

Voces: CONTRATO ~ CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO ~ RESOLUCION DEL CONTRATO

Título: La facultad resolutoria y los incumplimientos recíprocos

Autor: Sánchez Herrero, Andrés

Publicado en: LA LEY 16/03/2015, 16/03/2015, 1

Cita Online: AR/DOC/728/2015

Sumario: I. Sobre los requisitos para resolver por incumplimiento, en general. — II. Sobre los incumplimientos recíprocos.

Abstract: En los contratos de resultado futuro, el incumplimiento recién se produce cuando vence el plazo en el cual debe cumplirse la prestación; por lo tanto, en principio, el cocontratante no podría invocar, antes del vencimiento de ese plazo, que el resultado no se alcanzará, para así justificar el incumplimiento de sus propias obligaciones, ya que esto implicaría invocar la excepción de incumplimiento contractual sin incumplimiento de la contraparte. Sin embargo, puede oponer la excepción —y justificar, así, su propio incumplimiento— si hay razones objetivas que permiten suponer que el resultado futuro prometido por el cocontratante no se alcanzará en el término convenido.

I. Sobre los requisitos para resolver por incumplimiento, en general⁽¹⁾

I.1. Introducción

Tres son los requisitos generales para resolver un contrato por incumplimiento:

- a) que una de las partes lo haya incumplido;
- b) que la otra —es decir, quien pretende resolver— no haya incurrido, a su vez, en un incumplimiento contractual, y
- c) que la parte no incumplidora opte por resolver el contrato, manifestando su voluntad en este sentido.

Estos tres requisitos son comunes a cualquier tipo de resolución: legal o convencional, judicial o extrajudicial. El objeto de este artículo es el análisis de una situación conflictiva que se relaciona con los dos primeros requisitos: el caso de los incumplimientos recíprocos.

I.2. El incumplimiento

El punto de partida para resolver un contrato por incumplimiento es que exista tal incumplimiento. En cuanto al viejo régimen, así lo requiere la norma rectora en la materia, el artículo 216 del Código de Comercio. En su primer párrafo —referido a la facultad resolutoria implícita—, dispone que "[e]n los contratos con prestaciones recíprocas se entiende implícita la facultad de resolver las obligaciones emergentes de ellos en caso de que uno de los contratantes no cumpliera su compromiso". Con respecto al pacto comisorio expreso, en el tercer párrafo del mismo artículo se admite que "[l]as partes podrán pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de que alguna obligación no sea cumplida con las modalidades convenidas". La regulación del pacto comisorio expreso es —en este aspecto— superior a la de la facultad resolutoria legal, porque alude al incumplimiento de obligaciones, a diferencia de esta última, que —con menor precisión técnica— se refiere al incumplimiento de compromisos. Al margen de esta sutileza, queda claro que un contratante solo puede ejercer la facultad resolutoria si el otro contratante no ha cumplido sus obligaciones. Esto presupone, naturalmente, su exigibilidad.

Como no podía ser de otro modo, el tratamiento del tema en el nuevo Código Civil y Comercial es similar. Destaco los textos que son más explícitos al respecto:

— En el artículo 1083 se establece que "[u]na parte tiene la facultad de resolver total o parcialmente el contrato si la otra parte lo incumple".

— El artículo 1085 regula la conversión de la demanda por cumplimiento, en estos términos: "La sentencia que condena al cumplimiento lleva implícito el apercibimiento de que, ante el incumplimiento, en el trámite de ejecución, el acreedor tiene derecho a optar por la resolución del contrato".

— En el artículo 1086 —referido a la cláusula resolutoria expresa— se admite que "[l]as partes pueden pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de incumplimientos genéricos o específicos debidamente

identificados".

— En el artículo 1088 se enumeran los presupuestos de la resolución por cláusula resolutoria implícita, y el primero de ellos es, precisamente, el incumplimiento.

I.3. No incumplimiento de quien pretende resolver

Abordemos el segundo de los requisitos enunciados: la parte que pretende resolver no debe haber incurrido, a su vez, en un incumplimiento contractual injustificado (2). Se trata, como puede advertirse, de un requisito negativo: solo puede resolver el contratante que no se encuentra en determinada situación —la de incumplimiento—. El requisito —sobrentendido en el viejo régimen— está explicitado en el nuevo artículo 1078, en el que se reconoce que la parte que no ha resuelto el contrato "puede oponerse a la extinción si, al tiempo de la declaración, el declarante no ha cumplido, o no está en situación de cumplir, la prestación que debía realizar para poder ejercer la facultad de extinguir el contrato [...]".

II. Sobre los incumplimientos recíprocos

II.1. Introducción

Ante el hecho objetivo de que ambos contratantes no han cumplido sus obligaciones recíprocas y que uno de ellos pretende resolver, o lo pretenden ambos, se plantea la cuestión de quién tiene derecho a ejercer la facultad resolutoria. ¿Ambos contratantes? ¿Alguno de ellos? ¿O, acaso, ninguno? Abordaré la cuestión distinguiendo los distintos supuestos que pueden presentarse. Tendré en cuenta, entre otros parámetros, la importancia de los incumplimientos, su cronología y su relación de causalidad (si es que la hay).

Comencemos por el primer parámetro: la entidad de los incumplimientos. Aplicándolo, se plantean tres escenarios:

- a) que ambos incumplimientos sean insignificantes;
- b) que solo uno de ellos lo sea;
- c) que los dos tengan relevancia suficiente como para justificar, en abstracto, la resolución.

Analicemos estas tres situaciones, en el orden planteado.

II.2. Incumplimientos recíprocos irrelevantes

En este caso, queda claro que ninguna de las partes tiene derecho a resolver el contrato. Al menos, esta es la solución cuando se invoca la facultad resolutoria de origen legal. En el caso del pacto comisorio expreso, la atención debe centrarse, más bien, en si los incumplimientos en que incurrieron las partes habilitaban, según lo pactado, para resolver. Si la respuesta fuese negativa, ninguno de los contratantes tendría derecho a resolver el contrato. Queda pendiente el análisis del incumplimiento que, aunque según lo pactado habilita para resolver, no reviste mayor importancia, objetivamente. En este último caso, ¿no abusa de su derecho el contratante que resuelve? Para no desviar el eje de este artículo, no abordaré el interrogante: me limito a dejarlo planteado (3).

II.3. Incumplimiento relevante versus incumplimiento irrelevante

Pasemos, ahora, a un segundo supuesto: aquel en el cual, si bien ambas partes han incumplido sus obligaciones, sus respectivos incumplimientos no guardan proporción alguna entre sí, porque uno de ellos —el incumplimiento "mayor"— tiene suficiente entidad como para justificar el ejercicio de la facultad resolutoria, mientras que el otro —el "menor"— no. Es lo que ocurre, por ejemplo, si una de las partes ha incumplido totalmente su obligación y la otra ha incurrido en un minúsculo incumplimiento parcial.

En este caso, solo la parte que ha incurrido en el incumplimiento "menor" se encuentra facultada para resolver el contrato (4). Como puede advertirse, esta solución es una aplicación elemental de la regla que requiere que el incumplimiento, para habilitar la resolución, sea grave (5). Esta es, al menos, la solución respecto de la facultad resolutoria legal.

Adviértase que para aplicar esta regla no es necesario que el incumplimiento "menor" sea insignificante. Puede que lo que sea, puede que no. Lo decisivo es que se trate de un incumplimiento que no tenga relevancia suficiente como para justificar una medida tan drástica como lo es el ejercicio de la facultad resolutoria, con

independencia de que sí pueda tener trascendencia en otros aspectos —por ejemplo, para reclamar el resarcimiento de los daños derivados de ese incumplimiento—. Lo decisivo no es la desigualdad de los incumplimientos, sino el hecho de que uno de ellos —el "menor"— no tiene suficiente entidad como para permitir la resolución del contrato. Bien puede ocurrir, entonces, que dos incumplimientos sean desiguales e incluso que uno de ellos tenga mayor importancia que el otro, no obstante lo cual ambos tengan entidad suficiente para habilitar la resolución del contrato. A este caso no le sería aplicable la regla que estamos considerando en este punto, sino las que abordaremos en los puntos siguientes, porque, más allá de su desigualdad, ambos incumplimientos son relevantes para el ejercicio de la facultad resolutoria.

