

Módulo 2. Consentimiento y extinción del contrato

[Unidad 2.1 Consentimiento y perfeccionamiento del contrato. Supuestos especiales del \(...\)](#)

[Unidad 2.2 Vicisitudes de los contratos. Señal. Observancia y extinción de los contratos \(...\)](#)

[Referencias](#)

[Descarga en PDF](#)

Unidad 2.1 Consentimiento y perfeccionamiento del contrato. Supuestos especiales del (...)

(...) consentimiento. Presupuestos y estructura del contrato

Introducción

En esta unidad, estudiaremos cómo opera el consentimiento de las partes al momento de contratar. Veremos las distintas posibilidades y formas de manifestación de la voluntad como requisito para perfeccionar el contrato. Además, estudiaremos los presupuestos y la estructura que hacen a la validez del contrato.

Situación disparadora

Martín le ofrece a Luis, el 15 de febrero, un préstamo de \$50 000, con un interés mensual del 1,5 %. Luis considera que las condiciones son razonables y le envía la aceptación por correo, mediante carta simple el día 5 de marzo. Dos días después de haberla enviado, Luis logra conseguir un préstamo a la mitad del interés ofrecido por Martín, por lo que rápidamente decide retractar su aceptación. Así, el 7 de marzo le manda un telegrama en el que le notifica acerca de su voluntad de dejar sin efecto el negocio; elige esta vía más rápida porque quería que llegara antes que la anterior o, al menos, al mismo tiempo. Luis acude a su estudio a consultarle si es válida la retractación efectuada, considerando que ya había enviado la aceptación. ¿Qué respondería a su consulta?

2.1.1 El consentimiento

Concepto

El consentimiento (del latín *cum* y *sentire*: *consensus*, sentir con el otro) de las partes hace referencia a la necesidad de que los contratantes tengan la misma voluntad de contratar y de que esta se exteriorice,

de modo que ambas partes se obliguen a dar, hacer o no hacer algo. En el caso de la situación disparadora, hasta que Martín no reciba la carta de Luis en la que acepta el dinero, no hay contrato alguno.

Entonces, ¿podemos afirmar que el consentimiento de las partes constituye la esencia misma del contrato?

Así es, ya que por definición, el "Contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su **consentimiento** para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales" (artículo 957 del Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN en adelante]¹). Y, para que el contrato se encuentre perfeccionado, no solo es necesaria la voluntad de querer contratar de cada una de las partes, si no también que la voluntad se manifieste. Para ello, el acto de realizar un contrato debe ser voluntario, lo que implica que se debe ejecutar con discernimiento, intención y libertad, que se manifiesta por un hecho exterior (artículo 260 del CCCN²).

¹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 957. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

² Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 260. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

El **discernimiento** consiste en realizar un acto con conciencia de saber lo que se hace; entonces, falta discernimiento cuando a) al momento de realizarlo la persona está privada de razón; b) es un acto ilícito de una persona menor de 10 años de edad, y c) es un acto lícito de una persona menor de 13 años de edad. La falta de discernimiento hace que el acto carezca de voluntad.

La **intención** es el querer realizar el acto que se sabe. Ahora bien, la ausencia de intención no excluye la voluntad, solo la vicia.

¿Y en qué casos la ausencia de intención excluye la voluntad?

Los casos de error y dolo no solo vician la voluntad, sino que además excluyen la intención.

Ahora bien, ¿qué podemos decir sobre la **libertad** del acto voluntario?

El sujeto obra con libertad cuando no hay coacción externa, o sea una imposición. Falta **libertad** cuando el acto se realiza obligado por una fuerza física irresistible, o por amenazas que no pueden ser contrarrestadas.

La voluntad, además, se debe **manifestar** por un hecho exterior que puede producirse por hechos materiales o declaraciones, de conformidad con las reglas establecidas por la ley (artículos 262 a 264 del CCCN³).

³ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículos 262, 263, y 264. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Al respecto, no encontramos con dos teorías:

la teoría voluntarista o subjetiva. Es la doctrina clásica que entendió que, cuando exista conflicto entre la voluntad y la declaración (manifestación), debe prevalecer la voluntad.

La teoría de la declaración u objetiva: es la declaración que emite una persona capaz en la que produce efectos jurídicos, independientemente de si se corresponde con el querer efectivo del declarante.

Aparicio (2016) critica ambas teorías:

La teoría de la voluntad protege al declarante y abandona a su suerte al destinatario de la declaración. La teoría de la declaración tutela exclusivamente al destinatario de esta y deja indefenso al declarante. Mientras la primera solo repara en la función propia del negocio como instrumento de autodeterminación, la segunda solo atiende a las necesidades del tráfico. (p. 45).

¿Cuál aplicamos entonces?

En nuestro derecho, ambas teorías tienen sus aplicaciones. Por ejemplo, el artículo 961 del CCCN establece lo siguiente:

Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no solo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor.⁴

⁴ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 961. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Esta disposición señala un criterio objetivo, al igual que se establece en el artículo 1067: “La interpretación debe proteger la confianza y la lealtad que las partes se deben recíprocamente [...]”⁵; pero, por otro lado, el artículo 1061 determina lo siguiente: “El contrato debe interpretarse conforme a la intención común de las partes”⁶, lo que consagra aquí el sistema subjetivo.

⁵ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1067. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

⁶ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1061. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

2.1.2 Perfeccionamiento de los contratos

El contrato se perfecciona cuando las dos voluntades que prestan su consentimiento para contratar convergen. Cada una por separado son manifestaciones de voluntad unilateral, y se las denomina oferta y aceptación.

La oferta

La oferta es la declaración de voluntad unilateral que se dirige al probable aceptante, con el fin de hacer nacer o surgir el contrato. Quien realiza la oferta se llama ofertante, proponente u oferente, y se denomina aceptante la persona a quien se dirige la oferta. Volviendo a nuestra situación disparadora, Martín sería el oferente.

Conforme lo establece el artículo 972 del CCCN, para que haya oferta, esta debe reunir los siguientes requisitos:

- se debe dirigir a una persona **determinada** o **determinable**. La determinación debe existir en el momento en el que la persona queda definitivamente ligada por medio de la aceptación, y siempre que la oferta no haya sido revocada, o se hubiese producido su caducidad. Puede ocurrir que la persona o las personas queden provisionalmente indeterminadas, como sucede en los casos de mercaderías que un comerciante ofrece en venta; la indeterminación es aquí provisional y dura solo mientras se prepara el contrato. La oferta que efectúa Martín va dirigida a un sujeto totalmente determinado: Luis.

Según Centanaro (2015), deducimos que –en principio– el artículo 972 del CCCN “niega eficacia jurídica a las promesas hechas al público mediante circulares, prospectos, anuncios públicos periodísticos, promesa indiscriminada de venta de artículos”⁷, sin perjuicio de lo que se establece respecto a los contratos de consumo. Entonces, las ofertas indeterminadas son simples invitaciones a ofertar, “excepto que de sus términos o de las circunstancias de su emisión resulte la intención de contratar del oferente. En este caso, se la entiende emitida por el tiempo y en las condiciones admitidas por los usos” (artículo 973 del CCCN⁸).

⁷ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 972. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

⁸ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 973. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- **La intención de obligarse:** la oferta requiere de un elemento subjetivo que consiste en la intención real de obligarse en el negocio jurídico de que se trata. En consecuencia, no hay oferta cuando se formula con ánimo de broma. En nuestro caso, Martín se obliga a prestarle el dinero a Luis.
- La oferta debe contener las precisiones necesarias para establecer los efectos que necesita producir de ser aceptada: se refiere al contenido, debe especificar concretamente

cuál es el acuerdo que se quiere celebrar, o surgir de sus términos la naturaleza de aquel. Debe contener los elementos esenciales del contrato que tiende a celebrar, o sea, aquellos que no pueden faltar en el contrato que se pretende realizar, y todos los otros que el oferente considere de importancia para la formación del contrato (determinantes para él). Continuando con nuestro ejemplo, Martín especifica bien que la suma de dinero es un préstamo y tiene un interés mensual.

¿Tiene fuerza vinculante (obliga) la oferta?

Para dar una respuesta, tendremos que ocuparnos del aspecto temporal de la oferta y de la posibilidad de que se retracte o caduque, y de que establezca las implicancias prácticas de esas situaciones.

