase inaugural del Ciclo 2016 Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad

## Consultas

Nombre (\*)

Tel./Cel.

Email (\*)



## Cátedras

Ciclo lectivo  
**2016**

**Derecho Privado II - U.N.C. - Turno Tarde**

Ciclo lectivo  
**2016**

**Derecho Civil II - UM - Obligaciones y  
responsabilidad civil - Turno Tarde**

Ciclo lectivo  
**2016**

**Derecho Civil II - UM - Obligaciones y  
responsabilidad civil - Turno Mañana**

# Derecho Civil II - UM - Obligaciones y responsabilidad civil - Turno Tarde 2016

**10 MAR 2016**  
**UM - Mesa examinadora - Turno Marzo**  
Hora: 08:00  
Duración: 30 min.  
Responsable: Carlos A. Parellada

**23 MAR 2016**  
**UM - Unidad I - Concepto de obligación**  
Hora: 16:00  
Duración: 180 min.  
Responsable: Carlos A. Parellada

1. La obligación en el marco de las relaciones sociales. Relación social y jurídica.
2. Concepto de crédito-obligación. Definiciones clásicas y modernas. Art. 724 C.C.C.N. Deber jurídico y la obligación. Distinción de (as monistas), de las cargas generales de conducta. Deberes morales. Concepto. Régimen jurídico.

Descargas relacionadas

[guia-oblig-1-concepto-y-propter-rem-cccn.doc](#) [Ver online](#)

Baja el archivo a su dispositivo

<b>UNIVERSIDAD DE MENDOZA</b> Materia: Derecho Civil II-Obligaciones Prof. Titular: Dr. Carlos A. Parellada Prof. Adjunta: Dra. Silvina Furlotti – Dr. Raúl Martínez Appiolaza- Roberto Reta Ay. Diplomado: Dr. Ariel Gustavo Parellada	<b>UNIVERSIDAD NACIONAL DE CUYO</b> Materia: Derecho Privado II-Obligaciones Prof. Titular: Dr. Carlos A. Parellada Prof. Adjunto: Dres. Silvina Furlotti Jefe Trab. Prácticos: Dres. Pablo Quirós y Verónica Sarfati y Roberto Reta
---	--

**PRIMERA CLASE:**

**TEMA: Definiciones clásicas y modernas de obligación. Deber jurídico y obligación. Derechos personales y reales. Intentos de asimilación y diferenciación. Obligaciones propter rem**

**UBICACIÓN PROGRAMÁTICA: Unidad I puntos 1 a 3.-**

# Prácticos obligatorios

## Seis prácticos

- Ayudantes alumnos
- Trabajo en equipo previo a la clase
- Discusión y puesta en común en la clase práctica
- Temas y fechas en [www.parellada.com.ar](http://www.parellada.com.ar)

# La bibliografía

- ▶ Parte General de las Obligaciones
  - ▶ Silvestre Norma y ots., “Obligaciones”, Ed. La Ley 2016
  - ▶ Pizarro, R.D.- Vallespinos, C.G.
    - ▶ «Tratado de obligaciones”, Bs.As., Rubinzal y Culzoni, 2017
  - ▶ Borda, Guillermo A. –actualizado por Alejandro Borda-
    - ▶ «Tratado de derecho civil. Obligaciones», Bs.As., La Ley, 2009
  - ▶ Cazeaux, Pedro N. – Trigo Represas, F.A.
    - ▶ «Compendio de Derecho de las obligaciones»
    - ▶ «Tratado de Derecho de las obligaciones»

Estas son las obras por las que hay que estudiar... hay que ayudarse con las tablas de equivalencias normativas... Porque están desactualizadas por la vigencia de la nuevas normas

# La bibliografía

- ▶ Responsabilidad civil
  - ▶ Mosset Iturraspe, Jorge (Director)-Kemelmajer de Carlucci (Coordinadora) – Carlos A. Ghersi – Gabriel Stiglitz – Carlos Parellada (Co-autores) – Carlos Echevesti (Colaborador)
    - ▶ «Responsabilidad civil», Bs.As., Hammurabi, 1992.

La obra tiene cierta desactualización, pues data de 1992, por lo que hay que controlar que se refiera textos vigentes y concuerden con las normas del CCCN. La conceptualización y terminología coincide con dichas normas.

# La bibliografía

- ▶ Responsabilidad civil
  - ▶ Ubiría, Fernando “Derecho de daños en el Código Civil y Comercial de la Nación” Bs.As., La Ley, 2016.

También está en la Biblioteca Digital a disposición de los alumnos.

Se trata de una obra muy resumida, pero está adaptada a las normas del Código Civil y Comercial de la Nación.

# El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación

¡TRAERLO A TODAS LAS CLASES!



# Los objetivos que perseguimos...

## Lo que queremos que aprendan...

### Para lo que queremos que aprendan

- ▶ Comprendan el concepto de crédito-obligación
- ▶ Que distingan el crédito-obligación de los derechos reales.
- ▶ Que vean que la realidad nos ofrece ciertas situaciones que no encuadran perfectamente en uno y otro, que tienen un régimen propio... a veces, diferente.