Veamos un caso en el cual se aplicó esta regla, relativo a un contrato de servicio integral de transporte y administración de stock (6). Se probó que el prestador del servicio había incurrido en varios incumplimientos: faltantes y destrucción de mercaderías, deficiente prestación del servicio comprometido, incumplimiento de las cargas laborales para con su personal y cesión prohibida de facturas, entre otras. A juicio del tribunal, estos incumplimientos tenían gravedad suficiente como para justificar el ejercicio de la facultad resolutoria por parte del cliente —quien, efectivamente, ejerció esta facultad—. Sin embargo, el prestador del servicio cuestionó la resolución, destacando que el cliente adeudaba el pago de algunas facturas. La Cámara entendió que, dado el monto relativamente bajo de las facturas impagadas, su falta de pago no inhibía al cliente de ejercer la facultad resolutoria. Declaró, por lo tanto, que el contrato había sido correctamente resuelto —no obstante lo cual, condenó al cliente a pagar las facturas adeudadas—.

La regla fue correctamente aplicada. Veamos, ahora, un caso relativo a un contrato de obra, que evidencia que a veces la realidad se resiste a encuadres tan ordenados, que pueden pecar de simplistas (7). Primero referiré los hechos salientes, luego la solución judicial y, por último, mis comentarios.

— La comitente encargó la fabricación a medida de muebles para su cocina. De acuerdo con lo pactado, pagó por anticipado la mitad del precio.

— Llegada la hora de la entrega, resultó que los muebles eran de una medida diferente a la que la comitente pretendía. Se comprobó que esto se debió a un error que cometió la contratista al tomar las medidas de la puerta de la cocina en la cual se instalaría el nuevo mobiliario. Sin embargo, también se acreditó que la comitente había aprobado los planos de la contratista, en los cuales constaban las medidas defectuosas.

— El comitente demandó la resolución judicial del contrato.

— A juicio del tribunal, hubo culpa concurrente. Con todo, hizo lugar a la resolución. (Es cierto que además decidió que cada parte cargara con la mitad del perjuicio generado por la desinteligencia en cuanto a las medidas de los muebles. Pero lo que ahora nos interesa analizar es el tema de la resolución, por lo que no me referiré a la cuestión resarcitoria).

— Tenemos, entonces, una sentencia que declaró resuelto un contrato, a pesar de que tuvo por probada la culpa del contratante que solicitó esta declaración. Culpa que, según el tribunal, tuvo tanta gravitación en la producción del daño como la del otro contratante.

— Ahora bien: queda claro que no se puede hablar de culpa sin incumplimiento. Luego, podemos concluir que no solo el contratista incumplió sus obligaciones, sino también la comitente. De lo contrario, no tendría sentido afirmar la culpa de esta última. Y es aquí donde surge el interrogante: ¿cómo pudo declararse la resolución, si la parte "no cumplidora" actuó con culpa, lo que presupone que incumplió al menos alguna de sus obligaciones? Subrayo que no es posible justificar la sentencia sobre la base de que el incumplimiento de la parte no cumplidora fue insignificante. Por el contrario, el mismo tribunal destacó expresamente que este incumplimiento sí tuvo importancia, ya que gravitó en la misma medida que el incumplimiento de la contratista en la producción del daño.

— La clave de esta decisión no pasa por la gravedad de las culpas, ni por su incidencia en la generación del daño. Apelando a ambos criterios, las faltas de las partes tuvieron similar entidad. Aventuro que la clave está en cuáles fueron las obligaciones incumplidas por cada una las partes. El contratista incumplió su obligación principal: realizar la obra conforme a lo pactado. El comitente, en cambio, cumplió su obligación principal: pagó el precio, de acuerdo con el cronograma acordado. Su negligencia consistió en no haber advertido que había un

defecto grave en los planos del contratista y en haberlos aprobado. En cierto modo, entonces, hubo un incumplimiento obligacional —la fabricación defectuosa de la obra— que resultó imputable, por partes iguales, a ambos contratantes.

— A modo de abordaje teórico alternativo, podría considerarse que el comitente incumplió culposamente un deber secundario, que habría consistido en controlar con diligencia la ejecución de la obra. Incluso desde esta perspectiva, la gravedad de esta falta provino de su incidencia sobre el incumplimiento de la obligación principal del contratista.

— Los dos abordajes teóricos referidos —que son compatibles entre sí, por cierto— coinciden en un dato central: el contratista incumplió su obligación principal; el comitente, no. Tal vez sea esto lo que explique por qué, a pesar de la culpa concurrente, se hizo lugar al pedido resolutorio. Por lo demás, el tribunal hizo pesar la concurrencia de culpas al fallar sobre la restitución y el daño resarcible. Con criterio salomónico, se decidió que el contratista tenía derecho a retener la porción del precio que ya le habían pagado —que ascendía a la mitad del total—, pero no a reclamar el saldo restante.

II.4. Incumplimientos recíprocos relevantes

II.4.1. Regla general

Analicemos, ahora, el caso en el cual los incumplimientos de ambas partes tienen entidad suficiente como para justificar, en abstracto, la resolución. La regla general aplicable es que, en principio, ninguna de las partes tiene derecho a resolver el contrato [\(8\)](#).

Veamos un caso referido a un contrato compraventa de aparatos y prestación de servicios de telefonía móvil, en el cual se aplicó este criterio [\(9\)](#). Una empresa adquirió una gran cantidad de aparatos de telefonía celular que debían contar con determinada característica —tecnología WAP— que permitía la navegación por internet. Entregados los aparatos, con muchos de ellos nunca se pudo navegar en la red porque no contaban con esta tecnología. Por esta razón, tras varios meses, el comprador resolvió extrajudicialmente el contrato. Con posterioridad, demandó el resarcimiento de los daños. Durante la tramitación de la causa, se probó que, efectivamente, varios de los aparatos recibidos carecían de la tecnología prometida. Sin embargo, se acreditó, asimismo, que el comprador también habían incumplido obligaciones a su cargo, porque no había pagado varias facturas emitidas por el vendedor y prestador del servicio de telefonía celular. Por esta razón, el tribunal consideró que el actor y comprador no estaba en condiciones de resolver el contrato por incumplimiento y rechazó la demanda.

¿Cuáles es el fundamento técnico de esta regla que impide a ambas partes el ejercicio de la facultad resolutoria? Como hemos visto, quien ha incumplido un contrato no puede resolverlo. Por lo tanto, si ambos contratantes se encuentran en esta situación, la prohibición los afecta a los dos.

Esta es, al menos, la regla general. Sin embargo, la cuestión no es tan simple: veremos que, en ciertos casos, a pesar de que ambas partes han incumplido el contrato, una de ellas está habilitada para resolverlo. Para avanzar, distinguimos dos supuestos, en función de la cronología de los incumplimientos.

II.4.2. Incumplimientos sucesivos

Comencemos por el supuesto más sencillo: el de los incumplimientos sucesivos. Por ejemplo, se celebra una compraventa y se sujetan a plazo las obligaciones de ambas partes, siendo de diez días el de la obligación del vendedor y de treinta días el de la del comprador. Supongamos, además, que, vencido el primer plazo, el vendedor no entrega la cosa vendida y, vencido el segundo, el comprador no paga el precio.

En este caso, el contratante que incumplió primero no tiene derecho de resolver [\(10\)](#); el otro, sí [\(11\)](#). Esto es así porque, como regla general, para determinar si un contratante ha cumplido sus obligaciones —y, por ende, establecer si tiene derecho a resolver— debe tomarse como fecha relevante aquella en la cual se produjo el incumplimiento de su cocontratante [\(12\)](#).

