

Frustración del fin del contrato

Nicolás Jorge Negri

Profesor Adjunto Derecho Civil III – Contratos, UCALP. Profesor Adjunto Derecho Privado II – Obligaciones, UNLP.

Sumario: 1. Causa fin y frustración del contrato. 2. Derecho de los contratos y frustración del fin. Importancia. 3. Régimen legal. 4. Ámbito de aplicación. 5. Efectos. 6. Jurisprudencia. 7. Conclusión. COVID-19. 8. Referencias.

Resumen

El presente artículo busca reflexionar respecto de los contratos a partir de una de sus derivaciones inmediatas: el cumplimiento de las obligaciones que el este conlleva, entendiendo que depende, esencialmente, de la supervivencia de la «causa fin», en virtud del carácter necesario que reviste este elemento de los contratos (arts. 281 y 1013, CCCN). De ahí que, si se produce la frustración de la causa fin, el contrato puede llegar a extinguirse (art. 1090, CCCN). Se propone un recorrido por la importancia del tema, su régimen legal, el ámbito de aplicación, sus efectos y la jurisprudencia sobre la cuestión.

Palabras claves: Contratos - frustración de la causa fin - obligaciones.

Abstract

This article seeks to reflect on contracts on the basis of one of their immediate derivations: the fulfilment of the obligations that it entails, understanding that it depends, in essence, on the survival of the "end cause", by virtue of the necessary nature of this element of the contracts (arts. 281 and 1013, CCCN [Argentine Civil and Commercial Code]). Hence, if the frustration of the final cause occurs, the contract may become extinct (art. 1090, CCCN). We propose a tour of the importance of the subject, its legal regime, the scope, its effects and the jurisprudence on the issue.

Keywords: Contracts, consideration, obligations.



1. Causa fin y frustración del contrato

El contrato y el cumplimiento de las obligaciones que el mismo conlleva (arts. 724 y 957, CCCN) depende, esencialmente, de la supervivencia de la «causa fin», en virtud del carácter necesario que reviste este elemento de los contratos (arts. 281 y 1013, CCCN). De ahí que, si se produce la frustración de la causa fin, el contrato puede llegar a extinguirse (art. 1090, CCCN).

El art. 281 del Código, ubicado dentro de la doctrina general del acto jurídico¹, define a la causa como el fin inmediato autorizado por el ordenamiento jurídico que ha sido determinante de la voluntad. Empero, en la segunda parte, se refiere a los motivos que integran la causa, los motivos exteriorizados cuando sean lícitos y hayan sido incorporados al acto en forma expresa, o tácitamente si son esenciales para ambas partes.

Rivera y Covi (2016) sostienen que el legislador ha consagrado la teoría objetiva de la causa fin (propugnada por los italianos Betti, Cariota Ferrara, entre otros), habida cuenta de que se erige como la causa tipificante del negocio, idéntica en todos los negocios de la misma especie y que por ello sirve para identificarlo (por ejemplo, en la compraventa, el comprador persigue la adquisición de la propiedad de una cosa a cambio del pago de un precio en dinero). Compagnucci de Caso (2018) considera que, en la novel legislación, se adopta, en cambio, la tesis subjetiva de la causa, es decir, aquella que considera las razones que tienen las personas que intervienen en cada uno de los actos y las llevan a la concreción del negocio; y si bien se incluyen los «motivos», lo cierto es que ello es de manera excepcional y solamente cuando adquieren el carácter de comunes de ambas partes.

A mi parecer, son acertadas las consideraciones del profesor cordobés Juan Manuel Aparicio (2016), para quien —en el nuevo Código— ha prevalecido la tesis «dualista» o «sincrética»². En efecto, por un lado, recuerda que la causa es el fin jurídico inmediato y abstracto que persigue cada una de las partes, al igual que en cada categoría de negocio, y que sirve de elemento para calificar un acto determinado; por otro lado, que la noción de causa se integra y abraza los motivos o móviles subjetivos, variables en cada tipo de contrato, cuando son jurídicamente relevantes. Así acaece cuando se trata de motivos

¹ La denominación «acto jurídico» empleada por el Código Civil de Vélez Sarsfield, reiterada en los proyectos de reforma y receptada en el nuevo Código Civil y Comercial, en el epígrafe del art. 259 (el epígrafe tiene valor normativo), se corresponde con la denominación «negocio jurídico» que emplean la doctrina alemana e italiana, y, en gran medida, también la española. En nuestro país, según la opinión dominante, las expresiones «acto jurídico» y «negocio jurídico» se emplean como sinónimos e indistintamente —Bueres (2012). Compagnucci de Caso (1992). Brebbia (1979). Orgaz (1963). Rivera (2020). Tobías (2017). Tobías realiza una observación importante sobre la materia por desarrollar: «la teoría que se adopte alrededor de la causa está directamente vinculada con la concepción que se tenga del negocio jurídico. La teoría de la causa no es sino una consecuencia de la concepción que se tenga del negocio jurídico» (quien cita un ensayo de Emilio Betti, «Sui principigenerali del nuovo ordine giuridico», *Rivista di DirittoCommerciale*, 1940, t. I, p. 222—. En Italia, la concepción en torno a la naturaleza y función (ideológica) del negocio jurídico tuvo un arduo debate entre Galgano y Mirabelli (cfr. Corral Talciani, 1991; Rivera, 2020).

² Siguen esta tesis también Bueres (1998), Rivera (2020) y Tobías (2017).

ilícitos determinantes y comunes. También tienen trascendencia los motivos o móviles cuando ellos configuran lo que la doctrina alemana considera una base jurídica del negocio. Se trata de motivos que, según se sostiene, se exteriorizan y se causalizan. En especial, se consideran tales los supuestos de frustración del fin del contrato, los que en definitiva —se piensa— constituyen hipótesis de frustración de la causa, esto es, de malogro del interés del negocio por un defecto funcional de la causa. La amplia concepción predominante de la causa se presenta, por ende, como el resultado de una simbiosis que combina la concepción subjetiva de filiación francesa, en su versión neocausalista, con la teoría de la base del negocio desenvuelta en Alemania. De este modo, un capítulo especial de la causa —se reitera— lo constituye la frustración del fin del contrato.

Creemos que ello es así porque, en la segunda parte del art. 281, se incluyen los «motivos», aunque —como bien destaca Compagnucci de Caso (2018)— en general los «motivos» no tienen el carácter de causa, pues por regla general son intenciones personales psicológicas, de hecho, que integran la faz individual. Solo cobran interés jurídico cuando se exteriorizan y no vulneran los derechos o el orden público (*cf.* art. 12, CCCN).

Cabe agregar que el art. 282 del Código trata los supuestos de presunción de causa y falsa causa, reiterando los criterios que había sustentado Vélez Sarsfield en los arts. 500 y 501, con fuente mediata en la obra de Louis Domat (*Les lois civiles dans leur ordre naturel*).

Asimismo, los arts. 1012 a 1014, que regulan la parte general de los contratos, poseen una evidente conexidad con las normas referidas. El primero de ellos hace un reenvío a esa normativa, lo que demuestra el cercano vínculo entre ambas, y el art. 1013 brinda una aserción que es coincidente con lo dispuesto en el viejo art. 499, pero presenta algunas diferencias. Cuando la ley afirma la necesidad de la causa: «La causa debe existir en la formación del contrato y durante su celebración y subsistir durante su ejecución. La falta de causa da lugar, según los casos, a la nulidad, adecuación o extinción del contrato» (art. 1013), se está vinculando con lo previsto en el art. 282 (presunción de causa), y se reitera que la inexistencia de causa lleva a la ineficacia del acto. Es importante aclarar que la norma exige que dicha causa deba existir en la formación del contrato, durante su celebración y subsistir durante su ejecución.

Y para concluir este apartado, el art. 1014 se ocupa de la causa ilícita, tal como lo hacía el viejo Código en el art. 502. El caso en que dicha causa fuera contraria a la moral, las buenas costumbres o el orden público, el acto será ineficaz plenamente y no podrá producir efecto alguno. Toda la doctrina y jurisprudencia en torno a la anterior norma resulta aplicable a lo aquí dispuesto. Todo ello está estipulado en caso de que el motivo ilícito sea común a ambos contratantes, pues, si es uno solo de ellos al que se le puede imputar el motivo ilícito, la otra parte inocente tiene legitimación para reclamar lo entregado, y queda liberado de cumplir su prestación.

La solución tiene sentido, ya que protege al contratante de buena fe para permitirle la rescisión unilateral y reclamar lo dado, sin obligación consiguiente de cumplir lo prometido.