Para que cuando están frente a una situación adviertan cuál es su régimen jurídico general o particular, porque en el ejercicio profesional van a tener que asesorar a sus clientes acerca de cuál es el poder o el deber que tienen en cada situación.

# ¿Esto es importante?

- ▶ Toda sus vidas profesionales van a tener que distinguir relaciones jurídicas... que nacen de situaciones jurídicas diversas que manejamos en este esquema.
  - ▶ En el derecho privado...
    - ▶ Cuando contratamos o cuando la ley nos impone hacer algo.
    - ▶ Cuando nos vinculamos con las cosas o con otras personas.
  - ▶ En el derecho publico...
    - ▶ Cuando pagamos impuestos...
    - ▶ Cuando recibimos servicios públicos...



# Unidad uno

Relaciones jurídicas

La obligación

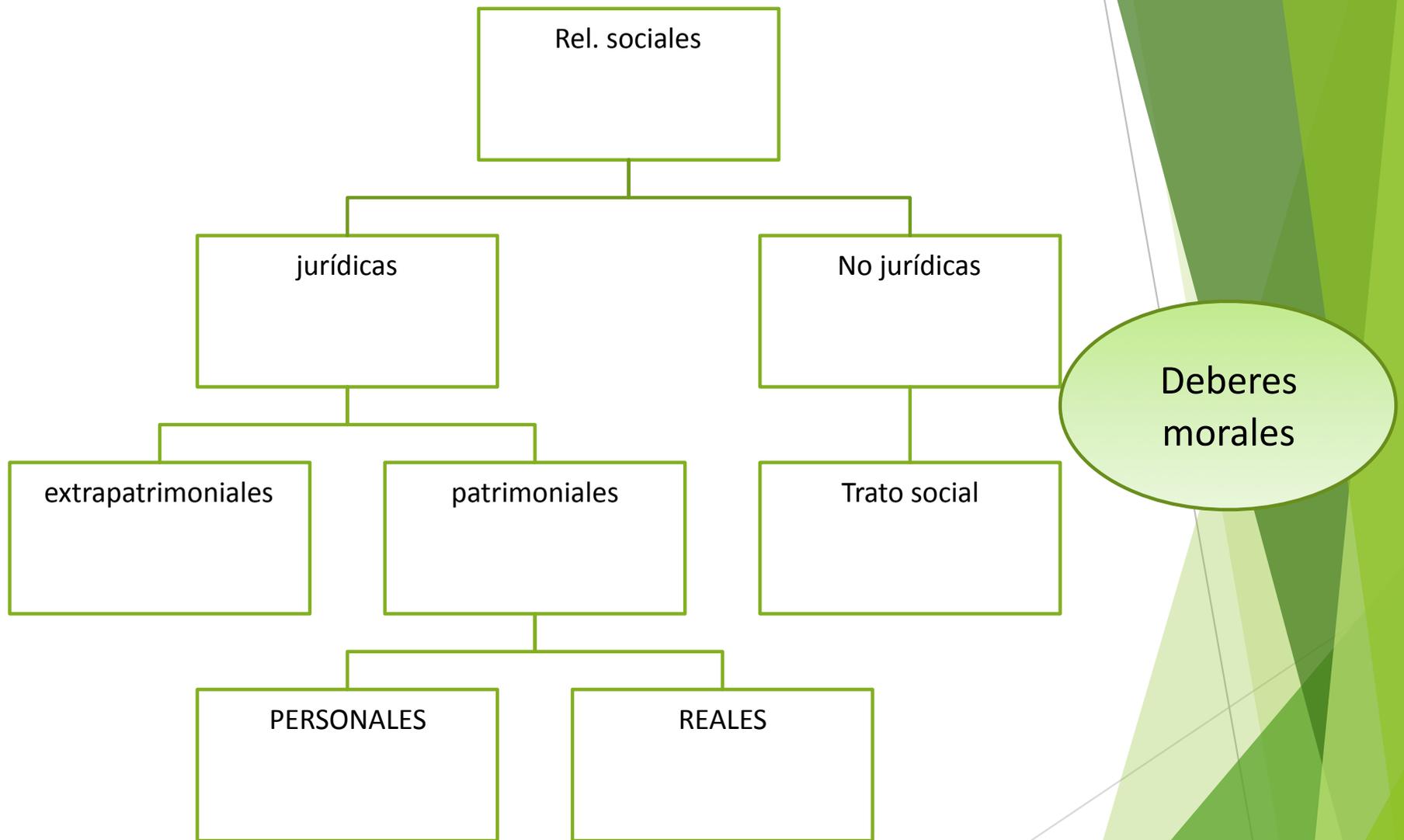
# Las relaciones sociales y jurídicas

- ★ A veces, la relación social da origen a una relación jurídica
- ★ Cuando eso sucede origina deberes jurídicos
- ★ Cuyo incumplimiento genera sanciones o efectos jurídicos que la ley prevé



Hay relaciones jurídica no patrimoniales  
Que no integran el activo ni el pasivo del sujeto;  
ej. el domicilio, el estado civil.

