

ENRIQUE LUIS ABATTI - IVAL ROCCA (H)

Enrique Luis Abatti (h) - Marcela Verónica Rocca

Renegociación de contratos por imprevisión

en el Código Civil y Comercial

Resolución y la acción directa por reajuste
Innecesariedad de accionar por resolución

Esfuerzo compartido

Modelos prácticos

COLECCIÓN ABACACÍA



GARCÍA ALONSO
contenidos jurídicos

ÍNDICE

I. Introducción: sistema del art. 1198 del Cód. Civil derogado y del Código Civil y Comercial	19
1. La economía rige los contratos conmutativos	19
2. Nominalismo vs. valorismo	20
3. Función social del contrato	22
II. Antecedentes	23
1. Normativa implicada. Antecedentes	23
2. Nominalismo y palabra empeñada.....	25
III. Dinámica de la imprevisión	27
IV. Acontecimientos que habilitan su aplicación	29
V. Aplicación excepcional	35
VI. Seguridad jurídica y moralidad	37
VII. Circunstancias impeditivas	39
1. Régimen del Código Civil derogado (<i>Vélez Sarsfield</i>).....	39
2. Régimen del nuevo Código Civil y Comercial	42
VIII. Concordancias con otros institutos del CCyC	47
IX. Eficacia de la renuncia anticipada a la imprevisión	51
X. Contratos a título oneroso y gratuito	55
XI. ¿Resolución o rescisión?	57
1. Precisión terminológica.....	57

2. Efectos	58
3. Frustración de la causa fin ¿es aplicable a la imprevisión?	58
XII. Posibilidad de planteamiento extrajudicial	61
XIII. Resolución parcial del contrato.....	63
XIV. Enriquecimiento incausado.....	65
1. Noción.....	65
2. Requisitos	67
3. Normativa.....	67
4. Prescripción de la acción	68
5. Relación entre el enriquecimiento incausado y la imprevisión contractual.....	68
XV. Acción directa por reajuste	71
1. Régimen del Código Civil (<i>derogado</i>) de Vélez.....	71
2. Régimen del nuevo Código Civil y Comercial	73
3. ¿Adecuación total o parcial?	75
4. ¿Podría el demandado por adecuación reconvenir por resolución?	75
5. Readecuación.....	75
6. Conclusión	76
XVI. Esfuerzo compartido.....	79
1. Noción.....	79
2. Situaciones posibles.....	80
3. Ámbitos de aplicación del esfuerzo compartido	81
XVII. Contratos en moneda extranjera.....	83
1. Régimen del derogado Código Civil de Vélez	83
2. Supuestos de restricciones cambiarias, cotización oficial irreal vs. real en el extranjero	85
3. El art. 765 del nuevo Código Civil y Comercial ¿habilita a invocar imprevisión?	86

XVIII. La imprevisión en los contratos de larga duración (art. 1011 CCyC)	89
XIX. Legitimación del tercero beneficiario (art. 1025 CCyC).....	93
XX. Contratos en curso suscriptos bajo el Código Civil derogado	97
XXI. Conclusiones	101
XXII. Aplicación de la imprevisión en la compraventa.....	109
XXIII. Aplicación de la imprevisión en la locación inmobiliaria urbana	113
1. Introducción. Antecedentes.	113
2. Obligaciones de valor incorporadas al CCyC (<i>art. 772</i>).....	114
3. Fórmulas para fijar alquileres de finalidad habitacional y lucrativa	115
3.1. Cláusulas ineficaces y anulables.....	115
3.2. Fórmulas para estabilizar alquileres.....	116
a) Alquiler progresivo o escalonado.....	116
b) Alquiler referido al valor de determinada cosa o “canasta de productos” -canon cuotativo- (<i>art. 1133 CCyC</i>).....	122
c) Cláusula anulable de fijación de alquiler en base al porcentaje de aumento del precio de una cosa o “canasta de productos”.....	122
d) Alquiler en porcentaje de ventas (brutas o no), con “piso mínimo” referido al valor de ciertos productos comercializados en el local alquilado o suma fija escalonada	123
e) Alquiler referido a la moneda extranjera	124
4. Aplicación del instituto de la imprevisión al alquiler.....	132
4.1. Invocación de la imprevisión por el locador. Adecuación y readecuación del alquiler.....	132
4.2. Invocación de la imprevisión por el locatario. Adecuación y readecuación.....	133
4.3. Rol del fiador.....	134
4.4. Conclusión	134

XXIV. Aplicación de la imprevisión en el leasing inmobiliario	135
1. Noción previa	135
2. Etapa locativa.....	136
2.1. Antecedentes: Cánones en dólares billete excluyentemente, conforme arts. 617 y 619 Cód. Civil derogado	136
2.2. ¿Es legalmente eficaz pactar los cánones en moneda extranjera?.....	136
2.3. Aplicación del art. 1133 del CCyC como solución al supuesto de referir el canon a la moneda extranjera	137
2.4. Canon referido al dólar billete y obligación alternativa a elección del dador de pago en pesos necesarios para adquirir los dólares en los mercados local o extranjero	137
2.5. Cánones en pesos necesarios para adquirir insumos o m ² de construcción.....	138
2.6. Cánones escalonados	139
2.7. Cánones referidos a índices de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC).....	139
2.8. Invocación de la imprevisión por el tomador. Adecuación y readecuación del canon. Esfuerzo compartido.....	140
3. Etapa de compraventa.....	141
XXV. Aplicación de la imprevisión en el mutuo con garantía hipotecaria	143
1. Noción previa y encuadramiento legal	143
1.1. Contrato de mutuo	143
1.2. Hipoteca.....	144
2. Casos alcanzados por imprevisión.....	145
2.1. Créditos en moneda de curso legal.....	145
2.2. Créditos referidos a índice "UVA"	145
2.3. Créditos en moneda extranjera.....	146
2.4. Conclusión	148
3. Renuncia convencional a invocar la imprevisión.....	148
XXVI. Aplicación de la imprevisión en el fideicomiso inmobiliario	151