La clave depende, entonces, de cuál de los contratantes fue el primero que incurrió en un incumplimiento. Al respecto, establece el artículo 510 del viejo Código Civil que "[e]n las obligaciones recíprocas, el uno de los obligados no incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir la obligación que le es respectiva"

—regla que, como hemos visto, es presupuesta en el nuevo Código Civil y Comercial y que se infiere de su artículo 1031—. De acuerdo con esta norma, solo el primero de los contratantes que incumplió materialmente el contrato incurre en un incumplimiento; el incumplimiento material del otro, en cambio, no lo hace incurrir en mora.

Habrá que analizar, entonces, cuál era la situación al tiempo en que se verificó el incumplimiento que se invoca o se invocó para resolver el contrato. Si, en esa fecha, el contratante que resuelve o resolvió no estaba en falta, podrá resolver o habrá resuelto correctamente el contrato; en su defecto, no ([13](#)). En consecuencia, en el ejemplo referido párrafos atrás, el comprador está habilitado para ejercer la facultad resolutoria: al tiempo en que se produjo el incumplimiento que él invoca para resolver el contrato —la falta de entrega de la cosa vendida—, no estaba en falta, porque su obligación recién vencía veinte días después.

Si, en cambio, quien resuelve es el contratante que incurrió primero en mora o incumplió el contrato, la situación cambia por completo. En este caso, la resolución es ilegítima ([14](#)). Volvamos sobre el ejemplo de la compraventa, pero suponiendo que quien resuelve es el vendedor. Para hacerlo, debe invocar el incumplimiento del comprador. El problema es que, en la fecha en que se tornó exigible la obligación de pagar el precio, el vendedor estaba en mora en su obligación de entregar la cosa vendida, desde hacía ya veinte días. Luego, no tenía derecho a resolver el contrato. Más aún: en este supuesto, el contratante cuyo incumplimiento se invocó injustificadamente para resolver el contrato (esto es, el comprador) podría, por su parte, resolverlo, reconviniendo contra la demanda resolutoria ([15](#)). (en cuanto a los fundamentos de su derecho resolutorio, me remito al análisis del escenario anterior).

La solución es razonable. Si una de las partes no ha cumplido, la otra no está obligada a cumplir, ni puede ser constituida en mora. Además, tiene derecho a invocar la excepción de incumplimiento contractual ([16](#)). Luego, no puede invocarse su "incumplimiento" para impedirle la resolución del contrato ([17](#)). Es decir que hay al menos dos razones por las cuales, en el caso de los incumplimientos recíprocos sucesivos, el primer incumplidor no tiene derecho a resolver el contrato:

a) en primer lugar, porque él ha incumplido sus obligaciones, y

b) en segundo lugar, porque —técnicamente— el otro contratante no ha incumplido las suyas. Habrá incumplimiento material, en todo caso, pero no jurídico.

Veamos algunos casos en los cuales se aplicó este criterio, comenzando por un conflicto relativo a la resolución de un contrato de transferencia de un fondo de comercio ([18](#)). El adquirente del fondo debía pagar el saldo del precio "al tomar posesión del negocio". Sin embargo, a la fecha fijada para la entrega, la situación era la siguiente:

— el enajenante había incumplido muchas de las obligaciones que le imponía la ley 11867 (por ejemplo, no se habían publicado los edictos de ley);

— se ignoraba el estado de los certificados de libre deuda previsional;

— no se había acreditado la conformidad del locador y propietario del local en el cual funcionaba el fondo de comercio, al amparo de un contrato de alquiler, y

— no se había puesto en condiciones reglamentarias la instalación del gas.

Por todo esto, el adquirente se negó a pagar el precio y resolvió el contrato. El enajenante invocó que sus incumplimientos no eran graves, por lo cual tachó de abusiva la resolución. Sin embargo, el tribunal estimó que tenían gravedad suficiente como para justificar la resolución del contrato. Por ende, consideró que los incumplimientos previos del enajenante habían dado pie al adquirente para que se negase a cumplir su obligación de pagar el saldo del precio. En consecuencia —concluyó el tribunal—, este último se encontraba plenamente legitimado para resolver el contrato ([19](#)).

Pasemos a un segundo caso, referido a la resolución de un contrato de locación de obra ([20](#)). Quien resolvió fue el contratista, a cuyo efecto invocó que el dueño de la obra no había pagado una cuota del precio que ya estaba vencida. Sin embargo, el tribunal consideró que la resolución era infundada, dado el retardo en la ejecución de la obra en que había incurrido el propio contratista ([21](#)). En concreto, se tuvo por probado que

— solo se había realizado el 30% del trabajo de mampostería, siendo que a la fecha de vencimiento de la cuota impaga debería haberse ejecutado el 45 %;

— a esa misma fecha, ni siquiera se había dado comienzo a los trabajos de carpintería, que a esa altura debían estar realizados en un 50 %;

— los trabajos de plomería solo habían avanzado al 10 %, siendo que para entonces debían prepararse hasta el 40 %, y

— si bien los trabajos de yesería recién debían comenzar a ejecutarse a los cinco días del vencimiento de la cuota impaga, la pericia estableció que, por los trabajos previos requeridos, nunca hubiesen podido comenzar a ejecutarse antes de los cuarenta y cinco días, contados desde la fecha relevante.

A pesar de su evidente retardo, el contratista resolvió el contrato, invocando el incumplimiento del dueño de la obra, que no pagó una cuota del precio que había vencido. Frente a esto, el dueño de la obra decidió, a su vez, poner fin al contrato, resolviéndolo. Al fallar, el tribunal entendió que el retraso del contratista y su voluntad manifiesta de no cumplir —expresada al resolver el contrato— justificaron la resolución posterior efectuada por el dueño de la obra (22).

Veamos un tercer caso, referido a la resolución de una compraventa (23). En la venta de un inmueble celebrada por boleto, las partes pactaron que el comprador haría un desembolso inicial y pagaría el saldo en cuotas, tras lo cual se otorgaría la escritura traslativa del dominio. El comprador incumplió su obligación de pagar el precio (solo llegó a abonar el 44 % de la suma debida). Ante esto, el vendedor ejerció la facultad resolutoria. Por su parte, el comprador se defendió invocando, entre otros argumentos, que el vendedor no había cumplido, a su vez, con su obligación de otorgar la escritura correspondiente. La defensa fue rechazada por el tribunal, que destacó que el vendedor solo estaba obligado a escriturar si el comprador pagaba el precio o ofrecía pagararlo. Se descartó, así, que el aparente incumplimiento del vendedor lo inhabilitase para resolver el contrato (24).

Como puede advertirse, el orden en el cual las obligaciones deben ser cumplidas puede ser decisivo para determinar el funcionamiento de la facultad resolutoria. Este orden puede resultar de lo pactado, de la ley o de los usos y costumbres; en su defecto, hay que considerar que las obligaciones son de cumplimiento simultáneo, tema que abordaremos a continuación (25).

II.4.3. Incumplimientos simultáneos

En este caso, en el cual las obligaciones deben cumplirse al mismo tiempo, ya no se puede echar mano del criterio cronológico. ¿Cómo se resuelve la cuestión, entonces? Para responder este interrogante, distinguiremos dos supuestos, en función de si uno de esos incumplimientos ha sido la causa del otro o si, en cambio, ambos se han configurado de modo independiente.

En el primer caso, el contratante que no ha podido cumplir a causa del incumplimiento del otro tiene derecho a resolver el contrato (26). No así la otra parte, lógicamente, quien no solo no cuenta con este derecho sino que, incluso, puede verse expuesta a que el otro contratante resuelva el contrato, invocando su incumplimiento (27).