Hay relaciones jurídica patrimoniales  
Que integran el activo ni el pasivo del sujeto; ej.  
los derechos reales que tengo sobre mis  
propiedades, las deudas o los créditos que tengo.



# Relaciones jurídicas



# Relación obligacional o crediticia



Sujeto  
acreedor  
activo  
CREDITO  
derecho



Sujeto deudor  
pasivo  
DEUDA  
deber

# Deber jurídico y obligación género y especie

DEBER JURIDICO GENERAL sujetos  
indeterminado  
no tiene contenido patrimonial  
sanción  
ej.: deber general de no dañar

DEBER JURIDICO PARTICULAR  
Sujeto determinado  
No contenido patrimonial  
Deberes derivados de la  
responsabilidad parental

DEBER JURIDICO PARTICULAR  
OBLIGACIÓN  
Sujeto determinado  
Contenido patrimonial  
Entregar la cosa

# OBLIGACIÓN CRÉDITO Y DEUDA

## CRÉDITO

- ▶ Derecho subjetivo
- ▶ Derecho a la prestación
- ▶ Poder de agresión patrimonial
- ▶ Cargas: deberes de colaboración

## DEUDA

- ▶ Deber jurídico específico
- ▶ Deber de prestación
- ▶ Contenido patrimonial
- ▶ Deberes secundarios de conducta
- ▶ Derecho a la liberación

# Definición legal de obligación art. 724 CCCN

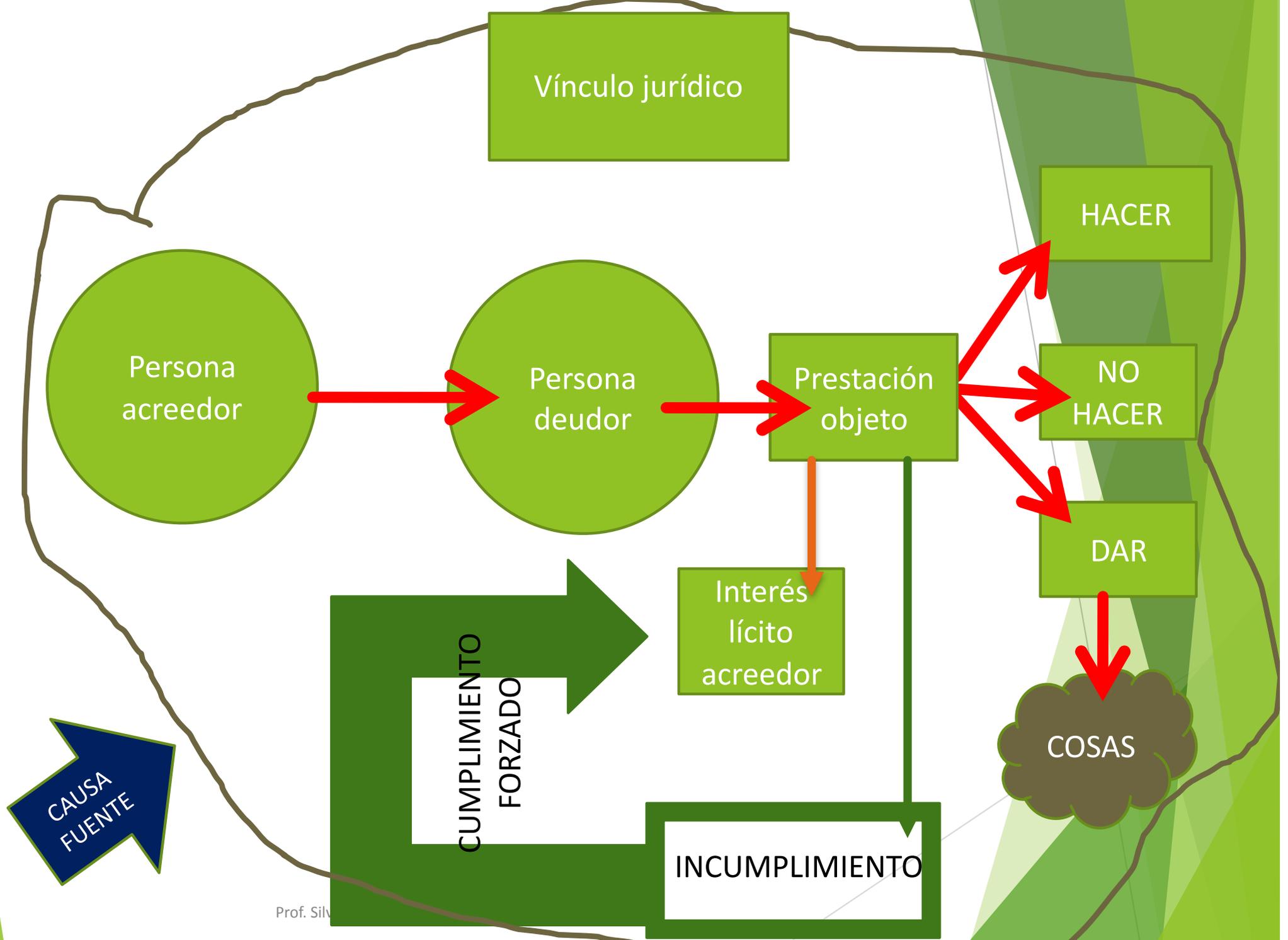
Art. 724 Definición- La obligación es una relación jurídica en virtud de la cual el acreedor tiene el derecho a exigir del deudor una prestación destinada a satisfacer un interés lícito y, ante el incumplimiento, a obtener forzosamente la satisfacción de dicho interés.