1. Aclaración previa respecto a la moneda empleada en la operatoria	151
2. ¿Sería aplicable el instituto de la imprevisión al fideicomiso inmobiliario?.....	151
XXVII. Aplicación de la imprevisión en los contratos agrarios ...	153
1. Introducción	153
2. Arrendamiento rural	154
2.1. Definición	154
2.2. Obligaciones de valor incorporadas al CCyC (art. 772).....	155
3. Fórmulas para fijar el precio de los arrendamientos.....	156
3.1. Introducción	156
3.2. Cláusulas ineficaces y anulables.....	156
3.3. Fórmulas para estabilizar arrendamientos.....	157
a) Arrendamiento progresivo o escalonado.....	157
b) Fijación por terceros.....	158
c) Arrendamiento referido al valor de determinada cosa o canasta de productos aplicable también a la moneda extranjera -canon cuotativo- (art. 1133 CCyC).....	158
4. Conclusiones en relación a la aplicación del instituto de la imprevisión al arrendamiento rural en general, cualquiera fuere el método de fijación del precio	159
4.1. Invocación de la imprevisión por el arrendador. Adecuación y readecuación del arrendamiento.....	159
4.2. Invocación de la imprevisión por el arrendatario. Adecuación y readecuación.....	160
4.3. Rol del fiador.....	161
4.4. Conclusión	161
5. Aparcería rural.....	162
5.1. Definición	162
5.2. Posibilidades de planteos de imprevisión.....	162
6. Contrato asociativo de explotación tambera.....	163
6.1. Definición.....	163
6.2. Posibilidad de planteo de imprevisión	163
7. Contratos agrarios accidentales	164

7.1. Definición	164
7.2. Posibilidades de planteos de imprevisión.....	165
ANEXO PRÁCTICO	
MODELOS PARA DOCUMENTAR LA RENEGOCIACIÓN DE ALGUNOS CONTRATOS	
1. Arrendamiento rural: aumento del "arriendo" escalonado	167
2. Arrendamiento rural: reducción de superficie arrendada (<i>hectáreas</i>) y disminuyendo el "arriendo"	167
3. Compraventa inmobiliaria: convenio renegociando el precio del boleto de compraventa (<i>en instrumento autónomo</i>).....	168
4. Compraventa inmobiliaria: encabezamiento para convenio de renegociación de "boleto" por imprevisión	169
5. Leasing inmobiliario: alquileres escalonados se aumentan hasta vencer el contrato.....	170
6. Locación inmobiliaria: alquileres escalonados se aumentan hasta vencer el contrato.....	171
7. Locación inmobiliaria: alquileres escalonados, se reducen algunos y aumentan otros hasta vencer el contrato	171
8. Locación inmobiliaria: alquileres se convierten de pesos a dólares hasta vencer el contrato.....	172
9. Locación inmobiliaria: alquileres se reducen transitoriamente	173
10. Locación inmobiliaria: alquileres se transforman de dólares a pesos (<i>escalonados</i>), hasta vencer el contrato	173
11. Locación inmobiliaria: colcatario se incorpora a contrato vigente.....	174
12. Locación inmobiliaria: convenio renegociando contrato locativo prorrogando el plazo y eliminando la indemnización por resolución (<i>en instrumento autónomo</i>)	174
13. Locación inmobiliaria: convenio renegociando el alquiler comercial por global escalonado trimestral (<i>en instrumento autónomo</i>).....	175
14. Locación inmobiliaria: convenio renegociando el alquiler en contrato de locación (<i>en instrumento autónomo</i>).....	177

15. Locación inmobiliaria: convenio renegociando reducción del plazo y modificando al alquiler por global escalonado semestral (<i>en instrumento autónomo</i>).....	178
16. Locación inmobiliaria: encabezamiento para convenio de renegociación de contrato por imprevisión.....	180
17. Locación inmobiliaria: fiador se incorpora como colcatario a contrato vigente	180
18. Locación inmobiliaria: locador bonifica alquileres devengados.....	181
19. Locación inmobiliaria: locatario asumirá los impuestos tasas y contribuciones hasta vencer el contrato.....	181
20. Locación inmobiliaria: locatario facultado para subalquilar a consorcistas la "cochera" complementaria de su unidad	182
21. Locación inmobiliaria: locatario restituye la "cochera" complementaria de su unidad al locador, sin reducirse el alquiler	182
22. Locación inmobiliaria: reducción del ámbito locado aunque ratificando alquiler vigente y "depósito", más disminuyendo las "cargas" locativas	183
23. Mutuo hipotecario: aumento del saldo de precio.....	183
24. Renuncia razonada de ambas partes contratantes a la imprevisión.....	184
BIBLIOGRAFÍA	185