Si bien la solución teórica de la cuestión es sencilla, no siempre es tan simple determinar, ante los casos concretos que se presentan, qué rol cabe asignar a cada uno de los contratantes: ¿quién de ellos es el que causó el incumplimiento del otro? La cuestión solo puede dilucidarse teniendo en consideración las circunstancias del caso. Para graficar el concepto, traigo a colación un caso referido a una compraventa inmobiliaria (28). Las partes firmaron el boleto, obligándose a otorgar la escritura en el plazo estipulado, acto en el cual el comprador pagaría el saldo del precio. Sin embargo, llegada la fecha, no se pudo escriturar, por razones imputables a los vendedores —en concreto, no entregaron al escribano la documentación necesaria para hacerlo—. Sin amilanarse, e invocando la falta de pago del precio por parte del comprador, los vendedores resolvieron el contrato. Con buen criterio, el tribunal consideró que la resolución había sido ilegítima. A tal efecto, consideró que, aunque las obligaciones de las partes eran de cumplimiento simultáneo, el comprador no estaba obligado a pagar el saldo del precio mientras el vendedor no cumpliese su obligación de escriturar. Respecto de esta última, consideró que, si bien pesa sobre ambas partes, la posibilidad de escriturar depende, en una medida preponderante, de que el vendedor colabore con el escribano, entregándole todos los antecedentes y la información necesarios a tal efecto.

En consecuencia —y partiendo de la base de que el otorgamiento de la escritura se frustró, precisamente, porque el vendedor había incumplido estos deberes—, el tribunal entendió que la resolución efectuada por este último había sido ilegítima, por dos razones: a) en primer lugar, por el referido incumplimiento del vendedor, que lo inhabilitaba para resolver el contrato; b) en segundo lugar, porque, técnicamente, el comprador no había incurrido en incumplimiento alguno.

El mismo criterio es aplicable si, siendo las obligaciones de cumplimiento simultáneo, una de las partes está dispuesta a cumplir y la otra no cumple ni está dispuesta a hacerlo, sin una causa que la justifique. Queda claro que, en casos de este tipo, la parte incumplidora no tiene derecho a resolver el contrato, alegando el incumplimiento de la otra [\(29\)](#). Si tiene derecho a hacerlo, en cambio, la parte que se mostró dispuesta a cumplir.

Haciendo referencia a este supuesto, en el artículo 1031 del Código Civil y Comercial —análogo al viejo artículo 1201— se establece lo siguiente: "En los contratos bilaterales, cuando las partes deben cumplir simultáneamente, una de ellas puede suspender el cumplimiento de la prestación, hasta que la otra cumpla u ofrezca cumplir". Si bien no se reconoce la facultad resolutoria, se habilita al contratante "inocente" a no cumplir sus prestaciones. Esta circunstancia —es decir, el hecho de no estar en falta—, unida al incumplimiento de la otra parte, lo habilita para resolver el contrato. Por lo demás, y partiendo de la calificación del artículo 1031, este encuadre se desprende a contrario sensu del artículo 1078, inciso c, del código nuevo, conforme al cual, si una de las partes resuelve por incumplimiento, "la otra parte puede oponerse a la extinción si, al tiempo de la declaración, el declarante no ha cumplido, o no está en situación de cumplir, la prestación que debía realizar para poder ejercer la facultad de extinguir el contrato". En otros términos: si el contratante sí tiene derecho a oponerse a la resolución en este supuesto —es decir, cuando el otro resuelve sin haber cumplido ni ofrecido el cumplimiento—, cabe inferir que no tiene derecho a hacerlo en la situación opuesta —esto es, cuando quien resuelve ha cumplido u ofrece cumplir—.

Traigo a colación, en este sentido, un caso referido a una compraventa inmobiliaria [\(30\)](#). Contra la firma del boleto, se pagó una parte del precio y se acordó que el saldo sería pagado veinte días después, "en el momento de suscribirse la respectiva escritura traslativa de dominio". Detalles al margen, en la fecha señalada, el comprador compareció, dispuesto a pagar el saldo, pero el vendedor no lo hizo. Poco después, este último resolvió el contrato, invocando que el comprador no había cumplido su obligación de pagar el saldo del precio. Con buen criterio, el tribunal consideró que la resolución había sido ilegítima, no solo por cuestiones de forma, sino también de fondo —que son las que ahora nos interesan—. Destacó que la obligación de pagar el saldo del precio estaba subordinada a que se otorgase la escritura correspondiente en el mismo acto, lo que no había sucedido. En consecuencia —concluyó el tribunal—, el comprador no había incurrido en incumplimiento alguno y, por ende, el vendedor no tenía derecho a resolver el contrato [\(31\)](#).

Pasemos, ahora, al segundo supuesto, que tiene lugar cuando los incumplimientos se han producido en forma independiente —en el sentido de que uno no ha sido la causa del otro—. En este caso, ¿se puede resolver el contrato? De ser así, ¿quién tiene derecho a hacerlo? No hay acuerdo sobre el punto. Conforme a una primera postura, cualquiera de las partes puede resolver el contrato, pero, dada la reciprocidad de culpas, ninguna de ellas tiene derecho a ser resarcida por el incumplimiento de la otra [\(32\)](#). De acuerdo con una segunda postura, en cambio, ninguna de las partes tiene a resolver el contrato [\(33\)](#). Este enfoque se funda en que el derecho resolutorio solo lo tiene el contratante que ha sido fiel a su palabra y ha honrado compromiso —más precisamente, el que no lo ha incumplido—. Ergo, en este caso ninguna de las partes puede ejercer la facultad resolutoria [\(34\)](#). Lo que sí tienen es el derecho de exigir el cumplimiento del contrato —cumpliendo u ofreciendo cumplir la prestación a su cargo, se entiende—.

Veamos un caso en el cual se planteó este supuesto [\(35\)](#). Se trataba de un contrato sobre cuya naturaleza las partes no se pusieron de acuerdo. Para una de ellas, se trataba de la adquisición de un fondo de comercio; para la otra, de la cesión de un contrato de locación. Tiempo después de su perfeccionamiento, el adquirente-cesionario demandó en sede judicial la resolución del contrato y el pago de una multa. De acuerdo con el tribunal, ninguna de las partes había cumplido sus obligaciones con exactitud y ambas estaban en mora. Por esta razón, declaró "rescindido el contrato por culpa de ambas partes", rechazó el reclamo de pago de la multa y repartió las costas por su orden [\(36\)](#). En definitiva —y aunque sin teorizar la cuestión—, el tribunal aplicó la primera de las tesis

referidas, dado que hizo lugar a la resolución del contrato (aunque, por la reciprocidad de las culpas, no admitió el reclamo de pago de la multa pactada).

Abordemos un segundo caso, en el cual se aplicó el mismo criterio, aunque explicitándolo (37). Se trataba de lo que las partes llamaron una "opción de venta", referida a un terreno en el cual el comprador planeaba construir un hipermercado. Como por entonces el terreno estaba habilitado para construir un cementerio, era necesario obtener una habilitación municipal que modificase la zonificación. Ninguna de las partes realizó gestión alguna en este sentido. En consecuencia, la operación se frustró. Judicializado el conflicto, se entrecruzaron reclamos restitutorios y resarcitorios. El tribunal entendió que ambas partes tenían el deber de realizar la gestión y que ninguna lo había cumplido. Por esta razón, y "no teniendo ninguna de las partes interés en concretar el contrato"—afirmó el tribunal—, debía considerarse resuelto por culpa de ambas (38). Por la misma razón —los incumplimientos culposos de las dos partes—, se rechazaron los reclamos resarcitorios.

¿Cuál de estas dos tesis es la correcta? Entiendo que ambas son razonables. Con esta salvedad, me inclino por la segunda: ninguna de las partes tiene derecho a resolver el contrato. La razón es que, como hemos visto, solo el contratante no incumplidor tiene derecho a ejercer la facultad resolutoria. En nuestro caso, ninguno de los dos se encuentra en esta condición, y el panorama no cambia por el hecho de que el otro contratante tampoco lo esté.