# características

- ▶ Definición normativa
- ▶ CC no definía
- ▶ Deuda y responsabilidad: *“la verdadera estructura institucional de la obligación, en la que, armónicamente, aparecen el débito y la responsabilidad... como tramos de una misma relación obligatoria”* (Fundamentos ante proyecto).
- ▶ No regula las obligaciones naturales (defecto de exigibilidad).
- ▶ Diferencia las obligaciones de los deberes morales.

# críticas

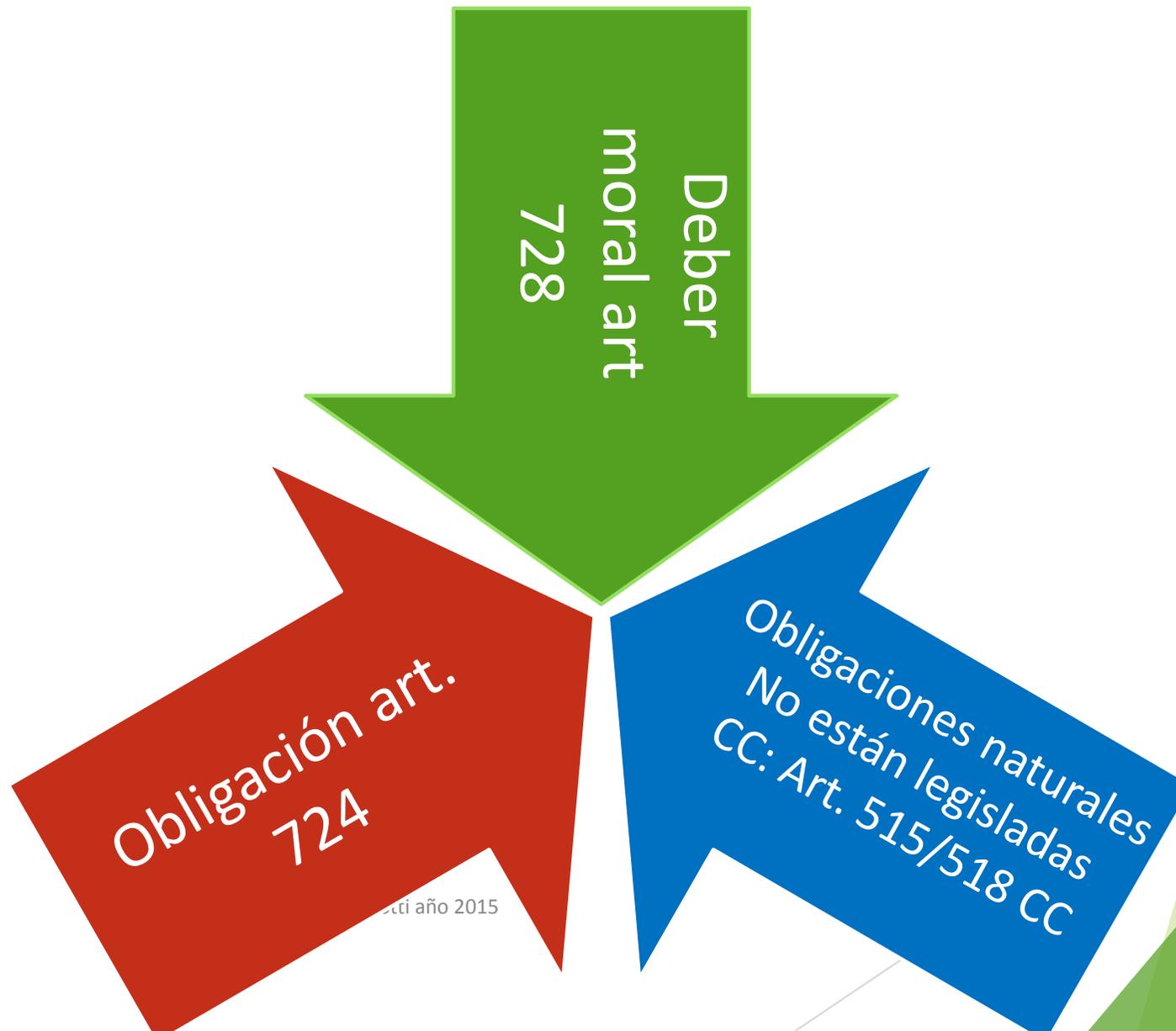
- ▶ ¿era necesario definir?
- ▶ Insuficiencia del concepto



## Caracteres de la obligación:

- **Bipolaridad: activo y pasivo**
- **Patrimonialidad**
- **Transitoriedad o temporalidad**
- **Coercibilidad**

# Obligaciones y deberes morales las llamadas obligaciones naturales



# Deber moral: régimen legal

## Art. 728

Lo entregado en cumplimiento de deberes morales o de conciencia es irrepetible

## C.Civil

Obligaciones naturales  
¿es lo mismo?

