

22 de febrero de 2022

DERECHO DE LOS CONTRATOS:

RESPONSABILIDAD POR LA RUPTURA DE LAS NEGOCIACIONES

¿Qué alcance tiene la responsabilidad por actuar de mala fe durante la negociación de un contrato? ¿Y subsiste luego de firmado?

La innecesaria sustitución del glorioso Código Civil argentino de 1869 por un nuevo Código Civil y Comercial introdujo reglas que generan dudas y obligan a un minucioso análisis de su alcance y aplicación.

Una de ellas es la relativa a la responsabilidad originada en la interrupción Injustificada de las negociaciones para celebrar un contrato (la llamada “responsabilidad precontractual”).

Según el nuevo código, “durante las tratativas preliminares, y aunque no se haya formulado una oferta, las partes deben obrar de buena fe *para no frustrarlas injustificadamente*. El incumplimiento de este deber genera la responsabilidad de resarcir el daño que sufra el afectado *por haber confiado, sin su culpa, en la celebración del contrato*”.

Como ocurre con toda nueva regla, siempre es útil buscar referencias en las leyes de otros países para encontrar principios similares y analizar cómo han sido aplicados y así suponer cómo se los interpretará en la Argentina. *Esta es la materia prima de la que está hecho el derecho comparado.*

En el caso, resulta interesante confrontar nuestra nueva norma con el Código Civil Italiano, que, con referencia a la responsabilidad precontractual dice que “las partes, en el desarrollo de las tratativas y de la formación del contrato, deben comportarse de buena fe”.

Y otra regla dice que “la parte que conoce o debe conocer la existencia de una causa de invalidez del contrato y no da noticia de ello a la otra, debe resarcir el daño que sufra ésta, por haber confiado, sin su culpa, en la validez del contrato”.

Algunos casos resueltos en Italia recientemente no sólo sirven para establecer el sentido y el alcance precisos de esas reglas (y para consolarnos acerca de la duración de los pleitos en otros países) sino para ampliar su ámbito de aplicación. En efecto, más allá de las hipótesis típicas que intentan proteger a quien se ve involucrado en negociaciones infructuosas, también se intenta proteger a quien celebra contratos inválidos o ineficaces engañado por la otra parte.

En el primero de esos casos, alguien que en 2009 pretendió comprar un terreno en Rímini se presentó a la justicia exigiendo que los posibles vendedores lo indemnizaran por el fracaso de la operación¹.

Según el comprador, ya se había acordado el precio de la compra y sólo quedaba por establecer la forma de pago.

Mientras se discutía esta cuestión, el comprador, con autorización de los vendedores, obtuvo toda la documentación necesaria de las autoridades municipales para cerrar la operación y pidió a su contador (¡grave error! ¡debió haber consultado a su abogado!) que preparara el contrato. Incluso contrató un arquitecto para diseñar un edificio en el predio.

Pero el día de la firma del contrato los vendedores no aparecieron y comunicaron, sin justificación alguna, que la operación no seguiría adelante.

En consecuencia el comprador hizo juicio para ser resarcido por los daños sufridos: los honorarios del contador y los del arquitecto y las pérdidas por haber tenido que vender otro inmueble para pagar éste.

Los demandados (los vendedores arrepentidos) argumentaron que durante las tratativas se había alcanzado un acuerdo parcial, pero sin definir elementos tales como la modalidad del pago, que para ellos era esencial: la propuesta del comprador de pagar el precio en tres años les había resultado inaceptable.

¹ Casación Civil, sección II, 3 octubre 2019, n. 24738 (apelación contra la sentencia 1180/2014 del Tribunal de Apelación de Boloña).

Pero dijeron también que en algún momento de las negociaciones se les acercó otro interesado (dispuesto a pagar el precio al contado) que les mencionó la existencia de una escritura mediante la cual el difunto marido de una de los vendedores había otorgado a su favor un derecho de prelación sobre el lote.

Como el comprador inicial no estuvo dispuesto a modificar su propuesta, los vendedores cerraron el negocio con el nuevo interesado, lo que dio lugar al pleito de aquél.

En primera instancia se hizo lugar a la demanda y se ordenó a los vendedores resarcir al fracasado comprador lo pagado al contador y al arquitecto.