2. Derecho de los contratos y frustración del fin. Importancia

En el derecho privado, y en especial en el campo jurídico de los negocios, la frustración del contrato alude, en sentido amplio, a aquel acto jurídico bilateral y patrimonial, válido, que no puede cumplirse por circunstancias sobrevinientes, que no han sido originadas por el hecho personal de las partes. Por ejemplo, la muerte del locador de obra que debe cumplir una prestación para la que hubiese sido elegido en razón de sus cualidades personales; la destrucción total de la cosa arrendada en la locación de la cosa; la imposibilidad del vendedor para hacer entrega de la cosa cierta objeto del contrato; etcétera.

En Italia, Vincenzo Roppo (2009) señala que la causa tiene importancia para la suerte del contrato, predominantemente en dos órdenes de cosas. Por un lado, cuando aquella no existe, en ausencia de causa, en el momento de la celebración del contrato, o de forma sobreviniente a esta instancia. Siendo la causa su razón justificativa, los contratos sin causa se tornan injustificados, sin razón. Por otro lado, tiene importancia cuando no es lícita. «Causa ilícita» significa que la razón del contrato, el sentido de la operación que con este las partes persiguen, son desaprobados por el ordenamiento porque socialmente son dañosos o peligrosos.

En nuestro país, Leiva Fernández (2015) señala que el instituto de la frustración del fin del contrato se:

... conecta directamente con la existencia y exigencia de la causa fin del contrato sea en su origen, sea en su cumplimiento. A partir de la recepción del precepto pasa a tener valor legal la exigencia de causa fin para otorgar validez a la celebración del contrato y para otorgarle plena eficacia a la época de su cumplimiento. (Leiva Fernández, 2015, p. 283)

Ideas semejantes fueron las plasmadas en las XIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, celebradas en la ciudad de Buenos Aires del 4 al 7 de septiembre de 1991, organizadas por la Universidad Notarial Argentina, cuya Comisión N.º 3 abordó precisamente el tema «frustración del fin del contrato». En esta actividad académica, se llegó a la conclusión mayoritaria —de *lege lata*— de que la frustración del fin del contrato es un capítulo inherente a la causa, entendida esta como móvil determinante, razón de ser o fin individual o subjetivo que las partes han tenido en vista al momento formativo del negocio. Tales conclusiones se ven, ahora, confirmadas expresamente por la ley, en los arts. 281 y 1013 del Código Civil y Comercial de la Nación.

3. Régimen legal

Entre las nuevas respuestas consagradas, expresamente, por el Código Civil y Comercial, a los problemas que se presenta en la doctrina general del contrato se le suma la consagración de la figura de la «frustración de la finalidad», regulada en el art. 1090,

el cual establece que la frustración definitiva de la finalidad del contrato autoriza a la parte perjudicada a declarar su resolución, si tiene su causa en 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 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.

El instituto es insertado adecuadamente en el Capítulo 13, titulado «Extinción, modificación y adecuación del contrato», del Libro Tercero, relativo a los contratos en general.

Se recepta así un instituto que, ya durante la vigencia del Código Civil, había sido aceptado por la doctrina³ y aplicado por la jurisprudencia⁴. El Código derogado no preveía una norma similar, por lo que debía inferirse de las reglas y principios generales de los contratos y obligaciones (*cf.* art. 16, Cód. Civil). Igualmente, no se cuestionaba la posibilidad de su aplicación, sino más bien sus exigencias y efectos particulares. La figura adquiere, con el nuevo régimen legal, carta de ciudadanía legal y es bueno que así sea para los operadores jurídicos y la sociedad toda.

El fundamento de la frustración del fin se relaciona con fuerza obligatoria de los contratos (art. 959), y con dos principios: *pacta sunt servanda* y *rebus sic stantibus*, aunque es dable aclarar que el *quid* de la cuestión no es el relativo a si debe cumplirse un contrato, porque se han modificado las circunstancias existentes al tiempo de la contratación, sino porque se han cambiado las circunstancias que se presupusieron cuando se celebró el contrato (Rivera, Crovi, Di Chiazza: 2017).

En este orden de ideas, Aparicio acota que la elaboración de las diversas teorías con la escuela pandectista alemana en las postrimerías del siglo XIX (doctrina de la «presuposición» de Windscheid, de la «voluntad marginal» de Osti, de la «base del negocio» de Oertmann, y, en general, todas aquellas doctrinas más o menos derivadas de las anteriores que, como la imprevisión y abuso del derecho han servido para —sobre todo en las épocas de crisis económicas— paliar las graves consecuencias que la inflexible exigibilidad literal de los contratos podría haber producido⁵), se iniciaron a partir de «...la influencia que puede tener en la vida del negocio el cambio de los presupuestos o

³ Fue la conclusión de la mayoría y *de legeferenda* en las XIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Buenos Aires, 1991: «Se considera conveniente la consagración legislativa de la frustración del fin del contrato».

⁴ Cám. Civ. y Com. 1.ª, sala III, La Plata, *Dominella, Aníbal c/ Panadería y Confitería La Argentina y otros s/ reintegro de gastos*, voto del Dr. Roncoroni, citado por Stiglitz, 1992 y 1998. vCNCiv., sala H, *Carrefour Argentina S.A. c/ Kids and Co. SRL*, LL, 1995-C-18. CNCiv., sala A, *Penta Cars SA c/ KaratasKirio*, JA, 1996-II-204. CNCiv., sala M, *Alerse SRL c/ Carrefour SA*, LL, 1998-E-565. CNCiv., sala F, *Turay SRL c/ Nahuel S.A.*, ED, 169-345, LL, 1997-D-34.

⁵ En la reforma del BGB sobre el derecho de las obligaciones del 2002, el § 313 prevé la alteración de la base del negocio, susceptible de incluir la frustración del fin del contrato como una especie del género de la desaparición de la base objetiva del negocio que integra juntamente con el supuesto de la imprevisión.

de las circunstancias con los que las partes contaron o bien se representaron al celebrar el acto» (Aparicio, 2016, p. 283).

Los antecedentes del instituto se remontan a la jurisprudencia inglesa, por aplicación de la *consideration*⁶. Así lo expone Leiva Fernández (2015): la teoría nació a principios del siglo xx en la jurisprudencia inglesa con los conocidos como «casos de la coronación», aunque el tema empezó a desarrollarse varios siglos antes, en las causas *Paradine vs. Jane* del año 1647 y *Taylor vs. Caldwell* de 1863.

En los casos de la «coronación de Eduardo VII» de 1902, se previeron como festejos un desfile y la revista de la flota del mar que realizaría el rey a bordo de una embarcación. Se alquilaban para el día del desfile balcones y ventanas que —sin embargo— quedaron desiertas porque el futuro rey se enfermó y debió postergarse el desfile. Al retrasarse la coronación y los festejos, algunas de tales locaciones cambiaron de fecha, pero otros contratos desembocaron en conflictos que debieron ser resueltos por la Corte de Apelaciones de Londres, en el año 1903 (casos *Chandler vs. Webster* y *Krell vs. Henry*).

En ellos la prestación debida es de cumplimiento posible pero inútil, pues no proporciona a una de las partes la satisfacción buscada, que es conocida y aceptada por el otro contratante, lo que la erige en la causa fin del contrato. El evento frustrante priva al contrato de su causa y así quiebra su base objetiva.

En el primero de tales causas (*Chandler vs. Webster*), el locatario había pagado los dos tercios del precio, cuya restitución reclamaba por falta de *consideration* (la causa en el derecho continental europeo). A su vez, el locador exigía el pago del saldo de precio. Al desestimar la demanda y aceptar la reconvencción, la Corte de Apelaciones de Londres sostuvo que el efecto de la frustración no era declarar la nulidad *ab initio* del contrato, sino solamente relevar a las partes de ulteriores prestaciones.

En el segundo caso (*Krell vs. Henry*), se había alquilado una ventana sobre Pall Mall. El locador exigía el pago del saldo de las dos terceras (2/3) partes del precio adeudado que deberían haberse pagado el mismo día en que se anunció la suspensión del desfile, mientras que el locatario reconvinó por restitución del tercio pagado anteriormente.

Pero la solución de la Corte de Apelaciones, al rechazar la demanda del locador y acoger la reconvencción de restitución del locatario, fue diametralmente opuesta. Se concluyó que, para llegar a establecer el sentido del contrato, debía analizarse que, ya en el mismo anuncio puesto por el locador en la ventana ofrecida en alquiler, surgía la finalidad del arriendo consistente en observar el desfile real. Esa era su *consideration* que formaba parte de la base del contrato, pues, siendo común, quedó incorporada explícitamente para ambas partes al contexto contractual, y la no realización del desfile la frustró.

⁶ Cazeaux y Trigo Represas (2010): «En el derecho inglés hay que considerar dos clases de contratos. Los denominados *under seal* (bajo sello), en los cuales basta cumplir la formalidad solemne impuesta para su validez. La causa en estos contratos está en la formalidad cumplida. En los otros contratos que no son *under seal* es necesario el requisito del *consideration*, o *inducement*, el cual es definido así: “una *consideration* válida puede consistir en un derecho, interés, ventaja o beneficio resultante a una parte de una abstención, detrimento, pérdida o responsabilidad, dada, sufrida o tomada por la otra”. Vale decir, una noción muy semejante a la de causa fin». Véase también Espert Sanz (1968).

