

39 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE – MAR DEL PLATA 2015

CONCLUSIONES

TEMA 11 - CONTRATOS

EVICCIÓN – SANEAMIENTO- VICIOS REDHIBITORIOS

El CCyCN trata a los vicios redhibitorios y la evicción como dos aspectos de un capítulo más amplio, el de la obligación de saneamiento. Por esta razón, la regulación de los efectos de la evicción y de los vicios debe realizarse en forma individualizada, en atención a las particularidades que presenta cada figura. Dentro del sistema de responsabilidad debe destacarse que en relación a los daños y perjuicios, el nuevo Código se ha inclinado por un factor claramente subjetivo; esta circunstancia amerita necesariamente un análisis de las figuras destinado a destacar las nuevas perspectivas que proyectan en el nuevo derecho privado nacional.

SEÑA

En el nuevo derecho la entrega de la seña es confirmatoria del acto, ya que siguiendo la premisa de los contratos comerciales, la misma se imputa al precio y no otorga en principio facultad de arrepentimiento, salvo pacto expreso en contrario. Hay aquí un cambio de paradigma; ya no es la facultad de arrepentimiento el núcleo de la figura, sino la confirmación del acto a partir de la entrega de la cosa. En definitiva, de lo que se trata en el nuevo código es de lograr mayor seguridad en las contrataciones actuales, hoy consideradas en un código único que no distingue entre las esferas del derecho civil y del comercial, y que parte de la idea de considerar una constitucionalización del derecho privado que necesariamente debe brindar seguridad, efectividad y protección.

INTERPRETACIÓN

La tarea de interpretación implica una adecuada observación de las manifestaciones negociales, de las cláusulas y estipulaciones en el contrato plasmadas para determinar su sentido y alcance. En el Código de Vélez no se había previsto ningún tipo de regla interpretativa. En el actual, la introducción de un capítulo completo en el nuevo Código Civil y Comercial dedicado a la interpretación de los contratos sirve para la mejor determinación del derecho justo, posicionando al jurista frente a una doble consideración acerca de las reglas de interpretación: a) la intención común de las partes, y el principio de buena fe.

CESIÓN DE DERECHOS

Nueva metodología que regula la cesión de derechos en general y algunos subtipos, tales como la transmisión de créditos (arts. 1614 a 1631), de deudas (arts. 1632 a 1635), de la posición contractual

(arts. 1636 a 1640), de créditos en garantía (art. 1615), de créditos prendarios (art. 1625) y de derechos hereditarios (arts. 2302 a 2309).

OBJETO DEL CONTRATO. Se sienta el principio general que todos los derechos son cesibles, salvo prohibición legal, convencional o derivada de la naturaleza del derecho cedido (art. 1616).

FORMA: el único requisito que exige la ley para que la cesión surta efectos entre partes es que la cesión se haga por escrito, resultando una solemnidad relativa. La forma escritura pública se establece para tres supuestos:

I) Cesión de derechos hereditarios. El acto es formal y no suple la exigencia legal el acta judicial ni el instrumento privado presentado en el juicio sucesorio.

II) Cesión de derechos litigiosos. La forma impuesta es la escritura pública, en tanto que el acta judicial se reserva para los supuestos en que no se encuentren involucrados derechos reales sobre inmuebles y siempre que el sistema informático asegure la inalterabilidad del documento. La calificación de litigioso para un derecho surge de su discusión en sede judicial con proceso trabado al momento de llevarse a cabo la cesión. En cambio, el derecho reconocido por sentencia firme no es litigioso, a excepción de que se encuentre sujeto a verificación en el marco de una quiebra.

III) Cesión de derechos derivados de un acto instrumentado por escritura pública.

EFFECTOS. Es importante la intervención notarial mediante acta notarial de notificación.

Reconoce dos momentos de eficacia:

Eficacia entre partes: desde su celebración se produce la transmisión de la propiedad del crédito al cesionario, con sus accesorios y privilegios.

Eficacia frente a terceros. Son terceros: el cedido, los acreedores del cedente y cesionario y los sucesivos cesionarios. La cesión surte efecto respecto de terceros desde que se realiza la notificación al cedido y marca el inicio de la oponibilidad *erga omnes* del negocio. La notificación opera como una forma de publicidad y constituye un acto unilateral recepticio por medio del cual se comunica al cedido la existencia de la cesión. En cuanto a la forma se impone que debe ser por instrumento público o privado de fecha cierta.

Conflicto de varios cesionarios. En el supuesto el conflicto queda resuelto dando prioridad al cesionario que primero haya notificado la cesión al deudor cedido.

En caso de haberse indicado la hora de las notificaciones realizadas en el mismo día (art. 1626) se otorga prioridad horaria al cesionario del mismo día de hora anterior, resultando de este modo relevante la notificación mediante la facción del acta notarial respectiva.