Así, el **plazo de la oferta** es su duración, alude a su tiempo de vida, durante el cual la falta de aceptación no se considerará un rechazo. En principio, rige el plazo que el mismo oferente fije para la aceptación. En la situación disparadora, Martín no ha fijado plazo.

Veamos las reglas de vigencia para los casos en los que no hay plazo fijado en la misma propuesta (artículo 974 del CCCN⁹):

⁹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 974. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- oferta a persona presente o por medio de comunicación instantánea. Se entiende rechazada si no se acepta inmediatamente;
- oferta a persona que no está presente: la oferta rige durante un plazo razonable, aquel “en que puede razonablemente esperarse la recepción de la respuesta, expedida por los medios usuales de comunicación” (artículo 974 del CCCN¹⁰, tercer párrafo).

¹⁰ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 974. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Podemos enunciar, entonces, el principio de obligatoriedad o irrevocabilidad de la oferta. Y el fundamento de la necesidad del mantenimiento de la oferta por un tiempo razonable es la protección de la buena fe, que atribuye la responsabilidad a quien procede a la ruptura intempestiva. En nuestro caso, Martín esperará un plazo razonable para que Luis acepte confiando en su buena fe.

Por excepción, la oferta que se dirige a una persona determinada será revocable cuando ello resulte de sus términos, de la naturaleza del negocio o de las circunstancias del caso (artículo 974 del CCCN). En tales supuestos, la oferta puede ser retractada “si la comunicación de su retiro es recibida por el destinatario antes o al mismo tiempo que la oferta” (artículo 975 del CCCN¹¹). En nuestro caso, se tendrá por retractada la oferta si el telegrama de Martín llega antes que su carta o el mismo día.

¹¹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 975. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Qué ocurre si el oferente retracta la oferta pendiente en el término por el que se encuentra obligado a mantenerla?

El contrato se ha perfeccionado y la declaración es irrelevante; por lo tanto, el aceptante tiene la facultad de exigir el cumplimiento o resolver el contrato reclamando los daños y perjuicios, pues resulta inoponible al aceptante la declaración del oferente.

Ahora bien, son supuestos de caducidad de la propuesta; si una de las partes falleciere o perdiera su capacidad para contratar antes de haber recibido la aceptación (artículo 976 del CCCN¹²), entonces la oferta quedará sin efecto. La caducidad opera de pleno derecho.

¹² Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 976. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Además de lo dispuesto por la norma citada, si la oferta lleva un plazo convencional de duración, vencido este, queda la oferta sin efecto. Finalmente, la oferta queda sin efecto cuando no es aceptada lisa y llanamente por el destinatario.

La aceptación

La aceptación es un acto jurídico unilateral constituido por una expresión de voluntad que está dirigida al oferente y que, cuando resulta congruente y afirmativa, es apta para la celebración del contrato. Marca el momento de la celebración del contrato, fija y determina una relación de derecho, siempre que esté en perfecta armonía conforme a lo dispuesto en la propuesta recibida. En la situación disparadora, si la carta llega antes que el telegrama, el contrato queda perfeccionado y Luis queda obligado.

Modos de aceptación

Según lo que se establece en el artículo 979 del CCCN:

Toda declaración o acto del destinatario que revela conformidad con la oferta constituye aceptación. El silencio importa aceptación solo cuando existe el deber de expedirse, el que puede resultar de la voluntad de las partes, de los usos o de las prácticas que las partes hayan establecido entre ellas, o de una relación entre el silencio actual y las declaraciones precedentes.¹³

¹³ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 979. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Cabe precisar que la libertad de formas para manifestar la aceptación puede ser limitada por el oferente, quien —con la finalidad de asegurar la existencia del acuerdo— está facultado para imponerle a la aceptación determinadas modalidades: que se haga por escrito, carta certificada; es decir, una forma solemne convencional. Así como puede fijar un plazo para la aceptación, de conformidad con el principio de efecto vinculante de la libertad de contratación.

Son requisitos de la aceptación los siguientes:

- debe tratarse de una declaración de voluntad dirigida o encaminada a la celebración del contrato.
- Debe ser totalmente congruente con la oferta recibida, ya que, conforme se establece en el artículo 978 del CCCN¹⁴, cualquier modificación que se hiciere en la oferta al aceptarla, importará la propuesta de un nuevo contrato.

¹⁴ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 978. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Por regla general, entonces, la aceptación debe ser lisa y llana y no podrá contener modificación alguna respecto de la oferta recibida. Sin embargo, la norma establece como excepción que “las modificaciones pueden ser admitidas por el oferente si lo comunica de inmediato al aceptante” (artículo 978 del CCCN *in fine*).

- Además, la aceptación para su validez supone la existencia de una oferta subsistente al momento que se produzca la aceptación. Cabe tener presente lo siguiente:

Se considera que la manifestación de voluntad de una parte es recibida por la otra cuando esta la conoce o debió conocerla, tratándose de comunicación verbal, de recepción en su domicilio de un instrumento pertinente, o de otro modo útil¹⁵

¹⁵ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 983. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

A su vez, en caso de que se produjere la caducidad de la oferta y ella hubiera sido aceptada ignorando dicha circunstancia, el aceptante podrá solicitar la reparación correspondiente si, como consecuencia de su aceptación, hubiese hecho gastos o sufrido pérdidas (artículo 976 del CCCN¹⁶, segundo párrafo). Es decir, se trata de una responsabilidad impuesta por la ley a favor de quien confió en la existencia de un contrato concluido.

¹⁶ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 976. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Puede el aceptante arrepentirse?

El aceptante puede retractarla antes de que sea recibida por el oferente o simultáneamente a dicha recepción (artículo 981 del CCCN¹⁷). Desde ya, la posibilidad de retractación de la aceptación

contemplada por la ley corresponde al consentimiento entre ausentes.

¹⁷ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 981. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Si el aceptante pretendiera retractar la aceptación cuando ya se ha formado el consentimiento —porque el oferente ha recibido su declaración—, su conducta sería inválida a los fines buscados y, por ende, si con posterioridad se negara a cumplir el contrato, incurriría en la pertinente responsabilidad civil. Por tal razón, en nuestro caso, si Martín no recibe el telegrama de retractación antes o el mismo día que la carta de aceptación, Luis quedará obligado, y, si no quiere cumplir con el contrato, deberá resarcir a Martín.

Del mismo modo, la muerte o incapacidad del aceptante ocurridas con posterioridad a la recepción de la aceptación no extinguen dicha declaración (conforme lo establece el artículo 971 del CCCN¹⁸) porque el consentimiento ya se encuentra formado y tiene sus efectos (artículo 959 del CCCN¹⁹).

¹⁸ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 971. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¹⁹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 959. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

2.1.3 Supuestos especiales de consentimiento

Contrato plurilateral: si una o ambas partes del contrato que se pretende celebrar está integrada por más de una persona, o si se tiene en mira un acuerdo entre varias partes, la ley dispone que se requiere unanimidad para la formación del consentimiento, esto es, debe integrarse con la voluntad de todos los interesados. Con excepción de que la convención o la ley autoricen a la mayoría de ellos para celebrarlo en nombre de todos o permitan su conclusión solo entre quienes lo hayan consentido.

Acuerdos parciales: implica admitir modificaciones sugeridas por el aceptante; así, el artículo 982 del CCCN²⁰ estatuye un sistema para aquellos casos de contratos de indudable complejidad que requieren una formación progresiva del consentimiento. De esta manera, permite tener por concluido el contrato,

a pesar de que las partes no se hayan puesto de acuerdo sobre todo el contenido; es suficiente que haya acuerdo sobre los elementos esenciales particulares del contrato (por ejemplo: cosa y precio en una compraventa).

²⁰ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 982. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Formación del contrato entre presentes: se trata de contratos entre presentes en cuanto exista un diálogo espontáneo. Se envía una propuesta contractual y su aceptación inmediata perfecciona el contrato (artículo 980, inciso a, del CCCN²¹); por ejemplo, por teléfono, llamadas o videos a través del *chat*.

²¹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 980. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Formación del contrato entre ausentes: este es el caso de la situación problemática en la que las partes no intercambian sus declaraciones sin que medie un espacio de tiempo considerable; en este caso, no se espera que el destinatario conozca el contenido de la oferta inmediatamente, y se entiende que tardará en enviar la aceptación. En los casos de contratos celebrados por internet, el contrato se concreta en el momento de recepción del *e-mail* o comunicación equivalente.