4. Ámbito de aplicación

Si bien, en principio, pareciera ser que el régimen legal es aplicable a todo contrato, lo cierto es que el instituto presenta ciertas limitaciones lógicas.

En principio, se requiere de un contrato con obligaciones correlativas y un sinalagma funcional (Rezzónico, 1999). En otras palabras, el contrato deberá ser bilateral, oneroso y conmutativo, con un sinalagma genético y otro funcional⁷. Además, y ello resulta fundamental, debe ser de ejecución diferida o de duración (Lorenzetti, 2018). Requiere del factor tiempo para la producción de la frustración del fin. También presupone la existencia de una causa fin identificable, según las características o tipos contractuales (art. 280), y que ella se frustre (art. 1090). Finalmente, como lo dispone la ley expresamente, se requiere:

- 1) que la frustración del fin sea definitiva o, si fuese temporaria, impida el cumplimiento oportuno de una obligación cuyo tiempo de ejecución fuese esencial.

En principio, el fin del contrato que se frustra debe ser común a ambas partes (Rivera, Covi, Di Chiazza: 2017). Es claro que el fin es común cuando atendemos a la causa en sentido objetivo (por ejemplo, en una compraventa la transmisión de la propiedad y la recepción del precio son fines objetivos del contrato; en la locación de cosas el uso y goce de la cosa por el locatario es una finalidad que está siempre presente porque es la que caracteriza al contrato, etc.).

Más difícil es cuando lo que se frustra es el motivo individual que ha llevado a una de las partes a contratar, porque son tantos y muy variados (por ejemplo, la locación de un inmueble en una ciudad porque el empleador destinó a una persona a ese lugar; la compraventa de libros para un familiar que se ha de recibir de abogado; etc.). Al respecto, el fin individual no da derecho a resolver el contrato (Rivera, Covi, Di Chiazza, 2017).

- 2) que las circunstancias determinantes de la frustración sean:

- a) ajenas a las partes (si ellas las provocan con su conducta, generarán, eventualmente, un caso de responsabilidad civil —arts. 955 y 1716, CCCN—);
- b) que alteren de un modo extraordinario las circunstancias existentes al tiempo de la celebración del contrato;
- c) cuya entidad supere el riesgo asumido por la parte que resulte afectada;
- d) que sobrevengan a la celebración del contrato.

En sentido similar, se habían fijado los presupuestos de procedencia del instituto en las XIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, a saber: a) la existencia de un contrato válidamente constituido; b) la existencia de un acontecimiento anormal, sobreviniente, ajeno a la voluntad de las partes, que no haya sido provocado por ninguna de ellas, que

⁷ Fue la conclusión de la mayoría y de *legeferenda* en las XIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Buenos Aires, 1991: «la frustración del fin el contrato se desenvuelve en el marco de los contratos bilaterales, de ejecución diferida o de tracto sucesivo».

no haya sido generado en la mora de ellas, que incida sobre la finalidad del contrato de manera que malogre el motivo que impulsó a contratar, a punto que desaparezca el interés o utilidad en la subsistencia del contrato (por mayoría); c) la causa debe haber sido declarada en el «campo jurídico», conocida y aceptada por las partes.

Cabe acotar, finalmente, que, si la frustración del fin se verifica en el ámbito de contratos conexos, es de aplicación el art. 1075 del Código Civil y Comercial.

5. Efectos

La consecuencia principal prevista por la ley es la resolución del contrato (art. 1090, CCCN), con efecto retroactivo a la fecha de celebración, en atención a lo contemplado para los supuestos de resolución (art. 1079).

Para ello se faculta a la parte perjudicada a declarar su resolución, que será operativa desde el momento en que la parte facultada comunica su declaración extintiva a la otra parte⁸.

La doctrina autorizada considera que, teniendo en cuenta los antecedentes de la figura, y en la recepción legislativa que ha recibido, en que aparece asociada con el supuesto de la imprevisión, también se deja abierta la posibilidad de que pueda proceder la adecuación del contrato con fundamento en el principio de buena fe y en el principio de la conservación del contrato (arts. 2, 1011, 1061 y 1066, CCCN).

La resolución no genera derecho a resarcir los daños ocasionados. Ello es consecuencia del carácter objetivo y ajeno a las partes del hecho determinante. Hay semejanza en este aspecto con el caso fortuito o la imposibilidad de incumplimiento no imputable (arts. 1730 y 1732, CCCN). Sin embargo, en caso de que la parte que no haya solicitado la resolución del contrato sufra algún detrimento que importe a su vez un enriquecimiento injustificado de la contraparte, podría solicitarse la restitución correspondiente (art. 1794, CCCN), pese a que las prestaciones cumplidas se mantengan firmes, para Leiva Fernández (2017).

Si bien, como se ha dicho, el efecto es retroactivo, corresponde hacer algunas precisiones. Las prestaciones cumplidas quedan firmes (art. 1081 inc. b). La ineficacia funcional no tiene efecto retroactivo. Las pendientes no podrán reclamarse, pero corresponde distinguir entre aquellas sometidas a contraprestación cumplida antes de la frustración y aquellas en que ella no fue cumplida con antelación. Sería el caso de una prestación anterior a la frustración del fin que interrumpió el cumplimiento de la prestación correlativa; esta última deberá reintegrarse. Igualmente, deberá reintegrarse el anticipo del gasto encaminado al cumplimiento de la prestación frustrada⁹.

⁸ Fue la conclusión unánime en las XIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Buenos Aires, 1991: «La frustración del fin del contrato, en tanto importa la desaparición de la causa, sirve de presupuesto para el ejercicio de la acción resolutoria».

⁹ Fue la conclusión unánime en las XIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Buenos Aires, 1991: «La

6. Jurisprudencia

El tema en análisis es un «problema vivo», puesto que más allá de su interés teórico y su vinculación con el estudio de otras instituciones (v. gr., el enriquecimiento sin causa), lo cierto es que se trata de un «problema que se puede plantear y que a veces se plantea en la vida jurídica» (Espert Sanz, 1968, p. 19). En efecto, el autor sostiene que una vez que ha sido celebrado un contrato:

... surgen obligaciones de hacer prestaciones recíprocas pero, por un cambio sobrevenido e inesperado de circunstancias, una de las prestaciones futuras de ser útil para el acreedor de dicha prestación. El deudor de esa prestación puede efectuarla. No hay una imposibilidad de ejecución, pero el acreedor ha perdido el interés en que se ejecute la prestación a causa de un cambio imprevisto en las circunstancias que se consideraban como necesarias para que dicha prestación tuviera utilidad. (Espert Sanz, 1968, pp. 19-20)

En virtud de ello, siguiendo los aportes de Rubén y Gabriel Stiglitz, Aparicio, Lorenzetti, Leiva Fernández, entre otros, pero especialmente la tesis doctoral de Freytes (2010) —respecto de quien tomamos las mayores referencias y transcribimos parcialmente—, presentará una nómina de los precedentes vinculados con la figura de la frustración del fin del contrato.

1) *Dominella Aníbal c/ Panadería y Confitería La Argentina y otros s/ reintegro de gastos*: Aníbal Dominella celebró con Horacio A. Gullo, titular de Panadería y Confitería La Argentina, un contrato de prestación de servicio de *lunch* para el 7 de diciembre de 1985 con el objeto de celebrar la boda de su hija. El precio íntegro de 1090 australes fue cancelado por el actor el 23 de agosto de ese año. Por motivos personales, los novios desistieron de la boda y ello le fue comunicado al demandado con una antelación que fue motivo de discusión a lo largo del proceso judicial. El padre de la novia demandó la restitución del precio pagado; el dueño de la panadería resistió el reclamo y reconvino por los daños y perjuicios derivados del desistimiento unilateral del actor.

El juez de primera instancia consideró al contrato como una locación de obra, y entendió que, aunque no materializada, existió voluntad resolutoria de ambas partes, por lo que hizo lugar a la demanda, con fundamento en el art. 1638 del Código Civil, lo cual condenó al accionado a devolver la totalidad del precio recibido.

La demandada apeló la sentencia y la Cámara Primera en lo Civil y Comercial de La Plata, Sala Tercera, el 30 de julio de 1987, confirmó el fallo anterior, innovando los fundamentos del juez inferior.