- Cesión de créditos en garantía (art. 1615). Se incorpora la cesión de créditos en garantía, que no se hallaba regulada expresamente en el derecho argentino. El legislador lo asimila a un supuesto de prenda de créditos, superando antiguas controversias.

- **Cesión de deuda (arts. 1632 a 1635).** Figura triangular hoy expresamente legislada. Se distinguen la cesión de deuda, la asunción de deuda y la promesa de liberación. En los dos primeros casos, la liberación del deudor requiere que el acreedor lo admita expresamente.
- **Cesión de posición contractual (arts. 1636 a 1640).** También constituye una figura hoy expresamente legislada. Se la concibe como una sustitución o reemplazo de una de las partes contratantes quien asumiendo la calidad de cedente transfiere a favor de un tercero su situación jurídica colocándolo en su mismo lugar y prelación. La transmisión es ineficaz respecto del cedido en tanto éste no preste su conformidad.
- **Cesión de derechos posesorios.** Tratándose de derechos cuyo objeto resulta un inmueble que luego requerirá de la sede judicial para el respectivo proceso de usucapión y la importancia que reviste la publicidad cartular, la forma escritura pública resulta sumamente pertinente. La tradición al adquirente es indispensable para poder computar la posesión del cedente.

EXTINCIÓN, MODIFICACIÓN Y ADECUACIÓN DEL CONTRATO

El Código Civil y Comercial intenta construir reglas suficientes sobre la materia a fin de armonizar la seguridad jurídica y la justicia en el marco de complejidad que generaba tanto una falta de regulación autónoma de la extinción del contrato en el Código de Vélez como su remisión a las reglas abarcativas de las causales de ineficacia de los actos jurídicos, teniendo en consideración los bruscos cambios económicos que repercuten especialmente en la materia contractual incrementando la litigiosidad en orden a la revisión o extinción de los negocios contractuales.

El Código unificado propone categorías de ineficacia e invalidez de los contratos que avanzan notablemente sobre el Código velezano, y busca jerarquizar **la revisión del contrato** como lo explicita la regla de la conservación del negocio (art. 1066).

La nueva regulación trata en forma separada a la **rescisión bilateral** (art. 1076) fundada en el consentimiento de las partes contratantes y en la autonomía de las mismas (art. 958) que lleva implícita la posibilidad de deshacer el acuerdo arribado mediante el pertinente distracto operando en los contratos en vías de ejecución, con efectos no iniciados o pendientes, con ejecución diferida, de ejecución continuada o de tracto sucesivo.

También el contrato puede ser extinguido total o parcialmente por declaración de una de las partes, mediante la **rescisión unilateral, revocación o resolución**, en los casos en que haya sido prevista en el mismo contrato, o cuando la ley lo especifique (art. 1070).

La **rescisión unilateral**, es una causal extintiva de fuente convencional o legal, ejercida por una de las partes, no requiere expresión de causa y generalmente depende de un acontecimiento sobreviniente. Así: el desistimiento unilateral del contrato de obra (art. 1261); rescisión de los contratos bancarios (art. 1383); rescisión de la concesión por tiempo indeterminado (art. 1508);

rescisión de la franquicia (art. 1522, inc. d). En el caso de los contratos de duración se exige la previa invitación a la otra parte a la renegociación (art. 1011, párr. final).

La revocación se produce por imperio de la manifestación de la voluntad de aquella parte en cuyo favor el legislador la consagró. Los actos de revocación son variados: se predica respecto del mandato (arts. 1329, inc. c y 1331); de las donaciones (arts. 1569, 1570, 1571, 1572 y 1573) y del fideicomiso (art. 1967, inc. b). Y fuera del ámbito contractual, para los negocios jurídicos unilaterales, como el poder (art. 380, inc. c).

Finalmente **la resolución**, es ejercida por uno solo de los contratantes, quien invoca una cláusula contractual o legal. La resolución se reconoce en la condición resolutoria (art. 343); la responsabilidad por saneamiento (art. 1039, inc. c); la responsabilidad por evicción (art. 1049); los vicios ocultos (art. 1056); la señal penitencial (art. 1059); la cláusula resolutoria expresa (art. 1086) e implícita (art. 1087); la frustración de la finalidad (art. 1090); la imprevisión (art. 1091) y la extinción de pleno derecho de la renta vitalicia por enfermedad coetánea a la celebración (art. 1608).

En el nuevo Código se concibe a la rescisión unilateral y la revocación como vicisitudes que producen efectos hacia el futuro "*ex nunc*" (art. 1079, inc. a) dejando subsistentes las prestaciones ya cumplidas, con la excepción de la revocación de las donaciones por incumplimiento de cargos (art. 1570, 3er. párrafo).