Una observación final. Como puede advertirse, hay una diferencia importante entre los dos casos judiciales citados: en el primero, solo una de las partes resuelve o solicita que se declare la resolución; en el segundo, en cambio, lo hacen ambas. En este último, en definitiva, los dos contratantes tienen, en apariencia, la misma pretensión, solo que cada uno sobre la base del incumplimiento del otro. Daría la impresión, por ende, de que se debe declarar o considerar resuelto el contrato, dado el aparente acuerdo de partes. De hecho, ya hemos visto que, incluso entre los autores que adhieren a la tesis negativa, hay quienes hacen una salvedad y consideran que, en este caso especial de coincidencia de voluntades, el contrato se debe resolver o declarar resuelto. Reconozco que el tema es complejo y que, a primera vista, puede parecer descabellado "imponer" la subsistencia del contrato si las partes no quieren seguir atadas. Sin embargo, no faltan argumentos para sostener esta última tesis. El tema es complejo y su análisis desborda el objeto de este artículo; me limito, entonces, a dejarlo planteado (39).

II.4.4. Los contratos de resultado futuro

La facultad resolutoria tiene un funcionamiento especial respecto de esta categoría de contratos. Para abordar el tema, partiremos de un caso (40):

— Las partes celebraron dos contratos: el primero, de adquisición de un título propatrimonial; el segundo, de suscripción de dos derechos de preferencia por plateas en un estadio de fútbol que una de las partes —el club Boca Juniors— iba a construir.

— El contrato comenzó desarrollándose con normalidad. Durante varios años, el suscriptor abonó puntualmente las cuotas mensuales que estaban a su cargo.

— De acuerdo con el compromiso asumido por la entidad futbolística, el estadio debía inaugurarse en el mes de mayo de 1975. Sin embargo, a medida que fue pasando el tiempo quedó en evidencia que Boca Juniors no tenía intención de construir el estadio. Es más: luego se supo que aun antes de la fecha de vencimiento se había aprobado un proyecto que afectaba a un uso alternativo la superficie que debía destinarse a la construcción del estadio.

— Así las cosas, el suscriptor dejó de abonar sus cuotas en el mes de enero de 1975 —es decir, varios meses antes del vencimiento del plazo en el cual debía inaugurarse el estadio prometido—.

— Con posterioridad, demandó la resolución judicial del contrato.

— La entidad demandada se defendió argumentando que el suscriptor no podía ejercer la facultad resolutoria, habida cuenta de que había incumplido previamente sus obligaciones.

Este caso nos muestra un típico conflicto que puede plantearse en los contratos de resultado futuro. Para enfocar el análisis, voy a prescindir de un instituto que tal vez podría haber sido el más apropiado para resolverlo: la imposibilidad de pago imputable al deudor. Se trata de una consecuencia contingente, que no hace a la esencia del caso que estamos analizando: es perfectamente posible que en un contrato de resultado futuro el deudor de ese

resultado no esté avanzando con la preparación de su prestación sin que esto implique que sea imposible su cumplimiento en término. La pregunta, entonces, está planteada: ¿cómo se encuadra el problema de los incumplimientos recíprocos en esta categoría de contratos?

En el caso referido, pareciera que la demandada tenía cierta razón: el plazo de su obligación —la de construir el estadio— aún no había vencido cuando el suscriptor dejó de abonar las cuotas. Formalmente, el suscriptor habría sido el primero en incumplir sus obligaciones. Sin embargo, es muy evidente que en este análisis hay una falla. Para ponerla en evidencia, repasemos algunas definiciones, referidas a la clasificación de los contratos.

Conforme a un criterio tradicional, los contratos pueden ser de ejecución instantánea o de ejecución continuada. Los primeros son aquellos cuyas obligaciones pueden cumplirse en un solo momento. Por el contrario, los contratos de ejecución continuada o periódica —también conocidos como "de duración" o "de trato sucesivo"— contienen una o varias prestaciones cuya ejecución no es susceptible de realizarse en un solo momento [\(41\)](#). En esta segunda categoría de contratos, el tiempo no es una simple modalidad de su ejecución, sino que es condición para que el contrato produzca los efectos queridos por las partes [\(42\)](#). Existen dos modalidades de contratos de ejecución continuada o periódica:

a) Aquellos en los que la ejecución de la prestación debe prolongarse en el tiempo, sin solución de continuidad [\(43\)](#). Es el caso de la locación de cosas, el comodato y los contratos de licencia, entre otros.

b) Aquellos en los que varias prestaciones deben repetirse en el tiempo. Esta segunda modalidad admite, a su vez, una subclásificación:

b.1) Contratos en los que varias prestaciones deben repetirse en el tiempo en épocas determinadas o en intervalos regulares [\(44\)](#). Es lo que ocurre, por ejemplo, con el contrato de renta vitalicia.

b.2) Contratos en los que varias prestaciones deben cumplirse en forma intermitente, a pedido de una de las partes [\(45\)](#). Es el caso de la cuenta corriente.

Ninguna de estas categorías debe confundirse con la de los contratos que tienen por objeto la prestación de un resultado futuro, como es el caso de la locación de obra o el contrato de suscripción al que se refiere el caso citado. En estos contratos debe transcurrir cierto tiempo entre su celebración y su ejecución: el que requiere el desarrollo de la actividad necesaria producir el resultado [\(46\)](#). Alcanzado esto último, la ejecución de la prestación puede ser instantánea —como ocurre con la locación de obra, en la cual la obra se entrega en un acto— o continuada o periódica —como tendría que haber ocurrido con el contrato de suscripción de nuestro caso—.

Como puede advertirse, los contratos de resultado futuro son una categoría híbrida, que no es encuadrable ni en la de los contratos de duración ni en la de los de ejecución instantánea. Veamos:

a) En cierto modo, se asemejan a los contratos de duración en cuanto a que se requiere el transcurso del tiempo para poder alcanzar el resultado futuro que es objeto de la prestación (como ocurre en la locación de obra) o, al menos, su presupuesto (como en el contrato de suscripción de plateas referido). Sin embargo, hay una diferencia importante: en los contratos de duración, cada acto de ejecución satisface parcialmente el interés del acreedor, mientras que en el contrato de resultado futuro el interés del acreedor no se satisface, ni siquiera parcialmente, mientras no se alcance el resultado que le permitirá al acreedor acceder a la prestación [\(47\)](#). A partir allí, en función de lo que se haya pactado, la prestación se ejecutará en forma instantánea o continuada. Pero no se podrá ejecutar sin alcanzar ese resultado.

b) Los contratos de resultado futuro podrían emparentarse con los de ejecución instantánea en cuanto a que, una vez alcanzado el resultado, la prestación se ejecuta en un solo acto. Es el caso, por ejemplo, de la locación de obra. Es cierto que la obligación de hacer la obra requiere el transcurso del tiempo necesario o pactado a tales efectos. Sin embargo, una vez realizada, la obligación de entregarla se puede ejecutar en un solo acto. Con todo, esta asimilación no es correcta, al menos por dos razones:

1) En primer lugar, porque ya hemos visto que es perfectamente posible que la prestación que debe ejecutarse tras alcanzar el resultado sea de ejecución continuada o periódica, como ocurre en el caso citado.

2) En segundo lugar, porque —aun al margen de lo anterior— en los contratos de resultado futuro el tiempo tiene una incidencia especial, ausente en otro tipo de contratos.

Esta segunda observación se relaciona directamente con el funcionamiento de la facultad resolutoria. Volvamos sobre el caso planteado. ¿Cuál era la situación en enero de 1975? Vencía una nueva cuota mensual del suscriptor. El club Boca Juniors, en cambio, aún no debía tener finalizado el estadio de fútbol. El suscriptor no pagó. Luego, incumplió su obligación. Pareciera que Boca Juniors tenía razón, entonces, cuando se defendió invocando que quien incumple un contrato no puede resolverlo. Sin embargo, es claro que hay una falla en esta defensa. Es cierto que Boca Juniors recién debía finalizar el estadio varios meses más tarde. Sin embargo, era evidente que no estaba desarrollando la actividad necesaria para alcanzar el resultado futuro, sin el cual no podría cumplir su prestación.