## Efecto común

Es causa lícita para retener la atribución patrimonial que se realiza

# Derechos patrimoniales

Derechos personales y derechos reales

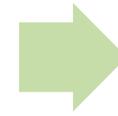
# Derecho personal



persona



persona



Derecho  
personal



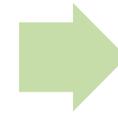
# Derecho real

art. 1882 "el poder jurídico, de estructura legal, **que se ejerce directamente sobre su objeto**, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de **persecución y preferencia** y las demás previstas en este Código".

persona



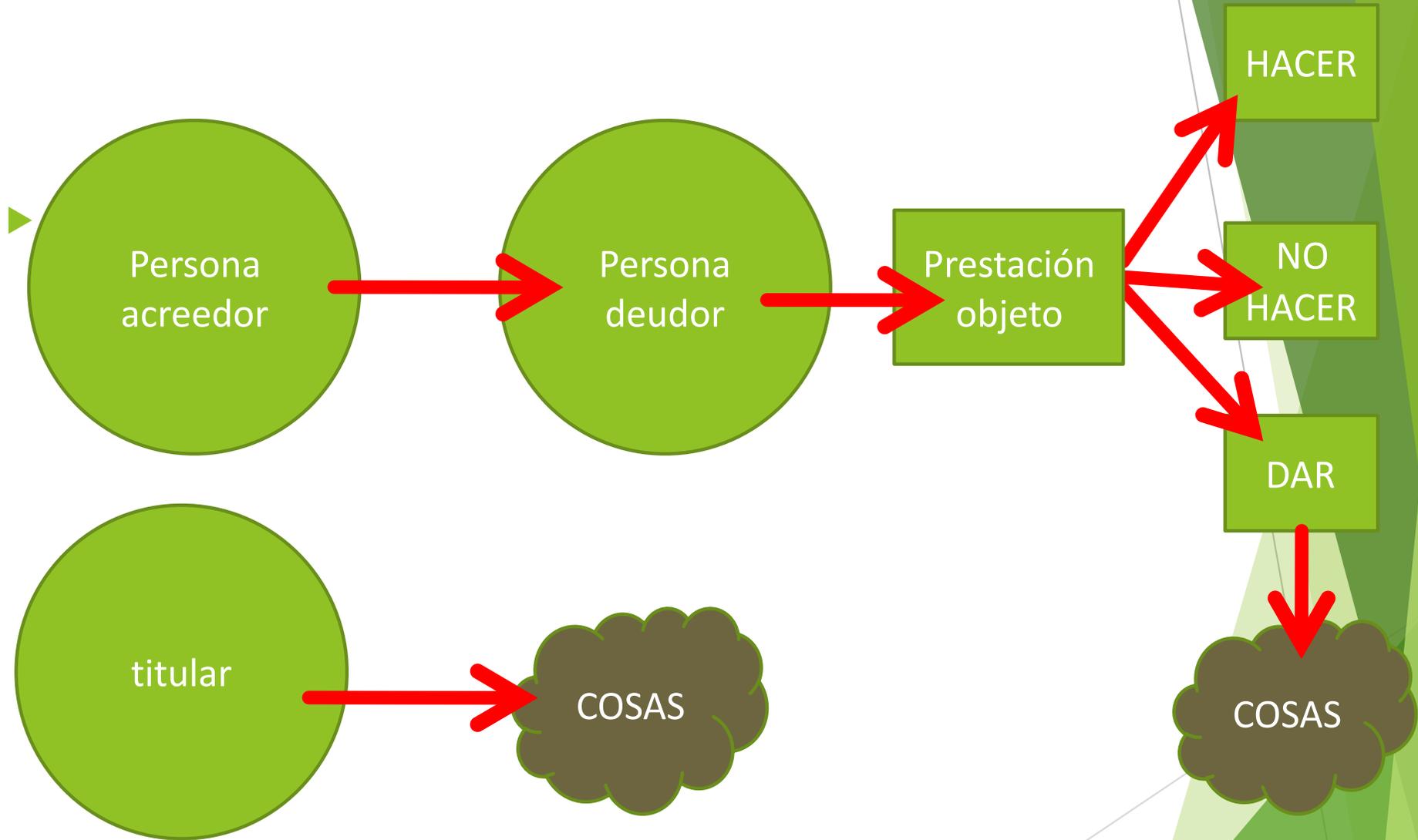
Cosa/  
Bienes  
designado x  
ley. art 1883



Derecho  
real



# diferencias



# Diferencias entre derechos reales y personales

- ▶ Formales en cuanto a su constitución
- ▶ Se adquieren por prescripción
- ▶ Se ejercen sobre cosas existentes
- ▶ Se ejercen por posesión o cuasiposesión
- ▶ Otorgan acción reipersecutoria y derecho de preferencia

- ▶ Informales
- ▶ Se extinguen por prescripción
- ▶ Se refieren a cosas existentes o futuras
- ▶ No
- ▶ Usualmente, no

# Diferencias entre derechos reales y personales

- ▶ Son estáticos (tienden a permanecer)
- ▶ Función económica: adscriben bienes.

