

COMISIÓN N° 5. CONTRATOS. OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO

TÍTULO: La subsistencia de la acción quanti minoris a pesar de la falta de previsión expresa en el CCCN.

Autores:

Calderón, Maximiliano Rafael. Profesor Titular de Derecho Civil III y Derecho Privado IV. Universidad Católica de Córdoba.

Irigo, Lucía. Jefa de Trabajos Prácticos de Derecho Privado IV. Universidad Católica de Córdoba.

PONENCIA

Se recomienda que las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil adopten la siguiente conclusión:

La acción quanti minoris subsiste en el Código Civil y Comercial de la Nación, aún cuando no esté prevista dentro de las opciones del acreedor de la obligación de saneamiento en el art. 1039 del CCCN.

FUNDAMENTOS

1. Introducción.

La falta de previsión expresa de la acción para reducir el precio ante la existencia de vicios redhibitorios, en contratos en los que opera la garantía por saneamiento, nos lleva a preguntarnos si pese a la omisión de regulación, esta acción subsiste y de qué manera puede ejercitarse.

2. Fundamentación

El Código Civil y Comercial regula de manera expresa (art. 1039), los mecanismos que tiene el adquirente -acreedor de la garantía de evicción y por vicios ocultos- para accionar en su defensa. Así, reconoce como posibilidades de reclamo: a) el saneamiento del título o la subsanación de los vicios; b) la sustitución por un bien equivalente, en tanto fuera fungible; c) la resolución del contrato –con algunas limitaciones-; d) la reparación por daños y perjuicios (art. 1040).

No se incluye en esta enumeración el ejercicio de lo que tradicionalmente llamamos acción quanti minoris o estimatoria, prevista en el Código Civil derogado para el caso de vicios redhibitorios en la compraventa y en la locación (arts. 2165, 2172, 2174 y 1525 del C.C.), y que permitía reducir el precio de la cosa en razón del menor valor ocasionado por el vicio.

Técnicamente, esta acción produce la resolución parcial del contrato, con el “*alcance de reducir la prestación que pagó o que se obligó a pagar, en la medida en que el defecto de la cosa afecte el valor que tenía al tiempo de la adquisición*”¹. Es decir, opera reduciendo el precio en función del valor de la afectación producida por el vicio, pero dejando subsistente el contrato.

En los fundamentos al Anteproyecto de Código Civil y Comercial, en lo que concierne a la obligación de saneamiento, solo se menciona que se han seguido los criterios ya consensuados en proyectos anteriores. Sin embargo, si nos remitimos al antecedente del Proyecto de Código Civil de 1.998, en él si se articulaba la resolución parcial del contrato como una alternativa concreta derivada de la obligación de saneamiento. El inc. c) del art. 1003 disponía -entre los derechos del acreedor-: “*c) Declarar la resolución total o parcial del contrato, en los casos previstos por los artículos 1013 y 1020. Si la resolución es parcial, la contraprestación que pagó, o que se obligó a pagar, se reduce en la medida en que la falla del título, o el defecto del bien, afecten su valor.*”

Consideramos que este apartamiento de su antecedente es incorrecto. Ello, en función de las siguientes razones, que enumeramos:

1) La incorporación de la obligación de saneamiento en el CCCN, ubicada sistemáticamente dentro del Capítulo 9 “Efectos” del título 2 del Libro tercero, comprensiva de la garantía por evicción y vicios ocultos (conf. art. 1.034), denota que se optó por regular el saneamiento como una obligación más amplia que subyace a los contratos onerosos y que incluye

¹ Alterini, Atilio A., *Contratos. Civiles. Comerciales. De Consumo. Teoría General. 2da. Ed. Actualizada*, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2000, p. 497.

estas garantías. Esa misma posición es la sostenida en los Fundamentos al Proyecto de Código Civil de 1998² y finalmente en el Proyecto de 1998, que sirve de fuente a nuestra ley vigente.

