

EL REAJUSTE POR EXCESIVA  
ONEROSIDAD SOBREVINIENTE

1. Resumen del fallo anotado .....	47
2. Teoría de la imprevisión o excesiva onerosidad sobreviniente .....	50
3. Su aplicación al contrato de compraventa .....	51
4. Las variaciones bruscas e inesperadas en el curso del proceso inflacionario .....	53
5. Aumentos que superen el 100% anual .....	53
6. La continuación del proceso inflacionario .....	54
7. La renuncia a la invocación del remedio del artículo 1198, 2ª parte .....	55

## EL REAJUSTE POR EXCESIVA ONEROSIDAD SOBREVINIENTE

SUMARIO: 1. Resumen del fallo anotado. 2. Teoría de la imprevisión o excesiva onerosidad sobreviniente. 3. Su aplicación al contrato de compraventa. 4. Las variaciones bruscas e inesperadas en el curso del proceso inflacionario. 5. Aumentos que superen el 100 % anual. 6. La continuación del proceso inflacionario. 7. La renuncia a la invocación del remedio del art. 1198 2ª parte.

### 1. RESUMEN DEL FALLO ANOTADO

CNac. Civ., sala C, mayo 9-977. Aycor S.A. v. Parrone, Atilio y otra.

1 — Ante la ya pretérita, cotidiana y continuada inflación, con proyecciones fácilmente captables hacia el futuro, no puede sostenerse que se trate de un acontecimiento imprevisible y menos extraordinario, desde que está en nuestro país, hace ya muchos años, en el curso normal de las cosas (arg. art. 901 CC.) Pero, cuando por medidas de rápida repercusión, ajenas al leal saber y entender de las partes contratantes, ese ya habitual envilecimiento del dinero en su poder de compra se acentúa gravemente, de modo impensado y con general sorpresa en el mundo de los negocios, puede sostenerse que se ha caído en el supuesto de imprevisibilidad de la norma del art. 1198 C.C. y en el de excepcionalidad que requiere para enfrentar la *rebus sic stantibus* con el *pacta sunt servanda*.

2 — A efectos de hacer jugar la teoría de la imprevisión, no es necesario que la carga onerosa sobrevenida para una de las prestaciones del contrato tenga su origen en un caso de guerra o de catástrofe similares, pues es extraordinario y no posible de prever un acto de política económica gubernamental que desencaje con violencia y estrepitosamente la previsible y corriente depreciación monetaria.

3 — La sola continuación del proceso inflacionario no es un acontecimiento extraordinario e imprevisible en tanto no se produzcan variaciones bruscas e inesperadas del curso de ese proceso. Acontecimiento extraordinario es el que no es normal que se verifique y, especialmente, el que las partes no pueden haber pensado porque está fuera de su imaginación; e imprevisible es el que escapa a la habitualidad y prudente previsibilidad que suele ocurrir en circunstancias semejantes.

4 — Debe distinguirse la desvalorización que sobreviene por actos del Estado, como ocurre en las innovaciones que el P. E. introduce inopinadamente en el régimen cambiario, de la depreciación que acaece por efecto de las leyes económicas; estas últimas pueden resultar previsible y hasta normales si se mantienen dentro de los límites que la economía política nos señala; aquéllas no.

5 — La subida anormal en la corriente y acostumbrada inflación de nuestra economía, producida en junio de 1975 y originada en medidas de gobierno, cambiarias y de todo tipo anunciadas y tomadas en esa época por el Ministerio de Economía, constituyó un acontecimiento extraordinario e imprevisible, inclusive para quienes se ocupaban empresarialmente de la construcción inmobiliaria.

6 — Es posible que las partes de un contrato renuncien a invocar la teoría de la imprevisión. Ello es lícito, puesto que no está comprometido el orden público, pero en tal supuesto es indispensable, en principio, que sea una renuncia expresa, aunque no solemne, descartándose cualquier manifestación tácita de la voluntad por medio de la cual el deudor asuma los riesgos de la imprevisión. Ello no ocurre por la circunstancia de que se hubiera contratado un precio total y definitivo, ya que se lo pactó ante lo atendible del valor de las cosas y su evolución previsible.

7 — A los efectos del reajuste de prestaciones por aplicación de la teoría de la imprevisión —en el caso, brusco aumento de la inflación por las medidas gubernamentales adoptadas en junio de 1975—, dicho reajuste debe remediar únicamente el desequilibrio producido por dicha circunstancia extraordinaria e imprevisible, correspondiendo que el deudor de la prestación asuma la depreciación monetaria ordinaria y previsible ocurrida con posterioridad, salvo los porcentajes de esta última que reconozcan como causa ese acontecimiento extraordinario. En virtud de ello, en el caso, el reajuste deberá practicarse en etapa de ejecución de sentencia, por medio de un peritaje que atenderá a los mayores costos de la construcción producidos entre mayo de 1975 y el momento en que las cuotas posteriormente vencidas del saldo de precio fueron pagadas o, en caso de no haberlo sido, hasta el momento en que la pericia sea presentada, en tanto dichos aumentos superen el 100 % anual, descontándose lo ya construido en junio de 1975 y disminuyendo del cálculo de valores a tomar lo que representa para la unidad vendida el valor del terreno.