- ▶ Son dinámicos (tienden a extinguirse)
- ▶ Función económica: organizan la coordinación

# OBLIGACIONES PROPTER REM

¿DERECHOS REALES O PERSONALES?



# EL PROBLEMA

- ▶ ¿EL DERECHO REAL PUEDE DAR NACIMIENTO A OBLIGACIONES Ó CRÉDITOS *EN RAZÓN O EN REFERENCIA A LA COSA QUE CONSTITUYE EL OBJETO DEL DERECHO REAL?*

# OBLIGACIONES PROPTER REM



**Alsina Atienza:**

*Son las obligaciones que descansan sobre una determinada relación de señorío sobre una cosa, y nacen, se desplazan y se extinguen con esa relación de señorío.*

**Busso:**

**Son las obligaciones que incumben al propietario o poseedor de una cosa en cuanto tal, y en consecuencia, basta la cesación de su calidad de propietario o poseedor para quedar librado del débito.**

Nacen, se transmiten y se extinguen junto con el derecho real

Carácter de acreedor o deudor inseparable de la calidad de propietario o poseedor de la cosa

El carácter de 'obligación real' deriva de la ley

## OBLIGACIONES PROPTER REM

Deudor será quien esté en relación con la cosa

El deudor se libera si abandona la cosa

El deudor responde con todos su patrimonio, salvo disposición legal en contrario

Si la cosa se transmite grava (pesa sobre) al nuevo dueño liberando al anterior

*Las obligaciones reales son el deber jurídico específico que se impone a un sujeto determinado en virtud de una relación real que tiene con una cosa, en razón del cual debe observar una conducta patrimonialmente valorable a favor de otro sujeto determinado por esa misma circunstancia, que puede o no tener un interés económico y que le confiere a este otro sujeto un derecho subjetivo al comportamiento del primero*

La particularidad radica en la determinación del sujeto activo y pasivo, el cual se encuentra señalado por la relación real que tiene con una cosa

Tenedor - Deudor

Poseedor - Deudor

Propietario - Deudor

Esto es lo que pasa en las obligaciones **propter rem**. El deudor es el propietario en tanto es propietario.



le vende



# Casos previstos

PROPTER  
REM

Art. 2.722. Los condóminos de un muro o pared medianera, están obligados en la proporción de sus derechos, a los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared o muro

Art. 2.723. Cada uno de los condóminos de una pared puede libertarse de contribuir a los gastos de conservación de la pared, renunciando a la medianería, con tal que la pared no haga parte de un edificio que le pertenezca, o que la reparación o reconstrucción no haya llegado a ser necesaria por un hecho suyo.

Art. 2.724. La facultad de abandonar la medianería compete a cada uno de los vecinos, aun en los lugares donde el cerramiento es forzoso; y desde que el abandono se haga, tiene el efecto de conferir al otro la propiedad exclusiva de la pared o muro.

Art. 2.727. El vecino requerido para contribuir a la construcción de una pared divisoria, o a su conservación en el caso del artículo anterior, puede librarse de esa obligación, cediendo la mitad del terreno sobre que la pared debe asentarse, y renunciando a la medianería.

PROPTER  
REM

Pizarro y Vallespinos dicen es propter rem sin derecho  
de abandono

ARTÍCULO 1991.- Gastos. Cada condómino debe pagar los gastos de conservación y reparación de la cosa y las mejoras necesarias y reembolsar a los otros lo que hayan pagado en exceso con relación a sus partes indivisas. No puede liberarse de estas obligaciones por la renuncia a su derecho. El condómino que abona tales gastos puede reclamar intereses desde la fecha del pago.

# OBLIGACIONES PROPTER REM

- ▶ **Supongamos: Álvaro Álvarez adeuda expensas por \$ 5.000 desde marzo de 2014. En marzo de 2015 vende el departamento a Rodrigo Rodríguez, quien sigue sin pagar las expensas, acumulándose \$ 3.000.-**

ARTÍCULO 2048.- Gastos y contribuciones. Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional. Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea. Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros. Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea. El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones.

**ARTÍCULO 2049.- Defensas.** Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional. Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente. El reglamento de propiedad horizontal puede eximir parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones.

**ARTÍCULO 2050.- Obligados al pago de expensas.** Además del propietario, y sin implicar liberación de éste, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título.

PROPTER  
REM

Pizarro y Vallespinos dicen es propter rem sin derecho de abandono

## Las expensas comunes de la propiedad horizontal

NO SON  
PROPTER  
REM

Fabiana Martinelli: no son propter rem, pues no tienen derecho de abandono y porque tanto el deudor originario como el adquirente responden con todo su patrimonio.