¿Qué pasa cuando aceptamos contratos de cuya redacción no hemos participado?

Nos estamos refiriendo a los **contratos celebrados por adhesión a cláusulas generales predispuestas:** son aquellos en los cuales una de las partes impone una fórmula de redacción preparada de antemano, que la otra parte deberá aceptar o rechazar, pero que no puede modificar (artículo 984 del CCCN²²).

²² Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 984. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Las cláusulas que lo integran se denominan **condiciones generales**. Se trata de cláusulas contractuales preformuladas unilateralmente por el estipulante sin participación de la otra parte, con los siguientes caracteres: a) **generalidad**, porque están destinadas a regir los contratos de una cierta serie y no se

establecen en relación con un determinado contratante (por ejemplo: «a todos los que se aseguran en una compañía determinada»); b) **abstracción**, porque se desligan de los objetos, pues las mercaderías o los servicios que se ofrecen masivamente en el mercado se tipifican y, con ello, se hacen fungibles, y también, de las cualidades personales y necesidades de los interesados, y c) **uniformidad**, por la repetitividad y la metodología de las relaciones, con la adopción de sistemas constantes de contratación, que se materializan en el uso de esquemas uniformes (modelos contractuales).

El contrato de adhesión se perfecciona solo cuando el eventual cocontratante acepta las condiciones generales explícita o implícitamente. Se trata de la adhesión como modalidad en la formación del acto, que no lo desnaturaliza, sino que exige la adecuada protección del contratante que, en determinadas circunstancias, pueda considerarse víctima de una presión excesiva por la parte que redactó las cláusulas. Ello se debe al poderío económico de quien posee el bien o servicio, frente a la posible debilidad o inferioridad económica o intelectual de quien necesita aquel, y, como derivación de ello, la desigualdad en el poder de negociación.

La razón para justificar su utilización es la simplificación del tráfico comercial, ya que las condiciones generales de contratación cumplen una función de orden y pretenden evitar complicaciones en la conclusión y ejecución del negocio, lo que evita posterior litigiosidad.

Requisitos que deben reunir las cláusulas generales de contratación:

- deben ser comprensibles y autosuficientes.
- Redacción clara, completa y fácilmente legible.
- No tienen que reenviar a otro texto o documento.

Este tipo de contratación con sus requisitos se aplica también a la contratación telefónica, electrónica o similares.

¿Qué pasa cuando el oferente abusa de su poder?

Esto sucede cuando aparecen **cláusulas abusivas**. Son aquellas que se imponen unilateralmente por una de las partes, y perjudican, de manera inequitativa, a la otra parte, o determinan una posición de desequilibrio entre los derechos y las obligaciones de los contratantes. El carácter abusivo de la cláusula puede surgir de ella misma o de su combinación con otras, y se tienen como no escritas. El artículo 988 dice que son abusivas las siguientes cláusulas²³:

²³ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 988. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- las cláusulas que desnaturalizan las obligaciones del predisponente (la noción de desnaturalización de las obligaciones implica que se cambiaría lo que se considera la normalidad del «ser» del contrato);
- las cláusulas que importen renuncia o restricción de los derechos del adherente o ampliación de los derechos de la otra parte;
- las cláusulas que contengan cualquier precepto no razonablemente previsible.

Por último, se establece que las cláusulas ambiguas predisuestas por una de las partes se interpretan en sentido contrario a la parte predisponente. Cabe destacar allí la idea de equilibrio o equivalencia de las prestaciones como pauta para la valoración; ello es una exigencia de la buena fe contractual.

2.1.4 Acuerdos preliminares

¿Puede haber acuerdos previos al contrato?

Sí, sucede cuando las voluntades declaradas que dan origen al consentimiento requieren un proceso de formación de cierta duración, debido a la complejidad del contrato o la magnitud de los intereses en juego, en la que se requieren tratativas preliminares o simplemente un espacio de reflexión. En estos casos, la contratación comienza con una serie de acercamientos en la que las partes deliberan, discuten e intentan elaborar lo que, luego, puede ser el contrato; se trata de un período de tratativas iniciales, es

decir, todas aquellas exteriorizaciones inidóneas para concluir por sí mismas un acuerdo y que, eventualmente, tienen por finalidad llegar a un contrato.

Al respecto, podemos mencionar los siguientes elementos: a) **la carta de intención**, una misiva que implica la invitación a ofertar (u oferta al público), y b) **la minuta**, volcar por escrito la existencia de tratativas y acuerdos parciales. Estas modalidades “son de interpretación restrictiva” y “solo tienen la fuerza obligatoria de la oferta si cumplen sus requisitos” (artículo 993 del CCCN²⁴).

²⁴ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 993. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Nuestra legislación no ignora la etapa de las tratativas y, así, se establece que, si bien la regla general es la libertad de negociación, también “las partes son libres para promover tratativas dirigidas a la formación del contrato, y para abandonarlas en cualquier momento” (artículo 990 del CCCN²⁵), pero no existe ninguna obligación precontractual de seguir con las tratativas hasta su desenlace positivo o negativo.

²⁵ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 990. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Tiene alguna limitación la libertad de las partes en las negociaciones preliminares?

Sí, además de aquellas limitaciones que imponen la ley, la moral y las buenas costumbres (artículo 958, segunda parte, del CCCN²⁶), fundamentalmente en el principio de buena fe, que se entiende como norma de corrección y lealtad en la celebración de los negocios. En esta etapa de formación del contrato, se descompone una serie de deberes a los que tienen que ajustar su conducta quienes participan de la negociación: el quebrantamiento de aquellos deberes impuestos por la buena fe “durante las tratativas preliminares, y aunque no se haya formulado una oferta [...] genera la responsabilidad de resarcir el daño que sufra el afectado por haber confiado, sin su culpa, en la celebración del contrato” (artículo 991 del CCCN²⁷). La ley, al respecto, ha establecido ciertas obligaciones:

²⁶ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 958. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

²⁷ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 991. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- **deber de información.** Quien no se encuentre en situación de concluir un contrato válido, está obligado a interrumpir las tratativas, y, en caso de pretender continuarlas, a comunicar dicha circunstancia a la otra parte con fin de que pueda formar su composición de lugar.
- **Confidencialidad:** quien conoce un secreto confiado en el curso, y a raíz de las tratativas contractuales, debe guardarlo, y la violación a ese deber hace incurrir en responsabilidad, independientemente de que, en definitiva, se llegue a concertar el contrato. Pero debe tratarse de un secreto confiado, es decir, de una información confidencial útil para las tratativas, y no de una mera indiscreción.

En este sentido, el CCCN establece lo siguiente:

La parte que incumple este deber queda obligada a reparar el daño sufrido por la otra y, si ha obtenido una ventaja indebida de la información confidencial, queda obligada a indemnizar a la otra parte en la medida de su propio enriquecimiento²⁸

²⁸ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 992. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Y a qué se denomina **contrato preliminar**?

El contrato preliminar es un contrato dirigido a la conclusión de otro contrato futuro (Centanaro, 2015). Es decir, se trata de dos partes que se obligan a celebrar, posteriormente, otro contrato que se llama definitivo.

Se distingue el contrato preliminar del definitivo en que el primero no produce un efecto diverso y mayor que el de la obligación de concluir un contrato futuro, mientras que el contrato definitivo obliga a la prestación convenida; el preliminar representa mayor agilidad y efectos menos intensos que el definitivo.