Interpretó la alzada que la verdadera causa de la resolución contractual no fue la libre voluntad del comitente, sino un hecho ajeno a él, esto es, el desistimiento de los novios,

resolución importará: a) que las prestaciones cumplidas por una de las partes, antes de producido el acontecimiento frustrante, serán repetibles, con excepción de los gastos realizados por la otra, en la medida de su relación causal con la prestación a su cargo; b) que las prestaciones cumplidas y equivalentes en los contratos de ejecución continuada o periódica, de carácter divisible, se tendrán por firmes».

el que juzgó comunicado al demandado con la antelación suficiente de 15 días. Entendió que este acontecimiento privó de sentido, razón de ser y utilidad al contrato, y de causa a la retención del precio pagado anticipadamente. Indicó también que el fin del contrato, el propósito práctico perseguido por el comitente, esto es, festejar las nupcias de su hija, conocido y aceptado por el locador, formó la base objetiva del contrato, y se frustró a consecuencia del desistimiento de los prometidos. Que con tal frustración se extinguió también el contrato, pues la idea del fin del negocio se asocia con su pervivencia, y, una vez que el propósito básico de una de las partes ha adquirido relevancia, no es posible que el acuerdo se libere de conseguir aquel resultado, por lo que la imposibilidad del alcanzarlo es causa suficiente para declarar su ineficacia.

2) *Dunkelman de Malkelson, Bella c/ Pujol Carlos A. y otro*¹⁰. Un grupo de condóminos, actores en la causa, celebró con los dos abogados demandados un par de contratos por los cuales estos últimos se comprometían a realizar para los primeros la tarea de identificación, relevo, posterior denuncia en sendos juicios sucesorios, e inscripción de las correspondientes declaratorias de herederos, de un elevado número de lotes de terreno con el objeto de conseguir la regularización del dominio y posterior venta. Se convino como contraprestación para los letrados un porcentaje de los lotes que se vendieran y otro diferente de los que quedarán en condominio de los actores. Diversos motivos sobrevinientes no imputables a los profesionales, como el embargo de partes indivisas de uno de los copropietarios, la oposición de un exabogado de los actores por falta de pago de sus honorarios, la muerte de otro de los condóminos y de sus herederos, y la radicación en el extranjero de otros tres, obstaculizaron gravemente la prestación prometida y, en definitiva, imposibilitaron a los demandados a concluir la tarea encomendada. Los condóminos, a través de dos causas que luego se acumularon, demandaron a los profesionales por incumplimiento de contrato, rendición de cuentas y daños y perjuicios. Los letrados se opusieron aduciendo la imposibilidad de conseguir el resultado a que se habían obligado, sin mediar culpa de su parte. El juez de primera instancia rechazó la acción de cumplimiento de contrato y sus accesorios, con costas, fundando su decisión en la imposibilidad de cumplir la prestación. Los actores apelaron la resolución, y la Cámara Nacional Civil, Sala M, dictó sentencia el 19 de septiembre de 1991, confirmando la decisión de la sede anterior, pero variando los fundamentos y la imposición de costas, que resolvió distribuirlas, por mayoría, en el orden causado. Sostuvo el tribunal de alzada que, si bien no existió en abstracto la imposibilidad fáctica ni jurídica para obtener en algún momento la disponibilidad de los lotes o renegociar las operaciones pendientes de venta y escrituración, el fin del contrato se frustró para los demandados, pues, frente al embargo, los fallecimientos y la radicación en el extranjero de otros condóminos, el fin que tuvieron en mira se malogró, porque las prestaciones no pudieron ser cumplidas por su propio accionar. Ello así, pues solamente a través de complejas sustituciones de mandatos, no tenidas en cuenta al momento de contratar, podrían los letrados denunciar en el juicio

¹⁰ En *La Ley*, 1992-E-118, con nota de N. O. Silvestre - J. C. King, «Una interesante aplicación de la teoría de la frustración del fin del contrato».

sucesorio de los copartícipes los inmuebles comprendidos en el contrato, además de haber caducado las autorizaciones otorgadas por fallecimiento de los mandantes, por lo que carecían de poder al efecto. Respecto de las costas, la mayoría entendió que debían imponerse por su orden, atento a que el negocio se había frustrado sin culpa de las partes.

3) *Carrefour Argentina SA c/ Kids and Co. SRL*¹¹. Carrefour Argentina S.A. cedió en locación a Kids and Co. SRL, mediante un típico contrato por adhesión, un local comercial en el Shopping Soleil del Gran Buenos Aires. En la cláusula primera del acuerdo se explicitaba que el negocio se celebraba para «la finalidad global, específica y de funcionamiento de un shopping center», y, en las normas generales, se agregaba que la finalidad del shopping center

... sería congregar en un mismo lugar, un número adecuado de actividades empresariales, distribuyendo los diferentes ramos de comercio y servicios según una planificación técnica precedida de estudios sobre las preferencias y vocaciones del consumidor, destinado a darle a éste, el mayor confort y el máximo estímulo, facilitándole la elección y adquisición de bienes y servicios.

Diversos factores sobrevinientes a la celebración del negocio y ajenos a la voluntad de las partes, como la ubicación del predio, la apertura de otra galería comercial en la zona, y la crisis global de la economía, produjeron el cierre de varios locales del centro comercial, la disminución de afluencia del público y, consecuentemente, de las ventas, lo que obligó a la locadora, a la sazón también administradora del emprendimiento, a la transformación del shopping center y, finalmente, a su cierre definitivo. Por falta de pago de las rentas acordadas, la actora inició acción de cumplimiento de contrato. La demandada, aunque consintió la resolución, peticionó una reducción en el precio de los alquileres adeudados, aduciendo un desequilibrio en la ecuación costo-beneficio tenida en miras al momento del perfeccionamiento del negocio.

La sentencia de primera instancia acogió la acción entablada por resolución y dispuso una reducción en los valores locativos, de conformidad con lo peticionado por la demandada. La actora apeló la resolución, y la Cámara Nacional Civil, Sala H, con fecha 22 de septiembre de 1994, confirmó el fallo de la sede anterior, encuadrando el caso en la doctrina de la frustración del fin del contrato. Según el tribunal de alzada, si bien ninguno de los elementos probatorios permite por sí solo la aplicación categórica de la teoría de la frustración del fin, el juego armónico del contenido de las probanzas colectadas, revela un contexto fáctico en el cual dicho enfoque tiene amplia cabida, como respuesta idónea de la ciencia jurídica frente a la situación que atravesaron los litigantes. Con ello se aludía específicamente a la reconversión del shopping, necesidad admitida incluso por la propia actora, dada las escasas ventas en los locales comerciales. Desde ese punto de vista, se dijo, la accionante no pudo ser, como administradora del emprendimiento y predisponente del

¹¹ En *La Ley*, 1995-C-18, con nota de Gabriel A. Stiglitz, «Interpretación del contrato por adhesión entre empresas (El espíritu del derecho del consumidor está ligado a la defensa de las personas físicas)».

contrato base de la acción, ajena a la multiplicidad de factores desfavorables que unidos desembocaron en el malogro del negocio.

4) *Penta Cars S.A. c/ KaratasKirio*¹². KirioKaratas cedió en locación a la firma Penta Cars S.A. un local con destino a la «exposición y venta de automotores». Durante la vigencia del contrato, Penta Cars S.A. rescindió el que la unía con la firma Sidway, distribuidora de vehículos producidos por Chrysler Internacional Corporation, pues aquella incumplió el compromiso de respetar la exclusividad de ventas de la actora en un territorio determinado.

Como Penta Cars S.A. no pudo continuar con el exteriorizado propósito de exhibir y vender los automóviles que debía entregarle la distribuidora, interpretó extinguido el acuerdo que la ligaba al locador, consignando judicialmente las llaves del local, y sosteniendo que la locación había fenecido por frustración del fin del contrato.

La sentencia de primera instancia admitió la consignación de llaves, y dispuso el reintegro de la tenencia de dicho bien, compartiendo la opinión del actor referida a la extinción del negocio por frustración del fin. Contra dicho decisorio, se alzó el demandado, interponiendo recurso de apelación. Con fecha 27 de marzo de 1995, la Cámara Nacional Civil, Sala A, revocó la decisión del tribunal inferior, disponiendo el rechazo de la demanda, con costas.