Tienen su propio régimen



Si la propiedad de la unidad se trasmite: el transmitente y el adquirente responden ilimitadamente (con todo su patrimonio) **por las deudas por expensas comunes nacidas en sus respectivas cabezas**. Pero el adquirente responde sólo con el departamento por las deudas nacidas en cabeza de su vendedor o antecesores; ninguno de los dos puede liberarse por el abandono o la transmisión de la relación real.

Si la propiedad de la unidad se trasmite: el transmitente y el adquirente responden ilimitadamente (con todo su patrimonio) por las deudas por expensas comunes nacidas en sus respectivas cabezas. **Pero el adquirente responde sólo con el departamento por las deudas nacidas en cabeza de su vendedor o antecesores**; ninguno de los dos puede liberarse por el abandono o la transmisión de la relación real.

Si la propiedad de la unidad se trasmite: el transmitente y el adquirente responden ilimitadamente (con todo su patrimonio) por las deudas por expensas comunes nacidas en sus respectivas cabezas. Pero el adquirente responde sólo con el departamento por las deudas nacidas en cabeza de su vendedor o antecesores; **ninguno de los dos puede liberarse por el abandono o la transmisión de la relación real.**

Responde con todo su patrimonio

Tampoco paga y vencen más expensas por \$ 3000

Debe expensas por \$ 5000, responde ilimitadamente (con todo su patrimonio)



Debe \$ 8000



Por los \$ 5000 que nacieron en cabeza de Silvina, responde sólo con el departamento

Ahora vamos a analizar otra situación...

Me compra el departamento y lo hipoteca para garantizar el saldo de precio que me adeuda



Tengo un derecho personal contra Silvina por el saldo de precio

Tengo un derecho real de hipoteca sobre el departamento



Cuál es la situación de Raúl, si Silvina no paga

Me compra el departamento y lo hipoteca para garantizar el saldo de precio que me adeuda



Tengo un derecho real de hipoteca sobre el departamento

Tengo un derecho personal contra Silvina



El propietario deudor

Es deudora no propietaria



Si Raúl asume la deuda. Tengo dos deudores: Silvina y Raúl



Tengo un derecho personal  
contra Raúl

Tengo un derecho real de  
hipoteca sobre el  
departamento



Es mi único deudor

No es propietaria ni  
deudora



Si Raúl asume la  
deuda. Si quiero  
puedo liberar a  
Silvina

Este caso nos  
interesa  
analizarlo



Tengo un derecho real de  
hipoteca sobre el  
departamento

Tengo un derecho personal  
contra Silvina



El propietario no deudor



Pero, si Raúl no  
asume la deuda  
¿Cuál es su situación  
si demando a Silvina  
y embargo el  
Departamento?

## ARTÍCULO 2199.- Responsabilidad del propietario no deudor.

El propietario no deudor, sea un tercero que constituye la garantía o quien adquiere el bien gravado, sin obligarse en forma expresa al pago del crédito asegurado, responde únicamente con el bien objeto del gravamen y hasta el máximo del gravamen.

ARTÍCULO 2200.- Ejecución contra el propietario no deudor. En caso de ejecución de la garantía, sólo después de reclamado el pago al obligado, el acreedor puede, en la oportunidad y plazos que disponen las leyes procesales locales, hacer intimar al propietario no deudor para que pague la deuda hasta el límite del gravamen, o para que oponga excepciones. El propietario no deudor puede hacer valer las defensas personales del deudor sólo si se dan los requisitos de la acción subrogatoria. Las defensas inadmisibles en el trámite fijado para la ejecución pueden ser alegadas por el propietario no deudor en juicio de conocimiento.

Está previendo el caso en que el bien hipotecado sea propiedad de un tercero, no del propio deudor

ARTÍCULO 2199.- Responsabilidad del propietario no deudor.  
El propietario no deudor, **sea un tercero que constituye la garantía** o quien adquiere el bien gravado, sin obligarse en forma expresa al pago del crédito asegurado, responde únicamente con el bien objeto del gravamen y hasta el máximo del gravamen.

Esta previsión legal es la que rige nuestro caso (De Silvina y Raúl)

ARTÍCULO 2199.- Responsabilidad del propietario no deudor.  
El propietario no deudor, sea un tercero que constituye la garantía o **quien adquiere el bien gravado**, sin obligarse en forma expresa al pago del crédito asegurado, **responde únicamente con el bien objeto del gravamen y hasta el máximo del gravamen.**

Esta es la solución del caso que nos interesa



Tengo un derecho real de hipoteca sobre el departamento

Tengo un derecho personal contra Silvina



El propietario no deudor



Sólo responde con el departamento hipotecado pero no con los otros bienes de su patrimonio

ARTÍCULO 2201.- Derecho al remanente. Una vez realizado el bien afectado por la garantía, el propietario no deudor tiene derecho al remanente que excede el monto del gravamen, con exclusión del precedente propietario y de los acreedores quirografarios

ARTÍCULO 2202.- Subrogación del propietario no deudor. Ejecutada la garantía o satisfecho el pago de la deuda garantizada, el propietario no deudor tiene derecho a:

- a. reclamar las indemnizaciones correspondientes;
- b. subrogarse, en la medida en que procede, en los derechos del acreedor;
- c. en caso de existir otros bienes afectados a derechos reales de garantía en beneficio de la misma deuda, hacer citar a sus titulares al proceso de ejecución, o promover uno distinto, a fin de obtener contra ellos la condenación por la proporción que les corresponde soportar según lo que se haya acordado o, subsidiariamente, por la que resulta del valor de cada uno de los bienes gravados.