Prescindamos de que, a esa altura, ya podía considerarse que había imposibilidad de pago imputable al deudor, dada la inminencia del vencimiento del plazo y el grado de avance de la obra. En este caso, la solución del conflicto sería relativamente sencilla, por aplicación de las reglas referidas a la imposibilidad de pago. Supongamos, en cambio, que aun hubiese sido posible alcanzar el resultado, pero que el deudor, como era el caso, no desarrollaba la actividad necesaria para alcanzarlo o lo hacía de un modo insuficiente. Ante este cuadro, considero que el acreedor estaría facultado para no cumplir sus prestaciones, aun cuando todavía no hubiese vencido el plazo previsto para que el deudor pusiese su disposición el resultado futuro prometido.

Como puede advertirse, acudo a la excepción de incumplimiento contractual, prevista en el viejo artículo 1201 y en el nuevo 1031, en virtud de la cual en los contratos bilaterales cualquiera de las partes tiene derecho a no cumplir su prestación —a suspender su cumplimiento, dice el texto nuevo— si la otra no cumple la suya, debiendo hacerlo, ni ofrece cumplirla.

Contra su aplicación al caso planteado podría objetarse que para oponer la exceptio no basta, en principio, el mero temor de que la otra parte no vaya a cumplir, aun cuando sea fundado, sino que debe configurarse un efectivo incumplimiento. A su vez, esto último presupone que la obligación de la otra parte es exigible, en principio (de lo contrario, no incurría en incumplimiento alguno). Por lo tanto, si la obligación del deudor estuviese sujeta a plazo —como ocurría con la asumida por Boca Juniors—, no se le podría oponer esta defensa. Luego, el incumplimiento del suscriptor habría sido injustificado. Por lo tanto, no habría estado facultado para resolver luego el contrato: hacia mayo de 1975, habría incumplimientos recíprocos, en todo caso, y él —el suscriptor— habría sido el primero que no cumplió su obligación.

Sin embargo, en ciertos casos, la exceptio puede oponerse aun cuando la obligación del deudor no sea exigible, si existen razones objetivas que permiten suponer que no podrá cumplir o no cumplirá adecuadamente su prestación [\(48\)](#). Tal lo que sucede cuando caducan los plazos. De acuerdo con el artículo 572 del viejo Código Civil, "[e]l deudor constituido en insolventia y los que lo representen no pueden reclamar el plazo para el cumplimiento de la obligación". Encontramos captaciones específicas de esta excepción en los artículos 1419 [\(49\)](#) y 1425 [\(50\)](#) del Código Civil. En cuanto al nuevo Código Civil y Comercial, la regla se desprende del artículo 353 —titulado "Caducidad del plazo"—, conforme al cual "[e]l obligado a cumplir no puede invocar la pendencia del plazo si se ha declarado su quiebra, si disminuye por acto propio las seguridades otorgadas al acreedor para el cumplimiento de la obligación, o si no ha constituido las garantías prometidas, entre otros supuestos relevantes".

En suma:

— en los contratos de resultado futuro, el incumplimiento recién se produce cuando vence el plazo en el cual debe cumplirse la prestación;

— por lo tanto, en principio, el cocontratante no podría invocar, antes del vencimiento de ese plazo, que el resultado no se alcanzará, para así justificar el incumplimiento de sus propias obligaciones, ya que esto implicaría invocar la excepción de incumplimiento contractual sin incumplimiento de la contraparte;

— sin embargo, puede oponer la excepción —y justificar, así, su propio incumplimiento— si hay razones objetivas que permiten suponer que el resultado futuro prometido por el cocontratante no se alcanzará en el término convenido.

Aplicando estas reglas al caso Boca Juniors, queda claro que el suscriptor no incurrió en un incumplimiento injustificado al suspender el pago de sus cuotas en enero de 1975 —es decir, cinco meses antes del vencimiento de la obligación de su cocontratante—. Por lo tanto, esta circunstancia no podía oponérselle para negarle legitimación

para resolver el contrato. De hecho, tanto en primera como en segunda instancia se consideró que el suscriptor había estado habilitado para resolver el contrato.

Hasta aquí, nos hemos planteado si el no desarrollo de la actividad necesaria para alcanzar el resultado por parte de un contratante sirve como justificación para que el otro deje de cumplir, a su vez, sus obligaciones. Con los recaudos referidos, la respuesta es afirmativa. Pasemos, ahora, a una segunda cuestión, muy vinculada con la anterior, pero que no se confunde con ella: la no ejecución de la actividad necesaria para alcanzar el resultado, ¿habilita, además, para resolver el contrato?

En el caso planteado, la cuestión habría sido abstracta porque el suscriptor recién demandó la resolución judicial cuando ya había vencido el plazo en el cual Boca Juniors debió haber finalizado la construcción del estadio. Pero supongamos que el acreedor estuviese interesado en resolver antes del vencimiento del plazo, cuando advierte que "el tema no avanza". ¿Está facultado para hacerlo? Vamos a distinguir varios escenarios:

a) Si, a raíz de la demora, se hace evidente que será imposible alcanzar el resultado, son aplicables las reglas de la imposibilidad de pago:

a.1) Si la imposibilidad no es imputable al deudor, el contrato se resuelve, pero por imposibilidad de pago.

a.2) Si, en cambio, la imposibilidad es imputable al deudor, la obligación se convierte en la de pagar su equivalente económico. Dada la subsistencia del contrato, pero habida cuenta del incumplimiento del deudor, el acreedor puede optar entre exigir el cumplimiento del contrato o resolverlo.

b) Si el deudor manifiesta su voluntad de no cumplir, el acreedor está facultado para resolver el contrato, incluso antes del vencimiento de la obligación —esto es, antes del incumplimiento—. Con mayor razón, entonces, si, además, ese deudor no está desarrollando la actividad necesaria para lograr el resultado futuro que es el objeto o el presupuesto de cumplimiento de su obligación. Por lo demás, ya hemos visto que esta manifestación, si bien debe ser inequívoca, puede ser tácita. La omisión de desplegar la actividad apuntada puede formar parte de los elementos a partir de los cuales se infiera esa manifestación de voluntad.

c) Llegamos, por descarte, al tercer escenario: el deudor no manifiesta su voluntad de no cumplir, pero no desarrolla la actividad necesaria para alcanzar el resultado futuro y aún es posible cumplir la obligación. Ya hemos visto que, en este caso, el eventual incumplimiento del acreedor podría estar justificado, en virtud de la excepción de incumplimiento contractual. Ahora bien, ¿está facultado, además, para resolver el contrato? El interrogante no admite una respuesta en abstracto; es necesario ponderar las circunstancias del caso. Por un lado, sería peligroso admitir el ejercicio de la facultad resolutoria ante un panorama tan incierto —recuérdese que el deudor está a tiempo de cumplir y no ha manifestado su voluntad en contrario—. Por el otro, no parece razonable dejar atado al acreedor a un contrato que tiene tan malas perspectivas de cumplimiento. Es cierto que sus intereses ya están protegidos, en parte, porque tiene derecho a no cumplir sus obligaciones. Sin embargo, puede que esto no sea suficiente para él. Es probable que necesite acceder en término a esa prestación que no tiene visos de ser cumplida. Por esta razón, considero que el acreedor tiene derecho a resolver el contrato si, aun antes del vencimiento de la obligación, se hace evidente que no será cumplida, o que, al menos, este es el escenario más probable. Se trata, como puede advertirse, de una aplicación de la regla que permite, por excepción, resolver sin incumplimiento. Lo peculiar del caso que estamos examinando es que, tratándose de un contrato de resultado futuro, la omisión del deudor de desplegar la actividad necesaria para alcanzar el resultado prometido cumple un rol fundamental para inferir que lo más probable es que la obligación no será cumplida.

(1) Este escrito se basa en el capítulo 4, § 7, de otra obra de mi autoría, cuyos datos consigno: Tratado de la resolución de los contratos por incumplimiento, La Ley, Buenos Aires, 2015.