Por el contrario, la resolución se considera como un supuesto extintivo con vocación retroactiva al tiempo de la celebración del contrato "*ex tunc*" (art. 1079, inc. b), sin perjuicio de los derechos adquiridos a título oneroso por terceros de buena fe, con la excepción en los contratos bilaterales (art. 1081) y en caso de pactarse la condición resolutoria (art. 346).

Resulta novedoso la inclusión de la figura de "**la frustración de la finalidad definitiva contrato**" (art. 1090) como instituto autónomo de la imprevisión, del caso fortuito o fuerza mayor, del error y de la cláusula resolutoria. Opera en caso de producirse una alteración de carácter extraordinario de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, ajena a las partes y que supera el riesgo asumido por la que es afectada. La parte afectada debe comunicar su voluntad extintiva a la otra parte. Si la frustración es temporaria, hay derecho a la resolución sólo si se impide el cumplimiento oportuno de la obligación cuyo tiempo de ejecución es esencial. No genera posibilidad de resarcimiento y en razón de ser un instituto protector debe interpretarse de manera restrictiva.

Se legisla por separado "**la teoría de la imprevisión**" (art. 1091). Teniendo como antecedente el art. 1198 del Código Civil velezano, reformado por la ley 17.711 que introdujo el instituto, la regulación actual recoge la doctrina y jurisprudencia de casi 50 años de aplicación. Así se autoriza expresamente al demandante a instaurar la acción de reajuste que denomina de "adecuación del contrato" terminando una discusión doctrinaria existente al respecto. El nuevo Código prevé que si en un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes

se torna excesivamente onerosa, por alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevinida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada, ésta tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o pedir ante un juez, por acción o como excepción, la resolución total o parcial del contrato, o su adecuación. Iguales reglas se aplican al tercero a quien le han sido conferidos derechos, o asignadas obligaciones resultantes del contrato y al contrato aleatorio si la prestación se torna excesivamente onerosa por causas extrañas a su álea propia. No se exige que el contrato sea oneroso, de modo que ante esa omisión queda habilitada la aplicación del instituto también a los contratos gratuitos. Autoriza la resolución parcial del contrato peticionado por vía de acción o de excepción.

CONTRATO ONEROSO DE RENTA VITALICIA

Está regulado en los artículos 1599 al 1608 del CCyCN. Es un contrato por el cual una persona - constituyente o dador- se obliga a entregar un capital o prestación mensurable en dinero a favor de otra -deudora de la renta o vitaliciante- que en contraprestación se obliga a pagar una renta periódica a favor de una o varias personas -beneficiario o pensionista (advírtase que la renta puede contratarse en beneficio de una o más personas)- durante la vida de una o varias personas humanas - cabeza de renta- ya existentes y designadas en el contrato. Debe distinguirse de la pensión por alimentos, del seguro de vida y de la donación con cargo. En la relación existente entre el dador y el beneficiario, si el contrato es a favor de un tercero, respecto a éste se le aplicarán en subsidio las reglas de la donación, excepto que la prestación se haya convenido en razón de otro negocio oneroso. En el Código Civil y Comercial de la Nación el contrato oneroso de renta vitalicia es consensual y bilateral. La forma exigida es la escritura pública. Ante el incumplimiento de la formalidad puede aplicarse el instituto de la conversión del negocio jurídico y demandarse por escrituración. Se amplía el objeto del contrato al referirse a capital u otra prestación mensurable en dinero, por lo que puede contratarse sobre bienes que no son cosas como los bienes inmateriales. La renta debe pagarse en dinero por lo que debe aplicarse la doctrina de las obligaciones de dar sumas de dinero (arts. 765 y concordantes Código Civil y Comercial de la Nación). El contrato debe establecer la periodicidad de cada pago. Se debe establecer, además el valor de cada cuota y si no se pacta, se interpreta que todas son de igual valor entre sí. El derecho a la renta vitalicia es transmisible por actos entre vivos y por causa de muerte. El derecho a la renta se extingue por el fallecimiento de la persona cuya vida se toma en consideración para la duración del contrato y si son varias las personas, por el fallecimiento de la última. Es nula la cláusula que autoriza a sustituir dicha persona o a incorporar otra al mismo efecto. Se otorga facultad resolutoria del contrato al constituyente o a sus herederos, debiendo devolver el capital: a) en el caso en que el deudor se haya obligado a otorgar una garantía incumplida, y b) en el caso en que el deudor haya otorgado la

garantía prometida y ésta disminuya. También se resuelve el contrato de pleno derecho, con la debida restitución de las prestaciones, por muerte dentro de los treinta días de celebrado de la persona cuya vida se tomó en consideración para la duración del mismo.-