2) Desde esta perspectiva amplia, la obligación de saneamiento debería comprender todas las consecuencias que se derivan de la evicción y de los vicios redhibitorios y la posibilidad de que el adquirente ejerza las acciones propias del incumplimiento contractual³. Así, podría reclamar la extinción del contrato vía resolución -clásica acción redhibitoria reconocida por el art. 1039 inc. c) del CCCN-, pero también podría optar por resolverlo parcialmente, tal como lo faculta el art. 1.083 ante situaciones de incumplimiento. Como asevera Lorenzetti⁴, el art. 1083 tiene una aplicación general, prescindiendo de cualquier referencia particular, excepto la vinculada a la existencia de incumplimiento y “*desde allí caben los supuestos de las garantías legales, como los de la evicción (art. 1039 inc.c) y vicios redhibitorios (art. 1056)*”

La no inclusión de la acción estimatoria dentro del art. 1039 CCCN, no ha significado una derogación⁵ de esta vía, sino que puede ejercitarse por medio de los mecanismos legales para reclamar por incumplimiento contractual.

3) Esto, asimismo, es coherente con la admisión de la evicción parcial para el caso de las donaciones (conf. art. 1557 CCCN), que permite reducir proporcionalmente el resarcimiento debido por los daños y perjuicios ocasionados al donatario.

4) No coincidimos con quienes explican la falta de regulación de la acción quanti minoris, en que las otras soluciones previstas –la reparación del vicio o el reemplazo de la cosa fungible– sean más idóneas⁶. La subsistencia del contrato y la prevalencia del interés del acreedor del saneamiento, quien puede válidamente pretender conservar la cosa, justifican el reconocimiento de esta solución.

5) Si el legislador se ha preocupado por establecer la resolución del contrato como último recurso, como remedio subsidiario⁷ -estableciendo las limitaciones de los arts. 1050 y 1057- no

² Fundamentos al Proyecto de Código Civil Argentino de 1998, disponible en <http://campus.usal.es/~derepriv/refccarg/proyecto/fundam.htm>.

³ Cafferata, Juan M. “La obligación de saneamiento en el Código Civil y Comercial de la Nación. Primeras aproximaciones al régimen legal”, *La Ley Online* AP/DOC/878/2015.

⁴ Esborraz, David, en Lorenzetti, Ricardo (director), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado. Tomo VI, La ley*, Buenos Aires, 2015, p. 196.

⁵ En contraposición a lo sostenido por Arias Cáu, Esteban J. “La obligación de saneamiento y los vicios redhibitorios en el Código Civil y Comercial”, 31-jul-2015, MJ-DOC-7342-AR | MJD7342.

⁶ Piris, Cristian Ricardo A, “El nuevo régimen de vicios ocultos en el Código Civil y Comercial”, *Revista Jurídica del Litoral Número 4 - Septiembre 2015*, 04-09-2015, IJ-XCI-889

⁷ Esborraz, David, op. cit., p. 168

sería lógico pensar la inadmisión de una solución menos radical que priorice la conservación del contrato.

A este principio, deben sumarse otros estándares tendientes a subrayar la regla de conservación del contrato, tales como: (i) el expreso establecimiento del principio de conservación del contrato como pauta hermenéutica a ponderar (art. 1066 CCCN); (ii) la exigencia de un incumplimiento esencial a los fines de la resolución (art. 1084 CCCN), que debe ponerse en contexto de la perspectiva integral y la duración del lazo contractual (art. 1011 CCCN); (iii) el reconocimiento de las ineficacias parciales compatibles con la preservación del contrato, sean genéticas (art. 389, Cód. Civ. y Com.) o sobrevinientes (art. 1083 CCCN).

El Código Civil y Comercial se enrola claramente en la tesitura de que la extinción integral del vínculo no es necesariamente (y suele no ser) la solución más adecuada para los conflictos entre contratantes, procurando evitar desenlaces antieconómicos, innecesariamente drásticos⁸.