(2) Véase CNA Com., sala E, "Iglesias, Luis Manuel y otros c. Di Giunta, Eduardo E. y otros", 9/11/2010, en La Ley Online, AR/JUR/88002/2010; CNCivil, sala A, "Silva, Osvaldo F. y otra c. Mazolini, Nicolás J.", 24/5/1974, en El Derecho, 56, p. 379; SCBA, "Sánchez Strada, Hugo D. c. Capi, Nelson H. y otros", 13/9/1977, en El Derecho, 76, p. 325; CNCivil, sala A, "Silva, Julio R. C. Kalnay, Jorge, suc.", 16/4/1968, en El Derecho, 25, p. 672; CACCSanMartin, sala II, "Haberman, Mario L. c. Gasio, Juana D.", 7/5/1985, en El Derecho, 117, p. 641;

CNACom, sala B, "Tecno West S.A. v. Edgardo, J'Eckell e Hijos S.A.", 9/2/2010, en Abeledo Perrot, n° 70059812; CA CCTC Villa Dolores, "Misuraco, Renée y otra v. Carpinetti, Armando", 10/3/2010, en Abeledo Perrot, n° 70061125 ("siendo además recaudo de operatividad o procedencia la falta de culpa, o situación in bonis" del contratante que resuelve); CNACom, sala E, "Ram Olavarría S.A. v. ESSO Petrolera Argentina S.R.L.", 16/3/2010, en Abeledo Perrot, n° 70061355; CNACom, sala A, "Mercado, Abel O. y otro v. Pontoriero, Liliana María J. s/ Cumplimiento de contrato", 12/4/2012, en Abeledo Perrot, AP/JUR/1103/2012; CNACom, sala B, "Kosiuko Panamá S.A. contra Kowzef S.A y otro", 15/08/2013; CSJN, "Tommasi Automotores S.A. v. CIADEA S.A. y otro", 9/10/2012, en Abeledo Perrot, AP/JUR/3531/2012 ("falta de culpa en quien pretende resolver"); CNACom, sala A, "Mercante Hermanos S.A.C.I.A. v. YFP S.A.", 15/3/2012, en Abeledo Perrot, AP/JUR/920/2012; CNCivil, sala B, "Giuliani, Emilio E. y otra c. D'Amore, Mercedes", 23/2/1977, en La Ley, 1978-A, p. 645; CNCivil, sala B, "Viqueira, Jorge P. c. Kohen, Mauricio y otra", 23/3/1977, en La Ley, 1977-D, p. 207; CNCivil, sala A, "Fernández, Alberto L. y otro v. Pinto, Isaac", 16/3/1978, en Jurisprudencia Argentina, 1979-III, p. 456; CNACom, sala A, "Heregals R.L. v. Coca-Cola Femsa de Buenos Aires S.A.", 14/12/2006, en Jurisprudencia Argentina, 2007-II, p. 243 ("no debe mediar culpa de quien pretende la resolución"); CNACom, sala E, "Automotores Valsecchi S.A.C.I. c/ Autolatina Argentina S.A. y otros s/ Ordinario", 22/12/2009; CCCLMSantaRosa, "Rodríguez, Eladio M. c. Mansilla, Felisa C.", 24/7/1978, en La Ley, 1979-C; CNACom, sala A, "Emagny S.A. c. GOT S.R.L. y otro s/ ordinario", 9/11/2010, causa n° 41.118/2007; CNACom, sala F, "Chavat, Pablo M. c. Álvarez, Andrés A.", 7/4/1997, en La Ley, 1997-D, p. 334; CNACCFederal, sala III, "De Benedetti, Egisto O. y otro c. Radiodifusora del Plata S.A. y otro", 31/8/1995, en La Ley, 1996-A, p. 476; CACCTM 1.^a Catamarca, "Empresa Almacor c. Empresa Aceite de la Frontera S.A.", 26/03/2008, en La Ley Online, AR/JUR/3919/2008; CNACom, sala A, "Tommasi Automotores S.A. v. Ciadea S.A. y otro", 14/12/2007, en Lexis, n° 35021106; CSJTucuman, "Albornoz, Orlando E. y otra v. Acosta de Rosini, María H.", 19/8/1977, en Jurisprudencia Argentina, 1978-I, p. 641; CNCivil, sala D, "Domínguez Sánchez, Salvino c. Tierras Argentinas", 27/2/1973, en El Derecho, 51, pp. 563-564; CNCivil, sala B, "Gobierno Nacional c. La Editorial, S.A., quiebra", 11/6/1979, en El Derecho, 86, pp. 236-243; CNCivil, sala B, "Cristalerías del Norte, S.R.L. c. Graf, Mario L.", 29/12/1977, en El Derecho, 77, p. 381; ZAVALA RODRÍGUEZ, Carlos J., Código de Comercio comentado. Tomo I, Buenos Aires, Depalma, 1964, cit., p. 249 ("el contratante debe ser inocente"); NICOLAU, Noemí L., "La ejecución del contrato (Pacto comisorio, extinción de la obligación y modificación del contenido contractual)", en La Ley, 1996-A, p. 475; BORDA, Guillermo A., La reforma de 1968 al Código Civil, Buenos Aires, Perrot, 1971, p. 276; BENDERSKY, Mario J., Incumplimiento del contrato (la cláusula resolutoria en los derechos civil y comercial), Buenos Aires, Depalma, 1963, p. 76; RAMELLA, Anteo E., La resolución por incumplimiento, Buenos Aires, Astrea, 1975, p. 122; CORNET, Manuel, Efectos de la resolución de los contratos por incumplimiento, Córdoba, Lerner, 1993, pp. 66-67; GASTALDI, José M., Pacto comisorio, Buenos Aires, Hammurabi, 1985, p. 185; MEORO, Mario E., La resolución de los contratos por incumplimiento: presupuestos, efectos y resarcimiento del daño, Barcelona, Bosch, 2009, p. 14; HALPERIN, Isaac, Resolución de los contratos comerciales, 1.^a reimpresión, Buenos Aires, Depalma, 1968, p. 23; MORELLO, Augusto M., Ineficacia y frustración del contrato, 2.^a ed. (1.^a ed., 1974), Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 2006, p. 212.

(3) Al respecto, véase SÁNCHEZ HERRERO, Andrés, Tratado de la resolución de los contratos por incumplimiento. Tomo I, Buenos Aires, La Ley, 2015, pp. 426-433.

(4) Véase NANNI, Luca, COSTANZA, Maria, CARNEVALI, Ugo, Risoluzione per inadempimento. Tomo I, 2. Art. 1455-1459, Zanichelli, Bologna, 2007, p. 33; BORDA, Guillermo A., Tratado de Derecho Civil. Contratos. Tomo I, 8.^a ed., actualizado por Alejandro Borda, Buenos Aires, Lexis Nexis — Abeledo-Perrot, 2005, p. 227; RAMELLA, Anteo E., La resolución..., cit. nota 2 supra, p. 203; APARICIO, Juan M., Contratos — Tomo 3 — Parte general, Buenos Aires, Hammurabi, 2012, p. 511; ÁLVAREZ VIGARA Y, Rafael, La resolución de los contratos bilaterales por incumplimiento, Granada, Comares, 2009, p. 185.

(5) Al respecto, véase SÁNCHEZ HERRERO, Andrés, Tratado de la resolución de los contratos por incumplimiento. Tomo I, cit. nota 3, pp. 257-263.

(6) CNACOM, sala C, "Royal Logistic S.A. c/ Sony Argentina S.A. s/ ordinario", 11/6/2010, causa n° 59.557/03.

(7) Véase CNACOM, sala A, "Blanco Olga Ester c/ Ruade S.A. s/ Ordinario", 16/6/2011, causa n° 011731/2007.