## 2. TEORIA DE LA IMPREVISION O EXCESIVA ONEROSIDAD SOBREVINIENTE

Las consecuencias jurídicas de un hecho económico de máxima trascendencia, el "Rodrigazo" de junio de 1975, han comenzado a aflorar bajo la forma de sentencias definitivas. Hemos elegido para comentar la dictada por la Cámara Nacional Civil, sala C, en la causa "Aycor S.A. v. Parrone, Atilio y otra" (1), por entender que resuelve un caso de gran importancia: una compraventa inmobiliaria en la cual se produjo el envilecimiento del precio pactado. Además de ello, la sentencia en análisis consagra una solución que, para nosotros, se adecúa con los valores de justicia y equidad y con el principio de equilibrio en las prestaciones que es de la esencia de los contratos onerosos; califica acertadamente a la agudización del proceso inflacionario como hecho extraordinario e imprevisible, base fáctica del reajuste. Y llega, finalmente, a una decisión de equidad, muy de acuerdo con las circunstancias del caso.

El voto del juez Cifuentes destaca con acierto la relación dialéctica entre justicia y seguridad: *pacta sunt servanda* en tanto en cuanto *rebus sic stantibus* (2). Es decir que el respeto a la palabra empeñada, a los contratos libremente celebrados, que hace al reinado de la seguridad, encuentra su límite en la alteración de

(1) Publicada en JA del 10-8-77, n° 5006, en la misma entrega obran tres fallos más sobre la misma cuestión.

(2) Si bien esta denominación es la más antigua pues procede de Bártolo, por interpretación de un fragmento del Digesto, no destaca el carácter extraordinario de los acontecimientos desquiciadores y la gravedad de su incidencia en la relación de valores. Otro tanto acontece con la "presuposición" de Windscheid estudiada entre nosotros por Pedro León, y con la teoría de la "base del negocio jurídico" de Oertmann y Larenz de la cual se hace eco Orgaz.

las circunstancias tenidas en vista al contratar, de la base del negocio jurídico, de la atmósfera contractual; y ello debe ser así para evitar un aprovechamiento inícuo, la consagración de una situación injusta (3).

### 3. SU APLICACION AL CONTRATO DE COMPRAVENTA

La Sala califica al contrato celebrado entre las partes como de compraventa. Poco importa que esta calificación pueda ser discutible (4) o que recaiga sobre "cosa futura"; lo cierto es que accede a revisar un contrato de compraventa para aplicar el remedio de la excesiva onerosidad sobreviniente. De este modo toma partido en una controversia que divide a la doctrina nacional... (5).

La compraventa de inmuebles y de algunos muebles —automotores, por ejemplo— es junto con la locación de obra o contrato de construcción de edificios y con la locación de inmuebles, el campo más propicio para la incidencia desquiciadora de las alteraciones en el poder adquisitivo de la moneda. En las tres figuras la presencia del tiempo posibilita el actuar de los he-

(3) "El derecho es justicia y es seguridad. Pero justicia que sólo existe como tal en cuanto está montada sobre un orden seguro; y seguridad que sólo es pensable sin contradicción en cuanto está transida íntimamente de alguna justicia". LEGAZ Y LACAMBRA, *El derecho, la justicia y la seguridad*, en *Anales de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas*, Madrid, año VI, 1954, p. 277.

(4) Nos remitimos a nuestros tres estudios *Acerca de la ley de prehorizontalidad*, publicados en JA, Doctrina 1973-614 y ss.; SPOTA, A. G., *Contrato de locación de obra*, en LL 140-1045.

(5) Para Llambías la teoría de la imprevisión sólo debe aplicarse a los contratos de ejecución continuada, "en cuanto requieren necesariamente de la acción fecundante del tiempo", y no a los de ejecución diferida que no fueren fluyentes; vale decir que excluye a la compraventa como ámbito de aplicación del artículo 1198 2ª parte. LLAMBÍAS, J. J., *Estudio de la Reforma del Código Civil*, ed. JA, 1969, ps. 314 y ss.

chos futuros e inciertos; en la compraventa no es fatal que así ocurra, puesto que puede pactarse como de ejecución instantánea y además inmediata; el tiempo juega su papel cuando los efectos se suspenden en virtud de un plazo que dilata la ejecución —efectos diferidos— o cuando las prestaciones o alguna de ellas se cumplen por etapas —ejecución demorada—. Esto último ocurrió en la especie fallada.