El artículo 995 del CCCN denomina esta especie de acuerdo "promesa de celebrar un contrato" y establece lo siguiente:

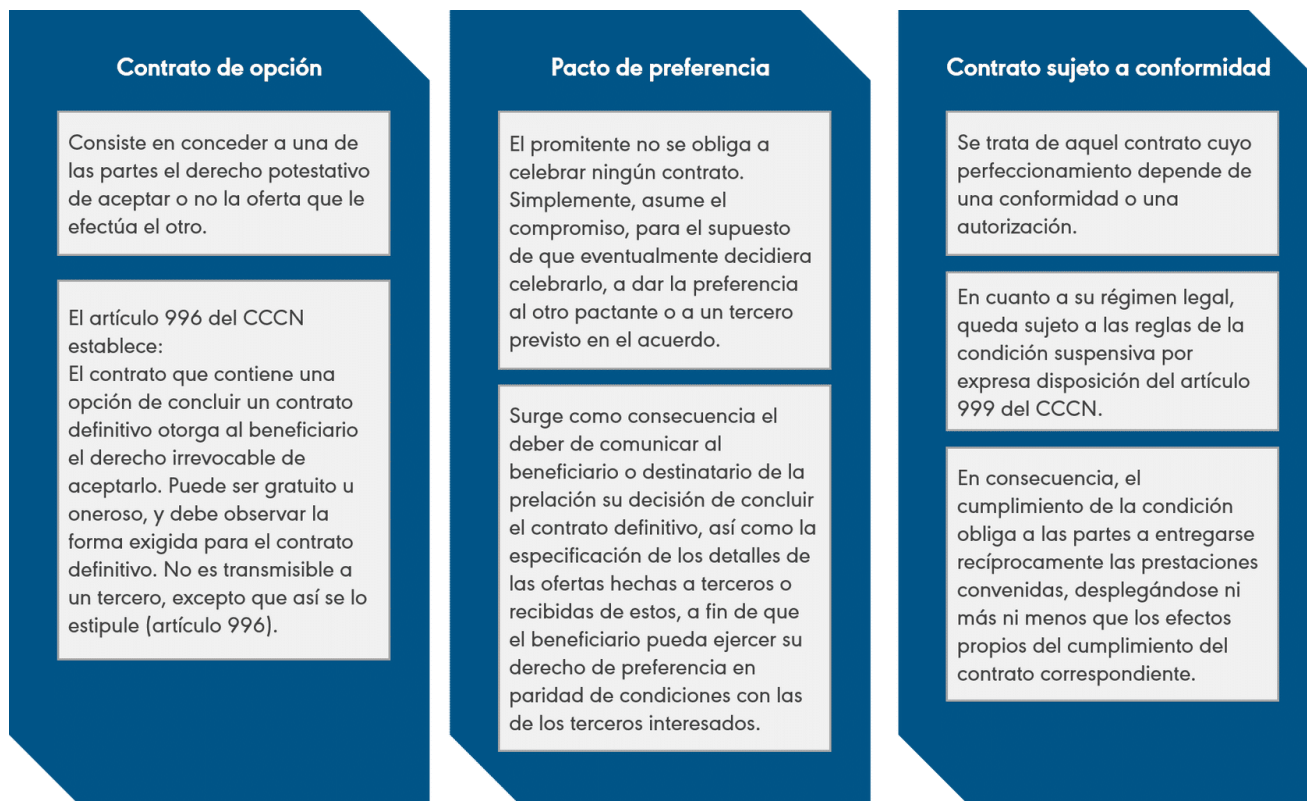
- consiste en pactar la obligación de celebrar un contrato futuro;
- que dicho contrato futuro no puede ser de aquellos para los cuales se exige una forma bajo sanción de nulidad;
- que su régimen aplicable es el de las obligaciones de hacer. Su incumplimiento puede ser materia de ejecución, sin perjuicio del resarcimiento de los daños originados.

¿Existirán otros acuerdos previos a un contrato?

Sí, nuestro derecho reconoce otras formas de contratos preparatorios que, para una mejor comprensión, vamos a resumir en el siguiente cuadro.

2.1.5 Contratos preparatorios

Figura 1: Contratos preparatorios



Fuente: elaboración propia.

Presupuestos y estructura del contrato

A continuación, veremos los elementos necesarios que tienen que estar presente al momento de la celebración del contrato.

La capacidad

Lo que concierne a la capacidad de las personas se regula en el libro primero del CCCN. Ahora bien, toda vez que el contrato constituye una especie particular de acto jurídico (artículo 957 del CCCN²⁹), presupone que quienes concurren a formarlo gozan de capacidad como condición necesaria. Y la circunstancia de ser la capacidad una condición del sujeto la hace extrínseca y anterior al contrato, y nos permite clasificarla como un presupuesto de validez del contrato.

²⁹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 957. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Entonces, repasemos lo que dice nuestro derecho en relación con las incapacidades.

Para nuestro derecho, son personas incapaces de ejercer sus derechos las siguientes: a) la persona por nacer; b) la persona que no cuenta con la edad y el grado de madurez suficientes (es decir, las personas menores de edad, y c) la persona declarada incapaz por sentencia judicial, según la extensión dispuesta en esa decisión (que incluye a quienes se les declaró la incapacidad, a quienes se les restringió su capacidad, y a quienes se inhabilitó por prodigalidad.

Las personas menores de edad, esto es, desde el nacimiento hasta los dieciocho años, son incapaces de ejercicio en la medida en la que no cuentan con la edad y el grado de madurez suficiente para ejercer los actos que el propio ordenamiento jurídico les permite, y actúan a través de sus representantes legales. A su vez, dentro de esta categoría de personas menores de edad, diferenciamos a quienes tienen entre trece y dieciocho años, que se denominan adolescentes y tienen discernimiento para los actos voluntarios lícitos. También están las personas emancipadas, quienes gozan de plena capacidad de ejercicio, con las prohibiciones de a) aprobar las cuentas de sus tutores y darles finiquito, b) hacer donación de bienes que hubiese recibido a título gratuito, y c) afianzar obligaciones. Ninguna de estas prohibiciones puede ser dispensada.

El artículo 30 del CCCN³⁰ regula, por su parte, la situación de la persona menor de edad con título profesional habilitante y estipula que, si ello le permite el ejercicio de una profesión, puede ejercerla por cuenta propia sin necesidad de previa autorización; a partir de ello y en lo que interesa a la materia contractual, la norma dispone que tiene la administración y disposición de los bienes que adquiere con el producto de su profesión.

³⁰ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 30. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Y qué sucede con las inhabilidades específicas para contratar?

El CCC dispone que “no pueden contratar, en interés propio o ajeno, según sea el caso, los que están impedidos para hacerlo conforme a disposiciones especiales”³¹. En este sentido, el artículo 1000 establece:

³¹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1001. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Declarada la nulidad del contrato celebrado por la persona incapaz o con capacidad restringida, la parte capaz no tiene derecho para exigir la restitución o el reembolso de lo que ha pagado o gastado, excepto si el contrato enriqueció a la parte incapaz o con capacidad restringida y en cuanto se haya enriquecido.³²

³² Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1000. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Por su parte, el artículo 1002 del CCCN prescribe lo siguiente:

No pueden contratar en interés propio: a) los funcionarios públicos, respecto de bienes de cuya administración o enajenación están o han estado encargados; b) los jueces, funcionarios y auxiliares de la justicia, los árbitros y mediadores, y sus auxiliares, respecto de bienes relacionados con procesos en los que intervienen o han intervenido; c) los abogados y procuradores, respecto de bienes litigiosos en procesos en los que intervienen o han intervenido.³³

³³ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1002. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

El fundamento de la inhabilidad se encuentra en la relación de poder que vincula a los sujetos con respecto a los bienes objeto de la prohibición; permitir, en estos casos, la celebración del contrato, podría implicar un perjuicio para la comunidad toda en función del provecho personal que podría obtener el sujeto inhabilitado a partir de la utilización de la función que cumple. Y el último inciso del artículo: "d) los cónyuges, bajo el régimen de comunidad, entre sí. Los albaceas que no son herederos no pueden celebrar contratos de compraventa sobre los bienes de las testamentarias que estén a su cargo"³⁴. Esto es para evitar la actuación de uno de los cónyuges en beneficio propio y en perjuicio de la comunidad conyugal.

³⁴ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1002. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Volviendo a nuestra situación disparadora, suponemos que Martín y Luis son mayores de edad, y no tienen restricciones en sus capacidades ni inhabilidades para celebrar el contrato.

El objeto

Es la materia sobre la que versa el contrato, el cual debe ser lícito, posible, determinado o determinable, de interés para las partes y pasible de valoración económica; además, no ha de ser contrario a la moral y las buenas costumbres; no ha de afectar la dignidad de la persona humana, y no ha de ser lesivo para los derechos ajenos.

En suma, todos los bienes (determinados o determinables) pueden ser objeto de los contratos, salvo aquellos que estén prohibidos para serlo. Por su parte, los hechos pueden ser objeto de los contratos si son posibles, lícitos, acordes con la moral y las buenas costumbres, y si no afectan la dignidad humana ni resultan lesivos para derechos ajenos. En la situación disparadora, el objeto es el dinero, que es lícito, posible y está determinado.