6) Resta considerar otro argumento, a nuestro criterio decisivo: la falta de tipicidad de las acciones de derecho privado.

Partimos de estas premisas: (i) en el derecho privado, no existe un sistema de acciones típicas de acuerdo al cual sólo pueden promoverse vías procesales taxativamente habilitadas por la ley; por el contrario, todo interés digno de tutela jurídica resulta apto para la interposición de vías procesales cuya delimitación está dada por el propio interés defendido (medida de las acciones) y no por un diseño preexistente del legislador; (ii) esto significa que la pretensión (o, mejor dicho, las pretensiones) se define en cada caso concreto en función de las necesidades prácticas de los justiciables, sin que sea necesario que el derecho positivo haya reconocido en abstracto el tipo de acción de que se trata; (iii) en este sentido, en nuestro sistema judicial (salvo excepciones específicas) para cada interés defendido (atípico) existe una acción (atípica), superándose concepciones procesales pretéritas en las que sólo podían ejercerse los derechos si engastaban en el estrecho marco de un número cerrado de vías adjetivas predeterminadas; (iv) la correlación entre interés digno de tutela y acción ha sido reconocida desde larga data en nuestro sistema jurídico⁹; (v) esto se ratifica con una mirada práctica del derecho, que es intrínsecamente

⁸ Extinguir el contrato por cualquier contratiempo sería actuar de acuerdo al refrán “Muerto el perro, se acabó la rabia”. El Código Civil y Comercial prefiere curar al perro que matarlo.

⁹ En expresión de la Corte, “donde hay un derecho hay un remedio legal para hacerlo valer” (C.S.J.N., “Halabi”, Fallos 332:111, con cita de Fallos: 239:459; 241:291 y 315:1492).

instrumental: vedar cierto tipo de acciones por no hallarse expresamente plasmadas en la ley no corresponde a ninguna finalidad práctica ni satisface ningún interés social o individual; autorizar el ejercicio elástico de la jurisdicción permitiendo a cada contendiente que deduzca la pretensión que mejor convenga a sus intereses, por el contrario, llena plenamente el rol social (reiteramos: instrumental) del derecho; (vi) la inexistencia de normas expresas no impidió a la doctrina y la jurisprudencia la construcción de acciones por vía pretoriana o mediante recursos analógicos o extensivos (v. gr., la acción preventiva y de cesación); (vii) no existiendo una regla expresamente prohibitiva que indique que determinada acción se encuentra específicamente vedada, no habiendo elementos suficientes para afirmar que la enumeración del artículo 1039 sea taxativa y no meramente enunciativa¹⁰ y habiendo razones axiológicas para sostener la conveniencia de autorizar la acción estimatoria (el ya mencionado principio de conservación del contrato), no concurren razones de peso que permitan alterar el principio general (de rango constitucional) de libertad, de acuerdo al cual toda conducta no prohibida se encuentra permitida (art. 19, Const. Nac.), brindando un amplio y flexible marco de actuación para que los contratantes especifiquen sus pretensiones sin cortapisas ni restricciones.

En definitiva: no es en absoluto necesario que el Código Civil y Comercial establezca de manera expresa la facultad del contratante afectado de impetrar una acción estimatoria o *quantum minoris* para que esta vía procesal pueda ser articulada; basta con que no exista una clara regla prohibitiva del ejercicio de esta acción. Y no la hay.

3. Conclusiones

- La falta de regulación expresa de la acción *quantum minoris* en el art. 1039 del CCCN, no obsta a su ejercicio por parte del adquirente acreedor de la obligación de saneamiento;

- Es posible ejercitar esta acción en el marco del art. 1.083 del CCCN, como un supuesto de resolución parcial del contrato, solicitando la reducción del precio pagado o a pagar, en la medida del perjuicio causado por el vicio.

¹⁰ El uso del argumento *a contrario* resulta riesgoso en la interpretación legal, pues no todas las normas permisivas contienen una norma implícita prohibitiva que resulte correlativa.