En lo sustancial, sostuvo que, para que se configure la hipótesis de la frustración del fin del contrato, y se justifique la extinción del negocio, es indispensable que confluyan ciertos presupuestos de admisibilidad: que el motivo determinante malogrado esté manifestado expresa o tácitamente, que el propósito subjetivo esté incorporado al régimen del contrato, y que, al producirse el intercambio de los consentimientos, su finalidad haya aparecido como resultado, como previsión o como consecuencia manifiesta y esencial del acto, pues solo así los fines de un contratante comprometen al otro y subordinan la vigencia del acto a su propia realización. Por todo ello, entendió el tribunal de alzada, el locatario no pudo poner fin al negocio invocando el fracaso de la venta de automotores de cierta marca, ya que el contrato de locación no se encontraba vinculado a tal condición, o a la obtención de una determinada ganancia, pues a tenor de lo dispuesto en las cláusulas 7 y 19, el acuerdo tenía como única finalidad prevista: el local estaría destinado a la «exposición y venta de automotores». Siendo ello así, la ruptura contractual entre el actor y la distribuidora no impedía la genérica explotación del recordado renglón comercial, ya que la venta de los referidos automotores no constituía el único sentido que tenía el alquiler del local, sino solo una de las alternativas posibles, y por ello no aparece justo que el inquilino, extinguiendo el acuerdo, transfiera su problema al locador demandado. Se especificó también que resulta imprescindible que las circunstancias que inciden sobre la causa, conocida o conocible, sean ajenas a las partes de la relación sustancial, y como la prueba colectada no descartó la culpa de la locataria en la rescisión con la firma Sidway, ni acreditó que ese distracto se

¹² En *Jurisprudencia Argentina*, 1996-II-204.

haya debido a un injustificado obrar de esta última, no puede descartarse la vinculación de la locataria con el fracaso comercial.

5) *Turay SRL c/ Nahuel S.A.*¹³. En agosto de 1986, Turay SRL cedió a Nahuel S.A., mediante un contrato de aparcería, una fracción de campo de 2300 ha ubicado en la provincia de Santiago del Estero con destino exclusivo a la explotación ganadera. Convinieron como contraprestación a favor de la actora el 10 % de los terneros nacidos y marcados a partir del quinto año de celebrado el acuerdo. Durante los años 1989 y 1991, la provisión de agua para riego provista por el canal Papalardo, alimentado por el río Salado, se vio disminuida sensiblemente a consecuencia de importantes mermas en el flujo de este curso hídrico. La situación se empeoró más aun por la imposibilidad de sustituirla por aguas subterráneas, que, dado su alto porcentaje de salinidad, eran inaptas para el consumo de la hacienda vacuna. Ante esta situación, la aparcera dejó de cumplir con la prestación asumida en el contrato, y la dadora, en diciembre de 1991, celebró con la firma Tineo SRL un nuevo contrato de arrendamiento, otorgando al nuevo aparcero la facultad expresa de poder resolver el negocio si, en el plazo de un año, el canal continuaba sin agua suficiente para la explotación emprendida.

La actora imputó a la aparcera abandono del predio y la demandó por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios ocasionados por dicha falta, acusándola de haber rescindido unilateral e intempestivamente el contrato que las unía al haberse retirado del campo. Esta última, por su parte, resistió la demanda argumentando que la finalidad del contrato, esto es, la explotación pecuaria, nunca pudo concretarse por la falta de agua, invocando para ello la doctrina de la frustración del fin y la extinción del negocio por mutuo disenso.

En primera instancia, se rechazó la demanda por aplicación de la teoría de la frustración del fin del contrato, y la Cámara Nacional Civil, Sala F, con fecha 25 de abril de 1996, confirmó la decisión de la sede anterior, profundizando los argumentos dados por el juez inferior. En esencia, la alzada sostuvo que el motivo o fin de la explotación ganadera se vio malogrado, al punto de hacer desaparecer el interés o la utilidad en la continuación del contrato por falta del caudal suficiente de agua en los campos arrendados. Se señaló, además, que la cláusula resolutoria inserta en el nuevo contrato de aparcería celebrado por la actora con la firma Tineo SRL implicó el reconocimiento por parte de la demandada de la existencia de la causa impeditiva de la consecución del contrato, por lo que resultó ocioso analizar incluso si dicho acontecimiento fue o no sobreviniente. También resaltó la Cámara que, como afirmara la demandada, no hubo tal abandono de parte de la arrendataria, pues fue ella la que entregó los predios a los nuevos aparceros, gestión que, por obvias razones, fue consentida por la actora, lo que permite concluir que, como afirmó la accionada en su defensa, el contrato originario concluyó por mutuo disenso de las partes y no por abandono, como adujo la accionante.

¹³ En *La Ley*, 1997-D-341, con nota de M. L. Casas de Chamorro Vanasco, «Una aplicación acertada de la teoría de la frustración del fin del contrato».

6) *Vergara Rito c/ Carrabs, Gerardo*¹⁴. El 1 de agosto de 1986, Gerardo Carrabs vendió a Rito Vergara, en un 50 %, y a Rosa Barrera y Mateo Arrúa, en un 25 % para cada uno de ellos, respectivamente, el inmueble de su propiedad sito en la calle Moré casi esquina Godoy de la ciudad de Rosario en la suma de 50.000 australes. El precio se pagaría como sigue: como parte de pago, Vergara transfirió a Carrabs su vivienda sita en calle Alsina 2736 de la misma ciudad en la suma de 25.000 australes, y firmó con este un contrato de locación sobre este inmueble a los fines de continuar ocupándolo; 2500 australes mediante la entrega de cheques; y el saldo, esto es, la suma de 22.500 australes al entregarle productos de fundición en gris, obtenidos de la explotación industrial a la que ya se encontraba afectado el inmueble del demandado. Es decir, se adquirió el inmueble para continuar dándole el uso industrial que ya había tenido (fundición en gris), con el cual suponían los compradores se habría de abonar el saldo del precio y obtener ingresos para su subsistencia.

Empero, el inmueble no era apto para ese destino: deficiencias en los títulos y la pérdida de la autorización para funcionar lo vedaron, ya que la construcción se hallaba en terreno afectado al dominio público y en zona prohibida para la instalación de fundiciones. Los compradores iniciaron acción ordinaria solicitando la anulación de todos los contratos, por haber sufrido un error esencial sobre el objeto que se propusieron al celebrarlos, o sea sobre la causa principal del acto, o bien sobre el objeto de este, peticionando la restitución de las cosas al estado anterior, más los daños efectivamente sufridos.

Hicieron reserva del lucro cesante por la imposibilidad del uso del local de fundición, para el supuesto de que Carrabs no se allanase a la demanda y pudiese demostrarse que conocía el vicio que afectaba a la propiedad que vendió. El demandado, al contestar la demanda, reconvino por cumplimiento de contrato, peticionando el saldo impago, que estimaba ascendía a 25.000 australes. Afirmó que los contratos se celebraron por personas capaces, sin que los actores demostrasen que su voluntad estuviere viciada. Negó también que el destino del inmueble fuera el uso industrial (fundición en gris), por lo que resultaba irrelevante la negativa de la Comuna a otorgar el permiso de habilitación, pues esa alternativa era de incumbencia exclusiva de los compradores. Finalmente, sostuvo que, aun admitiendo que fueren bienes del Estado, si estaban afectados a la utilidad pública, su venta no era prohibida.

El juez de primera instancia rechazó la demanda y acogió parcialmente la reconvenición; ordenó cancelar la suma de 22.500 australes. Los argumentos del fallo pueden resumirse así: I) el contrato de venta no estipulaba el destino que afectaría al inmueble vendido; II) los Sres. Arrúa y Barrera conocían del estado del inmueble y sus condiciones, pues participaban desde hacía tiempo en la explotación industrial allí instalada por Vergara; III) la informativa rendida por la Municipalidad de Rosario indicó que, si bien en el inmueble funcionó una industria de fundición, en sus registros estaba asentado su cierre a partir de 1983, y el inmueble estaba enclavado en zona prohibida para instalar ese tipo

¹⁴ En *La Ley*, Litoral, 1997-861, con nota de Noemí Nicolau.

de explotaciones; IV) por todo lo anterior, no podía sostenerse que hubiere error en la causa principal del acto o en el destino buscado para la finca, ya que su afectación fue decisión interna de los compradores, lo cual es inoponible al vendedor; V) en cuanto al error en el objeto, derivado de la incorrecta descripción del terreno, la escritura de adquisición del vendedor refiere al mismo lote que luego le vende a los actores, por lo que la transmisión del terreno ajeno sobre el que está edificado el galpón, no se incluye en el objeto de la venta, por lo que no corresponde anular el contrato por esa causa, y VI) si no puede anularse el contrato principal, sus accesorios deben seguir igual suerte. Los actores apelaron el fallo, y la Cámara Civil y Comercial de Rosario, Sala II, dictó sentencia el 21 de junio de 1996, revocó la resolución anterior, declaró la nulidad de todos los contratos, y ordenó la restitución de los inmuebles, sus accesorios, las sumas entregadas y los cánones locativos cancelados, más los intereses correspondientes y las costas del juicio.

7) *García Amigo Juan J. c/ Ledesma Beatriz y otro*¹⁵. Juan José García Amigo cedió en locación a Beatriz Ledesma y otros un inmueble de su propiedad ubicado en la ciudad de La Plata, provincia de Buenos Aires. El contrato incluía dos cláusulas aparentemente antagónicas: la primera vedaba a los locatarios introducir modificaciones en el inmueble sin autorización por escrito del locador, y la tercera precisaba el destino exclusivo que los accionados podían brindar al inmueble: clínica geriátrica, constituyéndose en el propósito práctico a que este debía servir.