Por último, resulta indispensable destacar que los bienes y los hechos —como objeto de los contratos— deben ser susceptibles de apreciación pecuniaria y corresponder, además, a un interés de las partes, aun cuando este no sea susceptible de valoración económica.

Además, existen otras circunstancias referentes a los bienes legisladas por el CCCN que se presentan en la siguiente tabla.

Tabla 1: Circunstancias que refieren a los bienes

Bienes futuros	Bienes ajenos	Bienes litigiosos	Herencias futuras
De conformidad con lo normado por el artículo 1007 del CCCN ³⁵ , se	Es del caso preguntarnos si pueden los bienes ajenos ser	Pueden ser objeto de contrato todo tipo de bienes, incluso, según	En nuestro derecho, artículo 1010 del CCCN establece lo siguiente:

<p>establece, como principio general, que los bienes futuros pueden ser objeto de los contratos, pero el negocio jurídico estará sujeto a una condición suspensiva, que es la existencia de la cosa.</p>	<p>objeto de un contrato. Claramente, la respuesta afirmativa se impone, y basta como ejemplo que la sublocación es un contrato específico sobre los bienes.</p>	<p>aclara el legislador, aquellos discutidos en juicio o que presentan algún gravamen como puede ser un embargo o una hipoteca (artículo 1009 del CCCN³⁶). Ahora bien: “Quien de mala fe contrata sobre esos bienes como si estuviesen libres debe reparar los daños causados a la otra parte si esta ha obrado de buena fe”.</p>	<p>“La herencia futura no puede ser objeto de los contratos ni tampoco pueden serlo los derechos hereditarios eventuales sobre objetos particulares...”³⁷. De modo que la legislación argentina prohíbe contratar sobre herencias futuras, que serán aquellas que no estén deferidas; es decir, aquellas en las que el causante aún no hubiere fallecido.</p>
--	--	--	--

³⁵ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1007. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

³⁶ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1009. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

³⁷ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1010. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Fuente: elaboración propia con base en el Código Civil y Comercial de la Nación.

La causa

Se refiere al por qué y el para qué se contrata; la finalidad y la razón de ser del contrato. La causa-fin es un elemento esencial del contrato, y, como tal, resulta indispensable para su validez. Su ausencia priva al acto de eficacia; por este motivo, debe existir desde el momento de la formación del contrato y hasta

su celebración y ejecución (artículo 1013 del CCCN³⁸), y debe ser lícita (artículo 1014 del CCCN³⁹). En el caso que venimos analizando, la causa es lícita porque Luis necesita un dinero y Martín ofrece prestárselo con un interés.

³⁸ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1013. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

³⁹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1014. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Qué sucede si sospechamos que la causa del contrato no es lícita?

La ilicitud de la causa torna nulo el contrato y no produce ningún efecto. La norma establece:

El contrato es nulo cuando: a) su causa es contraria a la moral, al orden público o a las buenas costumbres; b) ambas partes lo han concluido por un motivo ilícito o inmoral común. Si solo una de ellas ha obrado por un motivo ilícito o inmoral, no tiene derecho a invocar el contrato frente a la otra, pero esta puede reclamar lo que ha dado, sin obligación de cumplir lo que ha ofrecido.⁴⁰

⁴⁰ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1014. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

La forma

Es la materialización del contrato, la estructura exterior, lo perceptible del contrato que representa su continente del contenido inmaterial, constituido por el consentimiento o acuerdo de voluntades.

En nuestro país, rige la libertad de formas (artículo 1015 del CCCN⁴¹). Esto significa que, como principio general, no deben llevar una formalidad determinada, excepto que la ley lo disponga (por ejemplo, en el caso de contratos relativos a bienes inmuebles; ellos deben otorgarse por escritura pública). En el caso de la situación disparadora, la ley no exige formalidad alguna para el contrato entre Martín y Luis.

⁴¹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1015. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Cuando la ley exige una forma para la celebración de contrato, esta rige también para las modificaciones ulteriores que le sean introducidas, excepto que ellas versen solamente sobre estipulaciones accesorias o secundarias, o que exista disposición legal en contrario.

A partir de ello, la forma y su consecuencia pueden ser las siguientes:

1 constitutiva, sustantiva o solemne (*ad solemnitatem*). Puede ser legal (por ejemplo: las donaciones que se regulan en el artículo 1552 del CCCN⁴²) o convencional, la establecen las partes (el artículo 969 de la misma codificación⁴³).

⁴² Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1152. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

⁴³ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 969. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

2 Relativa, cuyo incumplimiento no impide la existencia del contrato, sino que obligará al cumplimiento de la solemnidad establecida.

3 Meramente probatoria (o *ad probationem*) a efectos de su comprobación (por ejemplo: contrato de comodato).

4 Informativa (*ad luciditatem*) cuando se caracteriza en el deber de información que debe reinar en una contratación (artículo 1100 del CCCN⁴⁴).

⁴⁴ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1100. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Y cuáles son las formalidades que establece la ley?

Conforme la nueva redacción del CCCN, se establece, en su artículo 1017⁴⁵, que deben hacerse en escritura pública los siguientes elementos:

⁴⁵ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1017. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- 1 los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Quedan exceptuados los casos en los que el acto se lleva a cabo mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa.
- 2 Los contratos que tienen por objeto derechos dudosos o litigiosos sobre inmuebles.
- 3 Todos los actos que sean accesorios de otros contratos otorgados por escritura pública.
- 4 Los demás contratos que, por acuerdo de partes o disposición de la ley, deben ser otorgados por escritura pública.

CONTINUAR

Unidad 2.2 Vicisitudes de los contratos. Señal. Observancia y extinción de los contratos (...)

(...) Jurisprudencia

Introducción

En esta unidad, veremos lo que sucede cuando los contratos sufren alguna alteración o modificación durante su ejecución, y se hace total o parcialmente imposible que alguna de las partes o ambas puedan cumplimentarlo acorde a lo pactado.

Situación disparadora

Marina se quiere mudar de la casa de sus padres, y decide alquilar un departamento de 1 ambiente que le gustó mucho, en una zona que le queda cerca de su trabajo. El precio de alquiler por mes es de \$40 000. Como estaba decidida a alquilarlo, decide señalar el departamento entregando la suma de \$20 000. Dos días después, la llaman del extranjero ofreciéndole un mejor trabajo. Marina acepta; entonces, solicita a la inmobiliaria que le devuelva los \$20 000 que pagó en concepto de señal.

Marina viene a su estudio y le consulta si puede arrepentirse del negocio, dejar sin efecto la locación y exigirle a la inmobiliaria la devolución de los \$20 000 que pagó en concepto de señal. Por otro lado, también pregunta si la inmobiliaria puede demandarla por daños y perjuicios.

2.2.1 Vicisitudes de los contratos

Con **vicisitudes** de los contratos, hacemos referencia a una alteración o modificación en el curso normal de la vida de los contratos.

La regla general es que el contrato, cualquiera sea su tipo, solo tiene efecto entre las partes (artículo 1021 del CCCN⁴⁶). Por lo tanto, excepto disposición en contrario, un tercero no debe tener injerencia en

el contrato de ningún tipo, ya que uno de los límites es que las partes pueden contratar sobre cualquier cosa que no afecte los derechos de los terceros (artículo 1022 del CCCN⁴⁷). En el caso de la situación disparadora, se ha producido una alteración en la marcha normal del contrato.

⁴⁶ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1021. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

⁴⁷ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1022. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Y quiénes son parte del contrato?

Se considera parte del contrato a quien a) lo otorga a nombre propio, aunque lo haga en interés ajeno (en representación); b) esté representado por un otorgante que actúa en su nombre e interés, c) manifiesta la voluntad contractual por un corredor o por un agente sin representación.

Además, cabe tener presente que los efectos del contrato se extienden activa y pasivamente a los sucesores universales (artículo 1024 del CCCN⁴⁸); el sucesor universal sucede a la persona en todo su patrimonio, tanto en el activo como en el pasivo (deudas).

⁴⁸ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1024. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

2.2.2 Suspensión del cumplimiento

En los contratos bilaterales, cuando las partes deben cumplir simultáneamente su obligación, una de ellas puede suspender el cumplimiento de la prestación, hasta que la otra cumpla u ofrezca cumplir (artículo 1031 del CCCN⁴⁹).