(8) Véase CÁMARA, Héctor, "El Nuevo Artículo 1204 Código Civil: Pacto Comisorio", en Revista del Notariado, n° 702, nov.— dic. 1968, p. 1335; Cámara 4.^a de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza, "Melchor, Jorge U. v. Montenegro, Pedro J. y otros", 1/6/2012, en Abeledo Perrot, AP/JUR/956/2012; CNACOM, sala A, "Emagny S.A...", cit. nota 2 supra.

(9) Véase CNACOM, sala A, "Emagny S.A...", cit. nota 2 supra.

(10) Véase CNCivil, sala C, "Paladino, Hugo A. v. Dicar (S.C.A.)", 15/9/1977, en Jurisprudencia Argentina, 1977-IV, pp. 588-593; CORNET, Manuel, Efectos de la resolución de los contratos..., cit. nota 2 supra, p. 69; MOSSET ITURRASPE, Jorge, "Leyes protecciónistas en materia de negocios inmobiliarios", en Jurisprudencia Argentina, 1977-IV, p. 595.

(11) Véase CNACOM, sala D, "LC Acción Producciones S.A. v. Arte Radiotelevisivo Argentino S.A. —Artear", 27/3/2012, en Abeledo Perrot, AP/JUR/212/2012; SCBA, "Alcat de García Castelo, Domingo c. Giani o Ciani, Carlos A.", 26/4/1977, en La Ley, 1977-C, p. 471; C1.^aMARDELPLATA, sala 2.^a, "Achinelli, Néstor R. v. Moya, Norberto S.", 22/10/1974, en Jurisprudencia Argentina, 25, p. 486; CNCivil, sala A, "Dzierewiak, Olga c. Ital Construcciones, S.A.", 14/2/1978, en El Derecho, 77, pp. 560-561; CORNET, Manuel, Efectos de la resolución de los contratos..., cit. nota 2 supra, p. 69; APARICIO, Juan M., Contratos — Tomo 3..., cit. nota 4 supra., p. 511; MEORO, Mario E., La resolución de los contratos por incumplimiento..., cit. nota 2 supra, p. 14.

(12) Véase IBÁÑEZ, Carlos M., Resolución por incumplimiento, Buenos Aires, Astrea, 2003, cit., p. 81.

(13) Véase cit., p. 195; CNCivil, sala A, "Dzierewiak, Olga...", cit. nota 11 supra, pp. 560-561.

(14) Véase IBÁÑEZ, Carlos M., Resolución por incumplimiento, cit. nota 12 supra, p. 194.

(15) Véase cit., p. 196.

(16) Código Civil, artículo 1201.

(17) Véase IBÁÑEZ, Carlos M., Resolución por incumplimiento, cit. nota 12 supra, p. 195.

(18) Véase CNACOM, sala A, "Persechini, Norberto P. c. Estevez, Manuel", 22/8/1984, en La Ley Online, AR/JUR/1034/1984.

(19) Véase cit., p. 98.

(20) Véase CNACivil, sala A, "Urquiza Encinas, Carlos A. v. Srabstein, Jorge H.", en Jurisprudencia Argentina, 1996-II, pp. 196-200.

(21) Véase cit., pp. 198-199.

(22) Véase cit., pp. 199-200.

(23) Véase CA CCLAMATANZA, sala I, "Surani, Ana María c. Soto, Omar Alberto y otros", en La Ley Online, AR/JUR/16039/2008.

(24) Véase ídem.

(25) Véase IBÁÑEZ, Carlos M., Resolución por incumplimiento, cit. nota 12 supra, p. 194.

(26) Véase CNA Com., sala A, "Persechini...", cit., p. 98; CCOMCAPITAL, sala F, "Álvarez Argüelles, Manuel v. Bordogna, Osvaldo S.", 15/6/1972, causa n° 21.162, en Jurisprudencia Argentina, 1978, 16 (serie contemporánea), p. 365; BORDA, Guillermo A., Tratado de Derecho Civil. Contratos. Tomo I, cit. nota 4 supra, p. 227; RAMELLA, Anteo E., La resolución..., cit. nota 2 supra, pp. 203-204; IBÁÑEZ, Carlos M., Resolución por incumplimiento, cit. 12 supra, p. 195.

(27) Véase CNCivil, sala D, "Recalde, Carlos A. v. Manago, Antonio y otra", 15/2/1980, en Jurisprudencia Argentina, 1981-II, p. 347.

(28) Véase ídem.

(29) Véase CNCivil, sala A, "Suárez y Acuña y otro c. Gomar y otro", 26/8/1980, en La Ley, 1981-A, p. 110.

(30) Véase cit., pp. 110-113.

(31) Véase cit., p. 110.

(32) Véase CNCivil, sala D, "González, Pelayo c. Suttin, Ana", 14/12/1971, en El Derecho, 41, p. 340; CNACivil, SALA F, "Faucoppi S.A. c. Coto Centro Integral de Comercialización S.A.", 25/10/2004, en La Ley, 2005-A, p. 103; BORDA, Guillermo A., Tratado de Derecho Civil. Contratos. Tomo I, cit. nota 4 supra, p. 227.

(33) Véase ALTERINI, Atilio A., Contratos civiles — comerciales — de consumo. Teoría general, reimpresión (1.^a ed., 1998), Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1999, p. 514; RAMELLA, Anteo E., La resolución..., cit. nota 2 supra, p. 124 (quien, sin embargo, considera que si ambos contratante pretenden llegar a la resolución, esta debe ser admitida, dada la coincidencia de voluntades y que se trata de una materia que no afecta el orden

público); IBÁÑEZ, Carlos M., Resolución por incumplimiento, cit. nota 12 supra, p. 194; APARICIO, Juan M., Contratos — Tomo 3..., cit. nota 4 supra, p. 512.

(34) Véase CACCSANMARTIN, sala II, "Haberman, Mario...", cit. nota 2 supra, p. 641; APARICIO, Juan M., Contratos — Tomo 3..., cit. nota 4 supra, p. 512.

(35) Véase CCOMCAPITAL, sala B, "Nieto, José y otro v. Martinian, Atilio y otro", 7/7/1972, causa n° 21.086, en Jurisprudencia Argentina, 1978, 16 (serie contemporánea), pp. 250-251.

(36) Evidentemente, se hace referencia a la resolución por incumplimiento.

(37) Véase CNA Civil, sala F, "Faucoppi S.A...", cit. nota 32 supra, pp. 101-106.

(38) Véase cit., p. 103.

(39) Al respecto, véase SÁNCHEZ HERRERO, Andrés, Tratado de la resolución de los contratos por incumplimiento. Tomo I, cit. nota 3 supra, pp. 171-180.

(40) Véase CNA Civil, sala E, "Greco de Rosales, Edith N. v. Club Atlético Boca Juniors y otro", 3/12/1981, en Lexis n° 70029711.

(41) Véase APARICIO, Juan M., Contratos — Tomo 3..., cit. nota 4 supra, p. 155.

(42) Véase cit., p. 156.

(43) Véase ídem.

(44) Véase ídem.

(45) Véase ídem.

(46) Véase cit., pp. 156-157.

(47) Véase cit., p. 157.

(48) Véase GASTALDI, José M., CENTANARO, Esteban, Excepción de incumplimiento contractual, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1995, p. 101; LA VALLE COBO, Jorge E., en Belluscio, Augusto C. (director), Zannoni, Eduardo A. (coordinador), Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado. Tomo 5, Buenos Aires, Astrea, 1984, cit., p. 952; LLAMBÍAS, Jorge J., ALTERINI, Atilio A., Código Civil anotado. Tomo III A, reimpresión, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 1998, p. 176; CIFUENTES, Santos (director), Código Civil comentado y anotado. Tomo II, Buenos Aires, La Ley, 2003, p. 73.

(49) "Tampoco está obligado a entregar la cosa, cuando hubiese concedido un término para el pago, si después de la venta el comprador se halla en estado de insolvencia, salvo si afianzase de pagar en el plazo convenido".

(50) "Si el comprador tuviese motivos fundados de ser molestado por reivindicación de la cosa, o por cualquier acción real, puede suspender el pago del precio, a menos que el vendedor le afiance su restitución".