En segunda instancia, la cámara de apelaciones entendió que la existencia de un documento por el cual se reconocía un derecho de prelación a favor de un tercero era una causa justa para no cerrar el contrato y revocó la sentencia. Pero, además, dijo que *el acuerdo precontractual no había llegado a un punto tal como para autorizar al frustrado comprador a confiar en la conclusión del contrato*.

La Corte de Casación (la más alta autoridad judicial italiana) dijo que “la responsabilidad precontractual, que deriva de la violación de la regla de la buena fe, tutela el desarrollo correcto del proceso formativo del negocio y constituye una forma de responsabilidad contractual a la que deben aplicarse las reglas acerca de la distribución de la carga de la prueba”.

Por consiguiente, “cuando el receso injustificado de una de las partes está integrado por un comportamiento ilícito, *la prueba de que el comportamiento corresponde a los cánones de buena fe y corrección no recae sobre quien se retira del negocio sino que es la o-*

tra parte la que debe demostrar que el receso excedió los límites de la buena fe y la corrección”.

Tal como lo hacen los tribunales de segunda instancia en la Argentina, la Corte se negó a analizar las cuestiones de hecho resueltas en las instancias inferiores, ya que a ella sólo le corresponde determinar la legalidad y la lógica interna de las decisiones apeladas y no reexamina ni evalúa las circunstancias del caso.

Pero, a pesar de ese principio, la Casación analizó varios de los aspectos de hecho más relevantes. Y opinó que la decisión del tribunal inferior (en el sentido de que la aparición de una escritura en la que se otorgaba una preferencia de compra a un tercero constituía una justa causa de receso) era correcta, por lo que los vendedores no habían violado la obligación de actuar con buena fe.

Dicho de otro modo, se consideró razonable que alguien (un vendedor) no quiera firmar un contrato cuando surge un obstáculo legal inesperado (como, en el caso, una escritura que le otorga un derecho de preferencia a otra persona distinta del comprador original).

La Casación también confirmó el argumento de que las tratativas no habían llegado a un punto tal que aseguraran al frustrado comprador que el negocio estaba por cerrarse: él mismo había dicho en su demanda que las negociaciones estaban suspendidas y eso fue confirmado por su arquitecto.

En palabras de la Corte, “no se había alcanzado un entendimiento idóneo para fundar una expectativa legítima acerca de la conclusión del contrato”.

El segundo caso², aunque algo anterior, sirve para ampliar y expandir el concepto de responsabilidad precontractual.

De sus conclusiones se desprende un principio según el cual *la obligación de actuar de buena fe durante las tratativas contractuales y la formación del contrato no sólo tiene relevancia en el caso de ruptura injustificada de las negociaciones, sino también cuando lleva a la celebración de un contrato inválido o ineficaz.*

En el caso, una de las partes omitió suministrar información relevante a la otra que, de haberla conocido, la habría llevado a celebrar un contrato de otro alcance.

La cuestión exige cierta minuciosidad en el análisis, puesto que, además de este principio relativamente novedoso, *siempre existe la posibilidad de anular un contrato en caso de error sustancial.* En efecto: una cosa son las normas de comportamiento de las partes y otra, distinta, las reglas de validez de un contrato.

La cuestión que resuelve esta segunda sentencia es si el (mal) comportamiento de una de las partes durante las negociaciones (que no es idóneo para causar la nulidad del contrato) de todos modos genera responsabilidad luego de celebrado el contrato.

En el caso, Alfa, una empresa líder en la fabricación de cosméticos demandó a Beta, Gama Trade y a Marcos y Julio, (como representantes de las sociedades) por violación de la buena fe precontractual.

(Todos los nombres son ficticios, porque las leyes italianas prohíben incluir los nombres

² Casación Civil, sección I, sentencia del 23 marzo 2016, n° 5762. Apelación contra sentencia del Tribunal de Apelaciones de Milán.

de las partes en las sentencias que se publican).