⁴⁹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1031. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Cuáles serían los requisitos que se exigen para suspender el cumplimiento de un contrato?

1

que el contrato sea bilateral con obligaciones simultáneas en el momento en el que se debe cumplir.

2

Que se pueda deducir 1) por acción, si la persona cree que tiene el derecho de exigir por incumplimiento lo hace ante la justicia, o 2) por excepción, en caso de que la persona no haya cumplido porque el otro no cumplió, como modo de defensa.

En la suspensión de cumplimiento, no se pretende extinguir el contrato, sino suspender sus efectos hasta que la otra parte cumpla o se ofrezca a cumplir.

Tutela preventiva

Por otro lado, una parte puede suspender su propio cumplimiento si sus derechos sufriesen una grave amenaza de daño porque la otra parte ha sufrido un menoscabo significativo en su aptitud para cumplir, o en su solvencia. La suspensión queda sin efecto cuando la otra parte cumple o da garantías suficientes de que el cumplimiento se realizará (artículo 1032 del CCCN⁵⁰).

⁵⁰ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1032. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

¿Cuál es la diferencia con la suspensión del cumplimiento?

En la tutela preventiva, no se requiere de obligaciones simultáneas ni de una seguridad de imposibilidad de incumplimiento; con la sola sospecha de riesgo patrimonial es suficiente. En la suspensión, se requiere que las obligaciones sean simultáneas, y, como consecuencia, una de las partes no cumple.

Seguidamente, el Código Civil y Comercial de la Nación regula conjuntamente, y en un marco general, dos garantías tradicionales contenidas en todos los contratos a título oneroso: la responsabilidad por evicción y la responsabilidad por vicios ocultos (artículo 1034 del CCCN⁵¹).

⁵¹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1034. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

2.2.3 Obligaciones de saneamiento

Es un elemento natural de todo contrato oneroso. Implica que, ante un determinado vicio, que puede ser material o, de hecho, quien enajenó el bien deberá responder y subsanar por el vicio.

Están obligados al saneamiento los siguientes sujetos:

- 1 quien enajenó. El transmitente de bienes a título oneroso.
- 2 Quien ha dividido bienes con otros; se denomina condominio.
- 3 Sus respectivos antecesores, si han efectuado la correspondiente transferencia a título oneroso (ante un contrato gratuito, se puede accionar por un vicio en la cosa o en el derecho a su antecesor a título oneroso, siempre y cuando no haya prescrito la sanción, según lo establece el artículo 1035 del CCCN⁵²).

⁵² Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1035. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

La responsabilidad por saneamiento existe, aunque no haya sido estipulada por las partes. Pero, las partes pueden aumentarla, disminuirla o suprimirla sin perjuicio de que las cláusulas de supresión y disminución de la responsabilidad por saneamiento son de interpretación restrictiva, es decir, solo se interpreta lo que hayan acordado estrictamente en el texto del contrato las partes, no de forma genérica.

¿Puedo atenuar o disminuir mi responsabilidad por saneamiento?

Sí, en los siguientes casos:

- 1 si el enajenante conoció o debió conocer el peligro de evicción o la existencia de vicios;

2

si el enajenante actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la enajenación, a menos que el adquirente también se desempeñe profesionalmente en esa actividad (por ejemplo: los martilleros tienen responsabilidad por los vicios ocultos del bien inmueble).

Y el acreedor de la obligación de saneamiento tiene derecho a optar entre las siguientes opciones:

1

reclamar el saneamiento del título o la subsanación de los vicios;

2

reclamar un bien equivalente, si es fungible;

3

declarar la resolución del contrato, excepto en los casos de prescripción adquisitiva o defecto subsanable.

Además, el acreedor de la obligación de saneamiento también tiene derecho a la reparación de los daños por los casos previstos anteriormente, excepto en las siguientes circunstancias:

1

si el adquirente conoció o pudo conocer el peligro de la evicción o la existencia de vicios;

2

si el enajenante no conoció ni pudo conocer el peligro de la evicción o la existencia de vicios;

3

si la transmisión fue hecha a riesgo del adquirente;

4

si la adquisición resulta de una subasta judicial o administrativa.

Pluralidad de sujetos: quienes tienen responsabilidad por saneamiento en virtud de enajenaciones sucesivas son obligados concurrentes. Si el bien ha sido enajenado simultáneamente por varios copropietarios, estos solo responden en proporción a su cuota parte indivisa, excepto que se haya pactado su solidaridad. El obligado al saneamiento no puede invocar su ignorancia o error, excepto estipulación en contrario.

2.2.4 Evicción

Se da cuando existe una turbación de derecho, es decir, que un tercero tiene un mejor derecho que el adquirente sobre una cosa. En el caso de la situación disparadora, se produciría una turbación al derecho de locataria de Mariana, si cuando se traslada a vivir al departamento, aparece un tercero con un título de propiedad del departamento y le impide habitarlo.

La responsabilidad por evicción asegura la existencia y la legitimidad del derecho transmitido, y se extiende a los siguientes aspectos:

- 1 toda turbación de derecho, total o parcial, que recaee sobre el bien, por causa anterior o contemporánea a la adquisición;
- 2 los reclamos de terceros fundados en derechos resultantes de la propiedad intelectual o industrial, excepto si el enajenante se ajustó a especificaciones suministradas por el adquirente;
- 3 las turbaciones de hechos causados por el transmitente que limiten el derecho del adquirente.

¿Y cuáles son los límites de esta responsabilidad?

La responsabilidad por evicción no comprende (artículo 1045 del CCCN⁵³) los siguientes elementos:

⁵³ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1045. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- 1 turbaciones de hecho causadas por terceros ajenos al transmitente;
- 2 turbaciones de derecho provenientes de una disposición legal (por ejemplo: expropiación);

- 3 evicción resultante de un derecho de origen anterior a la transferencia, y consolidado posteriormente.

Citación por evicción: si una tercera persona demanda al adquirente en un proceso del que pueda resultar la evicción de la cosa, el garante (el enajenante) citado a juicio debe comparecer en los términos de la ley de procedimientos. El adquirente puede seguir actuando en el proceso. El garante (enajenante) debe pagar al adquirente los gastos que este ha afrontado para la defensa de sus derechos.

Casos en los que cesa la responsabilidad por evicción del enajenante:

- 1 el adquirente no cita al garante al juicio, o lo hace después de vencido el plazo que establece la ley procesal;
- 2 el garante no comparece al proceso judicial, y el adquirente, actuando de mala fe, no opone las defensas pertinentes, no las sostiene, o no interpone o prosigue los recursos ordinarios de los que dispone contra el fallo desfavorable;
- 3 el adquirente se allana (acepta) a la demanda sin la conformidad del garante, o somete la cuestión a arbitraje y el laudo le es desfavorable.

¿Se puede terminar el contrato por evicción?

El acreedor de la responsabilidad puede resolver el contrato en los siguientes casos:

- 1 si los defectos en el título afectan el valor del bien a tal extremo que, de haberlos conocido, el adquirente no lo habría adquirido, o su contraprestación habría sido significativamente menor;
- 2 si una sentencia o un laudo produce la evicción.

Prescripción adquisitiva: cuando el derecho del adquirente se sana por el transcurso del plazo de prescripción adquisitiva, se extingue la responsabilidad por evicción.

2.2.5 Vicios ocultos

Son las turbaciones de hecho o materiales, es decir, que la cosa tiene un vicio que la vuelve impropia (inútil) o disminuye su utilidad al punto de que el adquirente, al haberlos conocido, no la habría adquirido o su contraprestación hubiese sido menor. En el caso de la situación disparadora, sería un vicio oculto que el departamento que pretendía alquilar Marina tuviera una cañería de agua rota, lo que no se puede notar hasta que se usa.

Se considera que un defecto es vicio redhibitorio en los siguientes casos (artículo 1052 del CCCN⁵⁴):

⁵⁴ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1052. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- 1 si lo estipulan las partes con referencia a ciertos defectos específicos, aunque el adquirente debiera haberlos conocido;
- 2 si el enajenante garantiza la inexistencia de defectos, o cierta calidad de la cosa transmitida, aunque el adquirente debiera haber conocido el defecto o la falta de calidad;
- 3 si el que interviene en la fabricación o en la comercialización de la cosa otorga garantías especiales.