Vencido el plazo de arriendo y recuperada la tenencia por la locadora, esta inició en contra de los inquilinos acción ordinaria de daños y perjuicios, por los deterioros sufridos en el inmueble durante el decurso de la locación, las reformas introducidas sin la conformidad de aquella, los alquileres caídos durante el lapso que medió entre la restitución del bien y el tiempo necesario para realizar los trabajos indispensables con el objeto de alquilar nuevamente el predio, y la restitución del valor de ciertos muebles introducidos por los inquilinos durante su estancia en el lugar.

La sentencia de primera instancia acogió la demanda en lo sustancial, condenando a los locatarios al pago de todos los ítems antes referidos, con la sola excepción del último, porqu se interpretó que el inventario de esos muebles no podía serle opuesto a los demandados. El fallo del juez se sustentó en la referida cláusula primera del convenio base, que prohibía las modificaciones efectuadas en la finca sin el consentimiento por escrito del arrendador.

La parte demandada recurrió la sentencia, y la Cámara Primera de Apelaciones en lo Civil y Comercial de La Plata, Sala 3.ª, revocó el fallo anterior el 3 de diciembre de 1996, apoyándose en la doctrina de la frustración del fin del contrato. Sostuvo el tribunal de alzada que las mencionadas disposiciones contractuales no tenían la misma entidad, ni la misma trascendencia en la vida y eficacia del convenio. La prohibición de introducir modificaciones en la vivienda es un elemento accidental que se mueve en la zona de sus efectos, y que denota el modo en que las partes regularon ciertos poderes y deberes

¹⁵ Cám. Civ. y Com. 1ª, sala III, La Plata, causa 224.113, 3/12/1996.

contractuales; la tercera, en cambio, alberga un elemento esencial del negocio: su causa o fin tenido en vista por las partes al tiempo de contratar, sin el cual el negocio no hubiere podido cumplir la función económica y práctica perseguida. Empero, pese a su diversidad, no es dable considerarlas antagónicas, pues así lo aconseja una interpretación integral del acuerdo.

En efecto, la falta de autorización escrita del locador para realizar mejoras o modificaciones en el inmueble no conduce siempre e inexorablemente a la correlativa indemnización por parte del inquilino. Para hacerlo responsable, dice la Cámara, deben concurrir dos recaudos más: inexistencia de autorización implícita del arrendador, y un daño efectivamente ocasionado con la mejora o modificación introducida.

En el caso de autos, las mejoras efectuadas (un baño y una sala mortuoria) resultaban indispensables para que la finca pudiese funcionar como clínica geriátrica, a punto tal que el Ministerio de Salud de la Provincia de Buenos Aires había emplazado a los locatarios a su construcción bajo apercibimiento de negarle la habilitación para continuar prestando servicios. De manera pues que tales alteraciones eran indispensables para alcanzar el propósito práctico y económico perseguido por el contrato en cuestión, pues, de lo contrario, se hubiese producido la frustración del fin del negocio y su consecuente ineficacia. Desde este ángulo, sostiene la alzada, es indudable que, en la común representación de los contratantes, en la base objetiva misma del negocio, estaba la imprescindible necesidad de obtener la habilitación ministerial, solo asequible mediante las modificaciones luego introducidas por los inquilinos, como modo de consumir el fin asumido por ambos contratantes, por lo que debe concluirse que hubo una conformidad tácita de parte de la locadora a que se efectivicen tales mejoras. Se lastimaría la buena fe si los inquilinos se vieran obligados a indemnizar a la locadora por las tareas que ellos acometieron a su exclusiva costa para salvaguardar el fin del contrato, permitiendo la satisfacción de la «causa locandi» y el cobro de la prestación por el locador durante toda la vigencia del negocio. Por otro lado —se resaltó—, no se probó daño alguno con las alteraciones efectivizadas, las que lejos de perjudicar, beneficiaron a la arrendadora, al serles funcionales y útiles al nuevo destino locativo de pensión a que afectó la finca luego del retiro de los demandados. Por todo ello, se ordenó extraer de la condena los costos de demolición de las mejoras, y todo otro gasto vinculado a ella.

8) *Doll Constructora S.A. c/ Tortul Humberto José*¹⁶. Doll Constructora S.A. suscribió con los Sres. Carlos Luis Vázquez y María de los Dolores Vázquez, quienes luego cedieron su posición contractual al demandado Humberto José Tortul, un contrato de obra en virtud del cual la primera se comprometía a construir una vivienda para los segundos, según un sistema de adjudicación mensual, mediante el pago de 136 cuotas (114 mensuales, 19 semestrales y 3 adicionales al momento de la adjudicación), actualizables según las variaciones del índice de precios al consumidor. Transcurridos más de 7 años de celebrado el negocio, la empresaria inició demanda de revisión contractual, aduciendo que, si bien

¹⁶ En *El Derecho*, 179-60, con nota de Julio C. Rivera, «La relación entre la frustración del fin y la teoría de la imprevisión».

el precio pactado al momento del perfeccionamiento del negocio le permitía afrontar el cumplimiento y obtener un razonable beneficio, se produjo una brusca alteración en la ecuación económica inicial del contrato, representada por un desfase de más del 50 % entre el monto a aportar por los suscriptores del plan y el costo real de la vivienda a construir. En ese contexto, devino la ineficacia por frustración del contrato que impidió su cumplimiento, por lo que solicitó que se revisara el precio y se dispusiera el pago de una suma adicional de \$ 10.000, equivalente a 67 cuotas más que las originariamente previstas. Al responder, los accionados negaron la procedencia de la acción y la alteración alegada por la actora, sosteniendo que, con los pagos ya efectuados hasta la interposición de la demanda, se había cancelado más del 70 % del costo total de la vivienda por construir. Además, invocaron las previsiones de la Ley 23.928, que vedaban en forma absoluta la actualización del precio peticionada.

Al dictar sentencia, el juez de primera instancia encuadró el caso en la teoría de la imprevisión y rechazó la demanda porque, de la prueba colectada, surgía indubitable que, desde el origen mismo del negocio, el precio fue insuficiente para cubrir el costo de la obra y porque, además, la actora estaba en mora en el cumplimiento de sus obligaciones antes de interponer la acción, lo que impedía la invocación de la teoría regulada en el art. 1198, segunda parte, de nuestro Código Civil.

La actora apeló la sentencia, y, el 23 de marzo de 1997, la Cámara Segunda en lo Civil de la ciudad de Paraná, Sala 2.^a, confirmó la resolución de la sede anterior, pero con abono en la doctrina de la frustración del fin del contrato. Entendió la alzada que la demanda no se fundó en la mentada teoría de la imprevisión, sino en una hipótesis mucho más amplia que alude a la modificación de la base contractual y a la frustración del fin del negocio, derivada de la fractura de la relación de equivalencia inicial propia de un contrato bilateral y oneroso como el que habían suscripto las partes. Pero esta doctrina, interpretó la Cámara, que exige una particular evaluación en razón de carecer de regulación expresa, requiere para su verificación, al igual que la teoría de la imprevisión, circunstancias sobrevenidas que hayan tornado desequilibrada una relación que, en su origen, exhibía prestaciones jurídicamente equivalentes. Como en la especie, la pericia técnica, incuestionada por las partes, concluyó que aquella ecuación no se respetó desde el comienzo mismo de la relación contractual, ya que el precio pactado resultaba insuficiente para cubrir el costo de la obra, la teoría de la frustración del fin no podía aplicarse al caso planteado.

9) *Alerse SRL c/ Carrefour Argentina S.A.*¹⁷. Carrefour Argentina S.A. cedió en locación a Alerse SRL, mediante un típico contrato por adhesión, un local comercial en el Shopping Soleil del Gran Buenos Aires. En la cláusula primera del acuerdo, se explicitaba que el negocio se celebraba para «la finalidad global, específica y de funcionamiento de un shopping center», y, en las normas generales, se agregaba que la finalidad del shopping center:

¹⁷ En *La Ley*, 1998-E-565, con nota de M. L. Casas de Chamorro Vanasco, «La frustración del fin de los contratos como causa de extinción de éstos».

sería congregar en un mismo lugar un número adecuado de actividades empresariales, distribuyendo los diferentes ramos de comercio y servicios según una planificación técnica precedida de estudios sobre las preferencias y vocaciones del consumidor, destinado a darle a éste, el mayor confort y el máximo estímulo, facilitándole la elección y adquisición de bienes y servicios.

