

CONCLUSIONES XXV JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL

Bahía Blanca, 1 a 3 de Octubre de 2015.

Comisión 4. Contratos. FORMACIÓN PROGRESIVA DEL CONTRATO: TRATATIVAS Y PACTOS PRELIMINARES.

Conferencista: Noemí Nicolau

Relator: Enrique Pita.

Presidentes: Cristina N. Armella – Federico De Lorenzo

Vicepresidentes: José M. Gastaldi – Fulvio Santarelli - Celia Weingarten

Secretarios: Sergio Barotto – Mariano Esper – Eduardo Lombardi

DESPACHO

1. Formación progresiva del contrato. Alcances.

La noción de formación progresiva del contrato comprende los pactos y tratativas preliminares, la invitación a ofertar, la publicidad, los contratos preliminares y la reparación de los daños.

Unanimidad

2. Invitación a ofertar y oferta.

Dadas las diferentes estructuras contractuales legisladas en el Código Civil y Comercial de la Nación –contratos paritarios, por adhesión y de consumo-, cabe considerar que la invitación a ofertar regulada en el art. 973 no contempla a los contratos de consumo, en tanto a éstos se le aplica la normativa específica.

Unanimidad

3. Oferta irrevocable y contratos preliminares.

A los fines de determinar la naturaleza jurídica y el régimen jurídico aplicable cabe establecer que la oferta irrevocable constituye una manifestación unilateral de la voluntad, mientras que la promesa de celebrar un contrato –bilateral o unilateral- y el contrato de opción previstos en los arts. 995 y 996, son contratos preliminares.

Unanimidad.

4. Acuerdos parciales:

Despacho uno.

Los arts. 978 y 982 regulan situaciones diferentes en la formación progresiva del consentimiento contractual. En tal sentido el primero atiende a la aceptación singular de una oferta y al tratamiento que debe darse a las modificaciones que introduzca el aceptante. El segundo contempla, en cambio, los supuestos de fraccionamiento del iter contractual en acuerdos sucesivos.

A los fines de determinar si se alcanzaron los requisitos exigidos por el art. 982 corresponde atender, entre otros factores, a la naturaleza y finalidad de contrato, a las circunstancias en que se desarrollaron las negociaciones (1065) como así también a la protección de la confianza y la lealtad que como pauta hermenéutica establece el art. 1067, siempre en el marco de una interpretación que conforme lo dispone la norma, en caso de duda el contrato se tiene por no concluido.

Mayoría

Despacho dos.

El acuerdo parcial solo permite demostrar el avance de las tratativas, sin comprometer la libertad contractual de las partes, y es incompatible con la necesidad del consentimiento integral para el perfeccionamiento del contrato que exige el art. 978 del C.CyCN.

Minoría (Gustavo Orgaz y Norma Juanes).

5. Tratativas contractuales:

El régimen de las tratativas contractuales no se agota en los arts. 990 a 993, sino que debe integrarse conforme al art. 1 del Código Civil y Comercial de la Nación con los principios generales y normas específicas relativas de información, publicidad, confidencialidad, transparencia, que se encuentran en el ordenamiento normativo vigente (Código y microsistemas o leyes especiales).

Unanimidad

Despacho uno.

Conforme a los arts. 991 y 992 del C.CyCN. y dada la heterogeneidad de los comportamientos que pueden presentarse durante las tratativas contractuales con entidad para generar responsabilidad, corresponde – sin limitar a priori el resarcimiento a una determinada categorización del daño – aplicar los principios generales de la responsabilidad civil. A los fines de determinar la extensión del daño resarcible, gravitan las normas de los arts. 1725 y 1729 del C.CyC.N. No resulta aplicable a este ámbito la regla de la previsibilidad contenido en el art. 1728.

Mayoría

Despacho dos.

Otra posición entiende que la ruptura intempestiva de las tratativas viola el principio de confianza y da lugar a la responsabilidad objetiva, con reparación plena e integral.

Minoría

6. Contratos preliminares.

En los contratos preliminares pueden diferenciarse varias especies: los contratos preliminares que tienen por objeto obligar a la negociación, los que tienen en miras organizar la negociación y los relativos a la conclusión del contrato definitivo, supuesto éste que está regulado en los arts. 994 al 996 del CCyCN.

Puede considerarse que entre el contrato preliminar y el definitivo media una conexidad negocial genética y funcional que gravita en la relevancia o comunicabilidad de los efectos jurídicos al menos hasta el momento en el cual se concluye el definitivo. En ese orden puede resultar de aplicación los institutos de la frustración del fin del contrato (art. 1090), la imprevisión (art. 1091), la lesión (art. 332) y la ineficacia (art. 382).

Unanimidad

6. 1. Plazo. Naturaleza.

Despacho uno.

Cabe interpretar que el plazo de un año previsto en el art. 994 del C.CyCN. es de caducidad, máximo e indisponible.

Mayoría

Despacho dos.

El plazo previsto en el art. 994 es disponible por las partes en ejercicio de la autonomía contractual.

Minoría

6. 2. Plazo. Alcances

Debe entenderse que el plazo de un año se refiere a las promesas del art. 995 del C.CyCN.

Este plazo no se aplica al contrato de opción del art. 996, según se desprende de la propia redacción de la norma y de la diferencia con el texto del art. 934 del Proyecto de 1998 de Unificación del Código Civil con el de Comercio, que ha sido su fuente.

Tampoco alcanza al boleto de compraventa inmobiliaria en razón de que no se trata de un contrato preliminar.

Unanimidad

7. Observación.

Con respecto a la metodología empleada en la regulación de la teoría general del contrato se planteó una observación del Dr. Carlos Ghersi en el sentido que debió haberse colocado como centro del sistema a los contratos de adhesión y no a los contratos de negociación individual.