La responsabilidad por defectos ocultos no comprende los siguientes aspectos (artículo 1053 del CCCN⁵⁵):

⁵⁵ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1053. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

1

defectos del bien que el adquirente conoció, o debió haber conocido mediante un examen adecuado a las circunstancias del caso al momento de la adquisición, excepto que haya hecho reserva expresa respecto de aquellos. Si reviste características especiales de complejidad, y la posibilidad de conocer el defecto requiere cierta preparación científica o técnica, para determinar esa posibilidad, se aplican los usos del lugar de entrega;

2

defectos del bien que no existían al tiempo de la adquisición.

Ahora bien, ¿cómo probamos la existencia de un vicio oculto?

La prueba de su existencia incumbe al adquirente, excepto si el transmitente actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la transmisión.

Plazo para denunciar defecto oculto

El adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los 60 días de haberse manifestado. Si el defecto se manifiesta gradualmente, el plazo se cuenta desde que el adquirente pudo advertirlo. El incumplimiento de esta carga extingue la responsabilidad por defectos ocultos, excepto que el enajenante haya conocido o debido conocer la existencia de los defectos.

La responsabilidad por defectos ocultos caduca (perdida de la eficacia) en las siguientes ocasiones:

1

si la cosa es inmueble, cuando transcurren tres años desde que la recibió;

2

si la cosa es mueble, cuando transcurren seis meses desde que la recibió o puso en funcionamiento. Estos plazos pueden ser aumentados convencionalmente (artículo 1955 del CCCN⁵⁶).

⁵⁶ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1955. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

El acreedor de la garantía dispone del derecho a declarar la resolución del contrato en los siguientes casos (artículo 1056 del CCCN⁵⁷):

⁵⁷ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1956. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

1

si se trata de un vicio redhibitorio;

2

si medió una ampliación convencional de la garantía.

Defecto subsanable

El adquirente no tiene derecho a resolver el contrato si el defecto es subsanable, el garante ofrece subsanarlo y él no lo acepta. Queda a salvo la reparación de daños (artículo 1057 del CCCN⁵⁸).

⁵⁸ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1057. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

2.2.6 La señal

Centanaro (2015) define la señal de la siguiente manera:

Aquello que se entrega por una parte a la otra, en virtud de una cláusula accidental de un contrato bilateral, con la finalidad de facultar, a uno o ambos contratantes, la resolución por voluntad unilateral de uno de ellos (arrepentimiento), o con la finalidad de confirmar el contrato (como cumplimiento o principio de ejecución). (p. 56).

Entonces, un elemento accidental en los contratos puede estar —como no— dependiendo de lo que acuerden las partes en el contrato.

La señal o señales pueden tener dos finalidades distintas:

1

penitencial, es decir, permitir el arrepentimiento de una de las partes y desobligarse, y perder lo entregado (la que lo dio) o entregar lo recibido, más otro tanto (la que recibió la seña);

2

confirmatoria, es decir, asegurar el cumplimiento, operando, en este caso, la seña como demostración de la intención de las partes de seguir adelante con el contrato.

En el sistema actual, de acuerdo con lo normado por el artículo 1059 del CCCN⁵⁹, la seña es confirmatoria, salvo pacto en contrario. Por lo tanto, no acuerda, excepto estipulación expresa de las partes en ese sentido, el derecho a arrepentirse; lo dado en concepto de seña será, entonces, a cuenta de precio (principio de ejecución del contrato) y, a partir de allí, el deudor que pretenda apartarse de lo pactado incurrirá en incumplimiento y deberá la indemnización de los daños y perjuicios (*cuyo quantum*, por lo dicho, no quedará limitado a la seña). Esta es la situación en la que se encuentra Marina; por lo tanto, no puede exigir la devolución de los \$20 000 que entregó por seña.

⁵⁹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1059. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Formalidad: el pacto de seña se puede hacer de forma escrita o verbal.

¿Qué puede ser objeto de una seña?

Pueden ser objeto de la seña tanto el dinero como las cosas muebles (artículo 1060 del CCCN⁶⁰). Además, continúa el mismo artículo:

⁶⁰ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1060 . 8 de octubre de 2014 (Argentina).

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; pero no si ella es de diferente especie o si la obligación es de hacer o no hacer.⁶¹

⁶¹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1060. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Agrega la norma que, si lo entregado en carácter de seña fuese de la misma especie de lo que debe darse para el cumplimiento del contrato, en ese caso, la seña se tomará como parte de la prestación asumida; típico caso del comprador que entrega una suma de dinero como seña y a cuenta del precio.

Por último, no debe confundirse la seña con la denominada reserva o reserva *ad referendum*, instrumento que se utiliza en el marco de la intermediación inmobiliaria. La suma de dinero que usualmente se entrega como reserva funciona como parte del precio, si la otra parte acepta la oferta de quien entregó la reserva y, además, como compromiso de la indisponibilidad del bien por el que se hace la oferta con reserva; por esta razón, se ha caracterizado a esta última como una oferta irrevocable y garantizada de celebrar el contrato; si el que la realiza se arrepiente y retira la oferta, el destinatario de ella está autorizado a retenerla como indemnización. En el caso de Marina, ella no puede exigir la restitución de la seña porque la entregó para reservar el departamento, porque le había gustado mucho. Y la inmobiliaria podría demandarla por daños y perjuicios por no haber podido ofrecer la locación del departamento a otras personas. No obstante, al ser solo dos días, entendemos que con la seña ha quedado resarcida.

2.2.7 Cumplimiento y extinción de los contratos

La extinción de los contratos de manera normal es por su cumplimiento; pero pueden existir distintas vicisitudes que impiden cumplir con la palabra empeñada y no generan para las partes responsabilidad civil, debido a situaciones que ponen fin a la vida del contrato cuando aún no se han cumplido las obligaciones convenidas al momento de su celebración.

¿Por ejemplo?

La imposibilidad de cumplimiento por la naturaleza de la obligación que se estableció en el contrato cuando la persona muera o porque las partes lo hayan convenido así.

En otro orden, cabe mencionar que, cuando se estudian las distintas etapas de formación del contrato, pueden tener defectos o vicios que pueden afectar su validez y, en ese caso, el contrato será nulo. La

nulidad puede definirse como la sanción legal que priva de sus efectos normales a un acto jurídico, como consecuencia de una causa que debe existir al momento de su celebración. Es decir, se anula y se deshace lo convenido por las partes ante la existencia de alguno de los vicios que la ley sanciona con la nulidad.

Ahora bien, no es solo el cumplimiento normal del contrato lo que puede ocurrirle, sino que uno todavía vigente podrá enfrentarse a otras situaciones extintivas, entre las más típicas, la rescisión bilateral o unilateral, la revocación y la resolución.

2.2.8 La rescisión

Es la manera de extinguir el contrato por la sola voluntad de las partes; por lo tanto, no debe expresarse la causa de extinción. Puede ser unilateral o bilateral.

Unilateral: una de las partes decide, unilateralmente, que no quiere continuar con el contrato. En este caso, la parte que decide rescindir debe reparar el daño ocasionado a la otra parte porque el contrato es ley para las partes, y se hizo para cumplirse.

¿Y cuál es el procedimiento para dejar sin efecto el contrato?

Según lo que se establece en el artículo 1078 del CCCN⁶²:

⁶² Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1078. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

1

se debe comunicar a la otra parte.

2

La extinción puede declararse extrajudicialmente o ante un juez.

3

la otra parte puede oponerse a la extinción si, al tiempo de la declaración, el declarante no ha cumplido, o no está en situación de cumplir la prestación que debía realizar para poder ejercer la facultad de extinguir el contrato.

- 4 La extinción no queda afectada por la imposibilidad de restituir que tenga la parte que no la declaró.
- 5 La parte que tiene derecho a extinguir el contrato puede optar por requerir su cumplimiento y la reparación de daños.
- 6 La comunicación de la declaración extintiva del contrato produce su extinción de pleno derecho, y posteriormente no puede exigirse el cumplimiento ni subsiste el derecho de cumplir.
- 7 La demanda ante un tribunal por extinción del contrato impide deducir ulteriormente una pretensión de cumplimiento.
- 8 La extinción del contrato deja subsistentes las estipulaciones referidas a las restituciones, a la reparación de daños, a la solución de las controversias y a cualquiera otra que regule los derechos y obligaciones de las partes tras la extinción.