Diversos factores sobrevinientes a la celebración del negocio y ajenos a la voluntad de las partes, como la ubicación del predio, la apertura de otra galería comercial en la zona, y la crisis global de la economía, produjeron el cierre de varios locales del centro comercial, la disminución de afluencia del público, y consecuentemente de las ventas, lo que obligó a la locadora, a la sazón también administradora del emprendimiento en cuestión, a la transformación del shopping center y, finalmente, a su cierre definitivo.

La locataria demandó a Carrefour S.A. por resolución de contrato, más daños y perjuicios; la accionada se opuso. En primera instancia, se hizo lugar a la demanda, disponiéndose la resolución del contrato y condenándose a Carrefour S.A. a reintegrar a la actora los gastos de instalación no amortizados y los elementos que quedaron en el local. Ambas partes apelaron el fallo: la locataria, por considerar que debió condenarse a la demandada a indemnizar también los daños y perjuicios derivados de la resolución; la locadora, en cuanto se la condenó a la restitución de los gastos y elementos existentes en el local.

La Cámara Nacional Civil, Sala M, el 13 de octubre de 1997, confirmó la sentencia de primera instancia, y, aunque no fue materia litigiosa, consideró plenamente aplicable a la especie la doctrina de la frustración del fin del contrato. Comenzó señalando que la causa, razón jurídica del negocio, además de un aspecto objetivo, consistente en el propósito recíproco y común de las partes de obtener el cumplimiento íntegro de las prestaciones, posee un aspecto subjetivo que estriba en la finalidad concreta, propia e individual formada por los motivos determinantes, que, al exteriorizarse, se causalizan.

Así —dijo—, el motivo determinante exteriorizado en el propio contrato de locación que llevó al locatario a perfeccionar el negocio lo constituía la funcionalidad, organización y atracción que ejerce sobre el público la congregación en un mismo ámbito de un número adecuado de actividades empresariales de distintos ramos comerciales y de servicios, tales como bar, restaurantes, juegos infantiles, etcétera. El fracaso del emprendimiento corroborado con el sucesivo cierre de otros comercios, la consiguiente pérdida de atractivo que el lugar tenía para el público, y la disminución de las ventas, si bien no imposibilitaron la prestación del locador, la tornaron inútil y carente de interés para el arrendatario; ellos frustró el resultado económico perseguido, y con él, se volvió inalcanzable el fin del contrato.

Pese a esto, el tribunal rechazó el agravio de la locataria que pretendía responsabilizar a Carrefour S.A. por los daños y perjuicios derivados de la resolución, al no invocarse ni acreditarse fehacientemente la culpa de la accionada por el fracaso del funcionamiento del Shopping Soleil. Destacó la Cámara que, pese al rol conductivo que asumió la demandada

en el emprendimiento fracasado, su obligación fue de medios y no de resultado, es decir, no aseguró el éxito del negocio; amén de que la actora, una empresa comercial con experiencia en el rubro, debió evaluar los riesgos propios de esta actividad mercantil. En definitiva, como no se probó la culpabilidad de Carrefour S.A. en la resolución del contrato que las ligaba, pese a haberse frustrado el fin, no es procedente el resarcimiento, al tratarse de una situación diferente a la resolución por incumplimiento, que siempre es imputable a una de las partes. Finalmente, rechazó la queja de la demandada referida a la condena de restituir los gastos, entendiendo que ello resulta un natural corolario de la doctrina de la frustración del fin del contrato, conforme a un justo reparto del riesgo contractual.

10) *Carrefour Argentina S.A. c/ SkydelskyLevin Edgardo y otro*¹⁸. Carrefour Argentina S.A. cedió en locación a Edgardo SkydelskyLevin y Elizabeth Guberman de Skidel, mediante un típico contrato por adhesión, un local comercial en el Shopping Soleil del Gran Buenos Aires. En la cláusula primera del acuerdo, se explicitaba que el negocio se celebraba para «la finalidad global, específica y de funcionamiento de un shopping center», y en las normas generales se agregaba que la finalidad del shopping center

sería congregar en un mismo lugar, un número adecuado de actividades empresariales, distribuyendo los diferentes ramos de comercio y servicios según una planificación técnica precedida de estudios sobre las preferencias y vocaciones del consumidor, destinado a darle a éste, el mayor confort y el máximo estímulo, facilitándole la elección y adquisición de bienes y servicios.

Diversos factores sobrevinientes a la celebración del negocio y ajenos a la voluntad de las partes, como la ubicación del predio, la apertura de otra galería comercial en la zona, y la crisis global de la economía, produjeron el cierre de varios locales del centro comercial, la disminución de afluencia del público, y consecuentemente de las ventas, lo que obligó a la locadora, a la sazón también administradora del emprendimiento, a la transformación del shopping center, y finalmente, a su cierre definitivo.

La locadora demandó a la inquilina por cumplimiento del contrato, reclamándole el pago de expensas y gastos de administración referidos al local cedido, montos concernientes al fondo de promociones colectivas y multas por abrir el local fuera del horario comercial.

El juez de primera instancia hizo lugar parcialmente a la demanda promovida por la actora, excluyendo de la condena los últimos dos rubros reclamados. Ambas partes apelaron la sentencia. La Cámara Nacional Civil, Sala G, dictó resolución el 5 de marzo de 1998, confirmó la sentencia en lo principal y, admitiendo el recurso de la actora, adicionó los rubros denegados en la sede anterior.

11) *José Morandeira S.A. c/ Nobleza Picardo S.A.*¹⁹. José Morandeira S.A. estuvo vinculado por más de 47 años a través de un contrato de distribución comercial con la firma Nobleza Picardo S.A., la primera como distribuidora y la segunda como distribuida.

¹⁸ En *La Ley*, 1998-F-541.

¹⁹ En *Responsabilidad Civil y Seguros*, 2001, t. II, p. 530 y ss.

José Morandeira S.A. también era distribuidora de Massalín Particulares S.A., competidora en el mercado nacional de Nobleza Picardo S.A., en la producción y venta de cigarrillos. Ambos productores operaban a través de 75 distribuidores mayoristas «no exclusivos», por lo que los distribuidores vendían a terceros las marcas de ambos productores, que operaban en el mercado en una suerte de oligopolio comercial.

Durante 1997 Massalín Particulares S.A. decidió variar su sistema de comercialización: del total de los distribuidores, seleccionó 29 como exclusivos, excluyendo a todos los demás, dentro de los cuales figuró José Morandeira S.A., a quien, el 4 de marzo de 1997, le comunicó la rescisión del contrato de distribución. El distracto terminó con un acuerdo transaccional por el cual se abonó al distribuidor una importante suma de dinero en concepto de indemnización por los daños derivados de la desvinculación intempestiva. Debido a la modificación introducida al mercado de comercialización de cigarrillos por Massalín Particulares S.A., Nobleza Picardo S.A. también resolvió variar su sistema de ventas, haciéndolo en términos similares a los de su competidora: designó distribuidores exclusivos para seis zonas de la Capital Federal y el Gran Buenos Aires, y cesó la relación comercial con el resto. Por ello, con fecha 10 de marzo de 1997, notificó a José Morandeira S.A. la rescisión del contrato a partir del día siguiente, fundándose en la imperiosa necesidad de redimensionar el sistema de comercialización que había sido destruido en forma intempestiva y antijurídica por su competidora.

Así las cosas, José Morandeira S.A., sintiéndose víctima inocente de una guerra comercial desatada entre las dos productoras, demandó a su distribuida Nobleza Picardo S.A. por los daños y perjuicios causados por la rescisión unilateral, injustificada e intempestiva del contrato de distribución. La demandada, en su defensa, invocó como causa justificante de la rescisión, «razones de fuerza mayor», las que específicamente consistieron, a su entender, en la «sobreviniente, irresistible y ajena» actitud de Massalín Particulares S.A. de modificar la relación comercial con sus distribuidores, lo que provocó la destrucción del sistema de comercialización de cigarrillos y determinó la inviabilidad de la empresa actora y la imposibilidad económica y comercial de la demandada de celebrar contratos de zonificación con todas las empresas remanentes, respecto de las cuales Massalín Particulares S.A. había rescindido sus contratos de comercialización.

El juez de primera instancia acogió la demanda, rechazó el argumento de fuerza mayor como justificativo de la ruptura intempestiva del contrato de distribución que unía a las partes, y ordenó el pago de los daños y perjuicios irrogados. La sentencia fue apelada por la demandada, y confirmada por la Cámara Nacional Comercial, Sala D, de la Capital Federal, con fecha 22 de mayo de 2001, variando los fundamentos de la sede anterior y reduciendo el *quantum* indemnizatorio. En primer término, el tribunal de alzada diferenció la fuerza mayor de la frustración del fin del contrato, señalando que, si bien tienen puntos de contacto, pues en ambas el hecho que altera el contrato es sobreviniente, inesperado e irresistible, ajeno a las partes y a los riesgos propios de la contratación, presentan, sin embargo, diferencias que permiten distinguirlas claramente, ya que la primera impide el

cumplimiento del contrato, mientras que la segunda motiva que la prestación, que sigue siendo posible en su cumplimiento, pierda su razón de ser y sentido.