Según Alfa, ésta negoció con las dos empresas para comprar en todo el mundo la marca “Delta” de cosméticos (también un nombre ficticio). En noviembre de 2002 se firmó el acuerdo; Alfa pagó dos millones de euros y Beta y Gama se comprometieron a cesar de vender productos “Delta” en todo el mundo y a no competir con Alfa. Además, Beta garantizó que la facturación por ventas de dichos productos, al 31 de diciembre de 2002 no sería inferior a los € 2.600.000.

En 2003 Alfa se enteró de que Beta poseía un registro de la marca “Delta” en los Estados Unidos y que no le había sido transferido.

Alfa sostuvo que el objeto del contrato había sido la compra de todas las marcas “Delta”, por lo que demandó a Beta y Gama por responsabilidad precontractual y contractual (es decir, derivada tanto de su mala fe durante las negociaciones —al haber ocultado la existencia de una marca en los Estados Unidos— como por su conducta bajo el contrato) y por competencia desleal.

Alfa exigió que se reconociera que la cesión acordada tuvo por objeto todas las marcas, tanto en Italia como en el exterior, que se le impidiera a Beta explotar la marca estadounidense y ser indemnizada por los daños.

Beta y Gama contrademandaron (“reconvinieron”) y exigieron que a Alfa se le prohibiera el uso de la marca no transferida.

La demanda de Alfa fue rechazada en primera y segunda instancia. Entre varios argumentos, la Cámara sostuvo que *no podía existir responsabilidad precontractual, pues*

el contrato había sido finalmente firmado por las partes.

El caso llegó a la Corte de Casación.

Alfa sostuvo que los tribunales inferiores habían excluido la responsabilidad precontractual de las demandadas sobre la base de que se había alcanzado un acuerdo y celebrado un contrato, a pesar de que se había violado la buena fe al no informar acerca de la existencia de otras marcas y asegurar que las cedidas eran las únicas existentes.

La Corte aplicó la teoría según la cual la regla de la buena fe durante las negociaciones *no sólo impide la ruptura intempestiva de las negociaciones*, sino que constituye un principio general, cuyo contenido no puede ser predeterminado de modo preciso, pero que *implica el deber de cada una de las partes de negociar lealmente*, absteniéndose de comportamientos maliciosos o reticentes, suministrando a la otra todo dato relevante, conocido o cognoscible mediante diligencia ordinaria, necesario para cerrar el contrato.

Los jueces decidieron entonces que, en caso de violación de la obligación de buena fe por una de las partes, al daño producido a la otra por la ruptura injustificada de las negociaciones debe agregarse, una vez concluido el contrato, el daño ocurrido como consecuencia del comportamiento incorrecto de la primera.

En otras palabras, la Corte rechazó la posición según la cual la responsabilidad precontractual no subsiste más allá de la celebración del contrato y se extingue con ésta.

Para la Corte de Casación, “la circunstancia de que el contrato se haya celebrado válidamente no excluye la responsabilidad de una de las partes por haber omitido suministrar información relevante a la otra durante las tratativas, la que, de haberla tenido, habría

dado una conformación diferente al contenido del contrato”.

En consecuencia, la celebración de un contrato válido y eficaz no constituye un impedimento para plantear una demanda fundada en la ausencia de buena fe durante las negociaciones, siempre que el daño encuentre fundamento no en el incumplimiento de una obligación contenida en el contrato, sino en la violación de los deberes relativos a la conducta de las partes durante las negociaciones contractuales antes de la celebración del contrato en cuestión.

Nos parece que el nuevo alcance dado a la responsabilidad precontractual por la jurisprudencia italiana (a la que nuestros tribunales siguen con frecuencia, dada la simi-

litud de nuestras leyes civiles y comerciales) implica *un cambio trascendental*.

Todo esfuerzo por moralizar la conducta de quienes actúan en la vida mercantil es digno de ser destacado.

Pero la cuestión debe ser tratada con prudencia: los jueces no deben ser convocados para acudir al rescate de quienes firman malos contratos.

El Filosofito, que nos lee en borrador, agrega: “tampoco es cuestión de crear un sistema de salvaguardias a cargo del poder judicial que permita que los hombres de negocios dejen de lado sus obligaciones de cuidado... y se olviden de que la astucia puede ser una virtud necesaria y no solamente un defecto reprobable”.

* * *

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a np@negri.com.ar.

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**