Bilateral: ambas partes se ponen de acuerdo para terminar con el contrato.

Efectos de la rescisión del contrato: tiene efectos en el futuro, es decir, que lo que se cumplió ya no puede volver a su estado anterior. No afecta derecho de terceros.

2.2.9 La resolución

Es la forma de extinguir el contrato por un incumplimiento, es decir, que ocurre algo que hace que el contrato no puede llegar a su fin. Este incumplimiento va a ser la causa de su resolución. El incumplimiento debe ser esencial con atención en la finalidad del contrato (artículo 1083 del CCCN⁶³).

⁶³ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1083. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Se considera que es esencial en las siguientes ocasiones:

- 1 el cumplimiento de la prestación es fundamental dentro del contrato;
- 2 el cumplimiento oportuno de la prestación es condición del mantenimiento del interés del acreedor;
- 3 el incumplimiento priva a la parte perjudicada de lo que sustancialmente tiene derecho a esperar;
- 4 el incumplimiento es intencional;
- 5 el incumplimiento ha sido anunciado por una manifestación seria y definitiva del deudor al acreedor.

La sentencia que condena al cumplimiento lleva implícito el apercibimiento de que, ante el incumplimiento, en el trámite de ejecución, el acreedor tiene derecho a optar por la resolución del contrato.

Modos de resolución del contrato

Por cláusula resolutoria

Es una estipulación al momento de la celebración del contrato que determina aquellos incumplimientos que van a dar lugar a la resolución del contrato automáticamente. En este caso, está implícita en el contrato (artículo 1087 del CCCN⁶⁴). Por otra parte, 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, de forma fehaciente, su voluntad de resolver; a esta se la denomina expresa (artículo 1086 del CCCN⁶⁵).

⁶⁴ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1087. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

⁶⁵ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1086. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

La resolución por cláusula resolutoria implícita exige lo siguiente (artículo 1087 del CCCN⁶⁶):

⁶⁶ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1087. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

- 1 un incumplimiento esencial. Si es parcial, debe privar sustancialmente de lo que razonablemente la parte tenía derecho a esperar en razón del contrato;
- 2 que el deudor esté en mora, es decir, que debe intimarlo a que cumpla;
- 3 que el acreedor emplace al deudor, bajo apercibimiento expreso de la resolución total o parcial del contrato, a que cumpla en un plazo no menor de 15 días, excepto que de la naturaleza de la obligación 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.

Resolución por ministerio de la ley: la ley faculta a la parte para extinguir unilateralmente el contrato, sin perjuicio de disposiciones especiales (artículo 1089 del CCCN⁶⁷).

⁶⁷ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1089. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Resolución por frustración de la finalidad: es la frustración de la causa (fin que persiguen a las partes, elemento volitivo) del contrato, por un hecho ajeno a las partes que desnaturaliza la causa.

La frustración definitiva de la finalidad del contrato autoriza a la parte perjudicada a declarar su resolución. Es un incumplimiento por un hecho ajeno a las partes, que supera el riesgo asumido por la

que es afectada. La resolución es operativa cuando esta parte comunica su declaración extintiva a la otra. Si la frustración de la finalidad es temporaria, hay derecho a resolución solo si se impide el cumplimiento oportuno de una obligación cuyo tiempo de ejecución es esencial.

- **La imprevisión**

Es un elemento natural de los contratos onerosos. La prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa por causas ajenas a su voluntad, es una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de la celebración. Estaba prevista en el código anterior como un efecto de los contratos bilaterales; actualmente, es una forma de extinción.

En el transcurso del contrato, ocurre una circunstancia imprevista que cambia o altera la forma en la que se daban las prestaciones, y una de las partes debe soportarlo. La causa es ajena, imprevista y sobreviniente a la celebración del contrato. Esto ocurre, por ejemplo, en casos de depreciación monetaria por una hiperinflación, en los que los contratos sobre sumas de dinero se vuelven imposibles de cumplir.

¿Qué se puede hacer en un caso de imprevisión?

La parte tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o pedir ante un juez, por acción o excepción, la resolución total o parcial del contrato, o su adecuación. La misma regla se aplica al tercero a quien le han sido conferidos derechos o asignadas obligaciones, que resultan del contrato; y al contrato aleatorio, si la prestación se torna excesivamente onerosa por causas extrañas a su voluntad.

Efectos: tiene efectos retroactivos, volver a su estado anterior las cosas.

2.2.10 La revocación

Acto unilateral que extingue otro acto unilateral, lo que quiere decir que va a aplicarse únicamente a contratos unilaterales.

Se requiere una causa para poder hacerlo. La idea de revocación está unida a la de liberalidad. Por esta razón, generalmente, su campo propicio contractual son las donaciones.

Efectos: tiene efectos a futuro.

Tabla 2: Extinción de los contratos y su ubicación en el CCCN

La rescisión (total o parcial)	La resolución (artículo 107 ⁶⁸ ; parcial o total, artículo 1083 ⁶⁹)	La revocación (artículo 1077)
a) bilateral o distracto (artículo 1076 ⁷⁰). b) unilateral (artículo 1077).	a) Cláusula resolutoria expresa (artículo 1086 ⁷¹). b) Cláusula resolutoria implícita (artículo 1087 ⁷²). c) Resolución por ministerio de la ley (artículo 1089 ⁷³). d) Resolución o extinción por frustración de la finalidad del contrato (artículo 1090 ⁷⁴). e) Resolución por imprevisión (artículo 1091 ⁷⁵).	Contratos unilaterales.

⁶⁸ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1077. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

⁶⁹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1083. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

⁷⁰ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1076. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

⁷¹ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1086. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

⁷² Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1087. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

⁷³ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1089. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

⁷⁴ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1090. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

⁷⁵ Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. Artículo 1091. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

2.2.11 Jurisprudencia

Existe un conocido fallo, *Krell vs. Henry*⁷⁶, sobre el tema de la resolución de los contratos y sus efectos.

⁷⁶ Court of Appeal of England and Wales, Civil Division. *Krell V. Henry*.

En 1902, en Londres, se iba a coronar al rey Eduardo; por lo tanto, se iba a realizar el desfile luego de la coronación. Los vecinos de las calles por donde iba a pasar el rey Eduardo alquilaron los balcones para que otra gente pudiera ver pasar al rey; pero el desfile fue suspendido.

El problema fue que la gente había señado los balcones para verlo; por lo tanto, querían que se les devolviera la seña; pero los propietarios de los balcones querían que se cumpliera con la totalidad del contrato de locación, ya que ellos no tenían la culpa de que no se haya realizado el desfile. Por lo que comenzaron a realizarse demandas entre propietarios e inquilinos.

El fallo más conocido es el de Krell vs. Henry. Henry es el propietario del balcón y Krell el inquilino. Cuando Krell demanda, el propietario contesta que en el contrato de alquiler nunca se estableció la finalidad, por lo tanto, debía utilizar el balcón y pagarle la totalidad del contrato de locación. El inquilino le contesta que esa no es la finalidad por la cual había realizado el contrato, sino que la causa se desnaturalizó.

Lo que resuelven los jueces es lo siguiente: ambos tienen razón, pero si bien no se dejó expresada la finalidad del contrato se presume que esa era la causa. Por lo tanto, el contrato debe interpretarse de forma amplia o íntegra, es decir, qué quisieron las partes al celebrar ese contrato, cuál fue su intención. Resuelve el caso por medio del instituto del esfuerzo compartido, es decir, que las dos partes deben perder parte de su derecho. Ni el propietario devuelve la seña, ni el inquilino debe terminar de pagar la totalidad de la locación.

CONTINUAR

Referencias

Aparicio, J. M. (2016a). *Contratos. Parte General 1*. Editorial Hammurabi.

Aparicio, J. M. (2016b). *Contratos. Parte General 2*. Editorial Hammurabi.

Centanaro, E. (2015). *Manual de Contratos*. (1a. ed.). La Ley.

Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26994 de 2014. 8 de octubre de 2014 (Argentina).

Court of Appeal of England and Wales, Civil Division. *Krell V. Henry*.

CONTINUAR

Descarga en PDF



M2. Consentimiento y extinción del contrato.pdf
289.3 KB