Revisando las constancias de la causa, en especial los argumentos vertidos por las partes en la relación epistolar previa al inicio de la acción, entendió la Cámara que la demandada no había fundado su invocada eximición de responsabilidad en la primera de esas vicisitudes, sino en la segunda. Luego de analizar antecedentes doctrinarios relativos a la admisibilidad de la figura de la frustración del fin del contrato en nuestro derecho, se abocó a la tarea de desmenuzar, con prolijidad manifiesta, los argumentos de la defensa y las pruebas colectadas en el proceso para verificar si estas eran funcionales a la referida vicisitud del negocio. Estimó evidente que la conducta de Massalín Particulares S.A., de convertir en exclusivos ciertos distribuidores y prescindir de otros, significó una profunda alteración en el sistema de comercialización de cigarrillos, lo cual afectó notablemente la posición de Nobleza Picardo S.A., privada sorpresivamente de 29 canales de comercialización e imposibilitada de mantener como exclusivos los 46 de los que había prescindido su competidora, lo que podría tornar inviable por antieconómica la continuidad de las relaciones comerciales entre las partes.

Empero, advierte la Cámara, las probanzas reunidas en la causa no fueron suficientes para demostrar la inviabilidad de la empresa actora —cuya rentabilidad podía recuperarse, según la pericia contable, modificando el volumen de ventas y reestructurando el personal—, ni la imposibilidad de la demandada de mantener la red remanente de distribuidores, al menos durante el plazo razonable de un preaviso, que hubiere legitimado la rescisión contractual, liberándola de la responsabilidad por la desvinculación intempestiva que dio motivo al reclamo de la actora.

En definitiva, concluye el tribunal, si la decisión de Massalín Particulares S.A. no necesariamente condujo a la extinción de la empresa José Morandeira S.A., no puede afirmarse con suficiente certeza que hubiese quedado frustrado el fin del contrato que la vinculaba a Nobleza Picardo S.A. De este modo, aunque hubiere podido aplicarse a la especie la vicisitud de la frustración del fin, ello resultó imposible porque la demandada no probó que la conducta de su competidora y las consecuentes modificaciones en el mercado hayan privado de razón de ser y sentido al contrato que la vinculaba con la demandante.

7. Conclusión. Su aplicación frente a las consecuencias generadas por la pandemia de COVID-19

Los contratos son celebrados para ser cumplidos, y por ello obligan a las partes —*pacta sum servanda*, cfr. art. 959, CCCN— (Rezzónico, 1999; Rivera, Medina y Di Chiazza, 2017).

Ahora bien, cuando se produce el quiebre de las «bases objetivas del contrato», resulta disvalioso (injusto) que se pueda exigir su cumplimiento estricto como si nada hubiera

ocurrido, puesto que ha de suponerse que las partes han subordinado el cumplimiento de las obligaciones al mantenimiento del estado de cosas existente al día de la formación del contrato —*rebus sic stantibus*— (Larenz, 2002; Rezzónico, 1999; Leiva Fernández, 2017, Compagnucci de Caso, 2021).

Ante la fractura del sinalagma contractual, resulta menester buscar algún remedio legal que permite desobligarse del contrato y restituirse lo recibo (Rezzónico, 1999).

La frustración del fin del contrato da una respuesta general para este supuesto: la extinción por resolución, la que se produce por la sola comunicación de la parte afectada a la otra (art. 1078 inc. a, CCCN). Si esta se resiste, debería promover (Rivera, Crovi, Di Chiazza, 2017) la pretensión de cumplimiento (arts. 730 y 777, CCCN).

Para el supuesto especial de la locación, el Código concede además la facultad a favor del locatario de no pagar el precio durante el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa (art. 1203, CCCN).

Finalmente, cabe señalar que, a causa de la pandemia originada por la COVID-19 y de las restricciones a los derechos dictadas por los gobiernos de los Estados, algunos contratos ven frustradas su finalidad a raíz de las medidas dictadas (por ejemplo, las de aislamiento social preventivo y obligatorio, que impiden a aquellos comerciantes que alquilan locales —gimnasios, salones de fiesta, etc.— abrirlos al público; o de contratos turísticos, etc.).

Frente a estos casos, no caben dudas de que los requisitos exigidos por el instituto bajo análisis se encuentran configurados por la pandemia y las medidas sanitarias; constituirán una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de la celebración del acuerdo, extraña a la esfera de control de las partes, no prevista en el contrato, tal como advierte Gonzalo Sozzo (2020).

8. Referencias

- Aparicio, J. M. (2016). *Contratos. Parte general*, 2.^a ed. Buenos Aires, Argentina: Hammurabi.
- Brebbia, R. H. (1979). *Hechos y actos jurídicos*. Buenos Aires, Argentina: Astrea.
- Bueres, A. (1998). *El objeto del negocio jurídico*. Buenos Aires, Argentina: Hammurabi.
- Bueres, A. J. (2012). Hechos y actos (o negocios) jurídicos. *Pensar en Derecho*, año 0, n.º 1. Buenos Aires, Argentina: Facultad de Derecho, UBA.
- Cazeaux, P. y Trigo Represas, F. (2010). *Derecho de las Obligaciones*. Buenos Aires, Argentina: La Ley.
- Corral Talciani, H. (1991). El negocio jurídico: ¿un concepto en crisis? A propósito de una obra de Giovanni B. Ferri. *Revista de Derecho Privado*, 1991-27. Madrid, España.
- Compagnucci de Caso, R. (2018). *Derecho de las Obligaciones*. Buenos Aires, Argentina: La Ley.

- Compagnucci de Caso, R. H. (1992). *El negocio jurídico*, Buenos Aires, Argentina: Astrea.
- Compagnucci de Caso, R. H. (2021). Frustración del fin del contrato. En L. B. Pérez Gallardo. *Liber amicorum. Homenaje a L. F. P. Leiva Fernández*, pp. 669-686. Buenos Aires, Argentina: La Ley.
- Esperit Sanz, V. (1968). *La frustración del fin del contrato*. Madrid, España: Tecnos.
- Freytes, A. (2010). *La frustración del fin del contrato*. Córdoba, Argentina: Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba.
- Larenz, Karl (2002). *Base del negocio jurídico y cumplimiento de los contratos*. Traducción C. Fernández Rodríguez, Granada, España: Comares.
- Leiva Fernández, L. F. P. (2015). La frustración de la causa fin del contrato en el Código Civil y Comercial de la Nación, en *Suplemento Especial, Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos*, 2015, febrero, p. 283; *íd.*, en la actualización a la obra de Spota, Alberto G., *Instituciones de derecho civil. Contratos*. Buenos Aires, Argentina: La Ley.
- Leiva Fernández, L. F. P. (2017). *Tratado de los Contratos*. Buenos Aires, Argentina: La Ley.
- Lorenzetti, R. L. (2018). *Tratado de los contratos. Parte General*. 3.^a ed. Santa Fe, Argentina: Rubinzal-Culzoni.
- Nicolau, N. (1993). La frustración del fin. Un modo de realizar la cooperación debida en el contrato. *La Ley* 1993-A, 882.
- Orgaz, A. (1963). *Hechos y actos o negocios jurídicos*, Buenos Aires, Argentina: Zavalía.
- Rezzónico, J. C. (1999). *Principios fundamentales de los contratos*. Buenos Aires, Argentina: Astrea.
- Rivera, J. C. y Covi, L. D. (2016). *Derecho Civil. Parte general*. Buenos Aires, Argentina: Abeledo-Perrot.
- Rivera, J. C.; Covi, L. D. y Di Chiazza, I. G. (2017). *Contratos. Parte General*. Buenos Aires, Argentina: Abeledo-Perrot.
- Rivera, J. C. (2020). *Instituciones de Derecho Civil. Parte General*. Buenos Aires, Argentina: Abeledo-Perrot.
- Roppo, V. (2009). *El contrato*, tr. N. Carreteros Torres y E. Ariano Deho, Lima: Gaceta Jurídica.
- Sozzo, G. (2020), Las relaciones contractuales en la hora de la pandemia. En R. D. Pizarro y C. G. Vallespinos. *Efectos jurídicos de la pandemia de COVID-19*, t. I, 681-818. Santa Fe, Argentina: Rubinzal-Culzoni.
- Stiglitz, R. S. (1992). *Objeto, causa y frustración del contrato*, Buenos Aires, Argentina: Depalma.
- Stiglitz, R. S. (1998). Frustración del fin del contrato. *JA*, 1998-II-937.
- Tobías, J. W. (2017). *Tratado de Derecho Civil. Parte General*. Buenos Aires, Argentina: Thomson Reuters-La Ley.