# ¿A ver si hemos aprendido?

- ▶ **Análisis de un caso: Raúl adquiere a Silvina un inmueble gravado con una hipoteca que garantiza el saldo de precio que le debe a Carlos.-**
- ▶ **Interrumpido el servicio de la deuda, Carlos debe demandar su cobro.**

- ▶ **¿Raúl es deudor del crédito hipotecario?**

No, Raúl no es deudor del crédito hipotecario

- ▶ **¿A quién debe demandar Carlos?**

Debe demandar a Silvina, que es la única deudora del crédito

# Cómo distinguimos una carga real de una obligación propter rem

- ▶ El caso de Silvina y Raúl es de una obligación propter rem?
- ▶ No, no lo es, pues la deuda no pasa de Silvina a Raúl
- ▶ ¿Por qué?

**PORQUE RAÚL NO FUE NI ES DEUDOR, SINO QUE DEBE SOPORTAR LA EJECUCION DE LA  
COSA AFECTADA A LA GARANTIA DEL SALDO DE PRECIO POR EL EFECTO  
REIPERSECUTORIO QUE TIENE EL DERECHO REAL QUE TITULARIZA  
EL ACREEDOR HIPOTECARIO**

**CARGA REAL**

# ¿Qué es la carga real?

CARGA REAL

Es el derecho real mirado desde un tercero que debe soportar el ejercicio de su titular

# DIFERENCIAS CON LAS CARGAS REALES

<b>Obligación propter rem</b>	<b>Carga real</b>
El deudor es obligado desde que es titular de la relación y responde con todos sus bienes	El gravado con la carga real no es deudor y está exento de responsabilidad con sus demás bienes
Para restringir su responsabilidad y liberarse debe abandonar la relación de señorío	El abandono del tercer poseedor se limita a facilitar el ejercicio de la acción que tiende a hacer efectiva la garantía

Analicemos otro caso...





Le alquilo el departamento a Silvina en enero de 2015.

Tengo un derecho personal contra Silvina y la obligación de pagarle el alquiler



En febrero de 2016,  
Silvina le vende el  
departamento a Raúl...



¿A quien le pago?  
¿A quién le exijo?  
¿Raúl que es el  
dueño actual me  
puede exigir los  
alquileres?

Silvina puede ceder su posición contractual



Le alquilo el departamento a Silvina en enero de 2015.

Tengo un derecho personal contra Silvina y la obligación de pagarle el alquiler

**ARTÍCULO 1636.- Transmisión.** En los contratos con prestaciones pendientes cualquiera de las partes puede transmitir a un tercero su posición contractual, si las demás partes lo consienten antes, simultáneamente o después de la cesión.

Silvina le vende el departamento a Raúl...



Si Silvina cede su posición contractual



Le alquilo el departamento a Silvina en enero de 2015.

Tengo un derecho personal contra Raúl y la obligación de pagarle el alquiler



En febrero de 2016, Silvina le vende el departamento a Raúl... y cede su posición contractual



¿Qué pasa si solo vende sin ceder la posición contractual?



Le alquilo el departamento a Silvina en enero de 2015.

Tengo un derecho personal contra Raúl y la obligación de pagarle el alquiler



En febrero de 2016, Silvina le vende el departamento a Raúl...



# OBLIGACIONES IN REM INSCRIPTAE

ARTÍCULO 399.- Regla general. Nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene, sin perjuicio de las excepciones legalmente dispuestas.

ARTÍCULO 1189.- Transmisión por causa de muerte. Enajenación de la cosa locada.

Excepto pacto en contrario, la locación:

- a. se transmite activa y pasivamente por causa de muerte;
- b. subsiste durante el tiempo convenido, aunque la cosa locada sea enajenada.

Aquí encuadra  
nuestro caso...



Le alquilo el departamento a Silvina en enero de 2015.

Tengo un derecho personal contra Silvina y la obligación de pagarle el alquiler



Es propietario pero no es locador, pues el contrato sólo obliga a quien lo ha celebrado.

En febrero de 2016, Silvina le vende el departamento a Raúl...



Raúl no puede exigirme los alquileres, se los tengo que seguir pagando a Silvina

# ¿Qué hemos aprendido?

Que podemos estar en distintas situaciones jurídicas

Podemos ser deudores o acreedores de obligaciones comunes (sin calificativos)

Podemos ser deudores o acreedores de obligaciones **propter rem**

Podemos tener que soportar derechos reales que se ejercen sobre una cosa de nuestra propiedad sin ser deudores

Que el contrato de locación constituye una obligación que se inscribe en la cosa tocada, por lo que si no cede la posición contractual, la transferencia de la cosa no modifica el crédito del locador ni la deuda del inquilino

Estamos ante una obligación

Estamos ante una obligación real

Estamos ante una carga real

Estamos ante una obligación in rem scriptae