En la locación de cosas no hay propiamente una relación demorada en virtud de ejecuciones parciales —pago en cuotas— sino un “tracto sucesivo”, vale decir una ejecución total que se reitera por períodos; en la locación de obra, por su parte, hay un hacer prolongado en el tiempo que luego se concreta en un dar. Empero, en todos observamos la presencia de la imprevista del tiempo en la vida del contrato.

El tribunal ha entendido, acertadamente en nuestra opinión, que esa sujeción al tiempo impide considerar a los derechos de las partes, en especial al derecho del comprador a recibir el dominio del inmueble comprado contra el pago de una suma determinada de dinero, como “derecho adquirido” o amparado por garantías constitucionales.

Hay en la decisión que comentamos un tácito rechazo de la teoría del “efecto fecundante del tiempo” y de la inconstitucionalidad de la revisión cuando no se da esa hipótesis. Pensamos que ello es un acierto de la Sala, pues nada autoriza semejante interpretación restrictiva que, lo hemos dicho antes de ahora (6), tiende

(6) MOSSET ITURRASPE, J., *Compraventa inmobiliaria*, ed. Ediar, Bs. As., 1976, ps. 229 y ss.

a minimizar la Reforma al excluir la categoría más importante cuantitativamente.

#### 4. LAS VARIACIONES BRUSCAS E INESPERADAS EN EL CURSO DEL PROCESO INFLACIONARIO

La sentencia pone las cosas en su quicio al distinguir dentro del proceso inflacionario las alternativas normales de las anormales y, por ende, al calificar a la variación brusca e inesperada, ocurrida en junio de 1975, como hecho extraordinario e imprevisible.

Resulta poco menos que risueña la pretensión dirigida a considerar al “Rodrigazo” como hecho ordinario y susceptible de ser anticipado con una diligencia media. Es verdad que se trata de un hecho humano y, por tanto, no extraño a los restantes hechos humanos; pero de allí a creer que un observador retrospectivo pudo preverlo, hay mucha distancia. Aun suponiendo que fuera anticipable, para un economista o para un político identificado con el proceso, nada autoriza a extender esa capacidad de prognosis al hombre común, al ciudadano medio, para quien se dictan las soluciones jurídicas.

#### 5. AUMENTOS QUE SUPEREN EL 100 % ANUAL

Hay flexibilidad y agudeza en la decisión en punto a separar las consecuencias previsibles del proceso inflacionario, que se venía viviendo de tiempo atrás, y que deben ser, en mérito a ello soportadas por el vendedor que contrató a su riesgo —pues pudiendo incorporar una cláusula de estabilización o garantía para remediar esos efectos no lo hizo— de las consecuencias imprevisibles.



El juez Belluscio pone el acento en este tope o techo del 100%: "...deberá atender a los aumentos de costos de la construcción... en tanto dichos aumentos superen el 100% anual". Y ello es así, reiteramos, porque se venían sufriendo aumentos del 5%, del 10% o más, como vicisitudes admisibles, que no exorbitaban la previsión normal: contratar es prever.

Ahora bien, ese tope que juzgamos conveniente en la causa, puede no servir para otros casos; nada permite cristalizar en el 100% la onerosidad soportable y considerar a la que supere ese porcentual como causa de revisión. Todos sabemos que las fórmulas o los meros números pertenecen a una ciencia que no participa de los caracteres de la jurídica...; donde el material con que se trabaja no es el hombre, sus necesidades e inquietudes.

## 6. LA CONTINUACION DEL PROCESO INFLACIONARIO

El acierto destacado en el párrafo precedente conduce, como de la mano, a poner sobre las espaldas del deudor "la depreciación monetaria ordinaria y previsible ocurrida con posterioridad, salvo los porcentajes de esta última que reconozcan como causa ese acontecimiento extraordinario".

La revisión por excesiva onerosidad no debe significar la inversión del proceso: transformar al perjudicado en beneficiado y al favorecido por inflación en víctima de ella. No debe significar tampoco un remedio a la negligencia u omisión de las partes o de una de ellas; ni la vuelta a un equilibrio ideal o perfecto.

Más allá de las consecuencias del evento que no pudieron anticiparse ni evitarse, empleando la diligencia normal o habitual; nada hay que remediar o corregir. Ponerlo de resalto con toda claridad es otro de los méritos de la sentencia que comentamos.

## 7. LA RENUNCIA A LA INVOCACION DEL REMEDIO DEL ARTICULO 1198, 2ª PARTE

Y para concluir una discrepancia . . .

El tribunal adhiere a la tesis de la renunciabilidad de la acción por excesiva onerosidad sobreviniente; al menos así se declara en el voto del juez Cifuentes.

Nosotros propusimos a las Cuartas Jornadas Sanrafaelinas de Derecho Civil, y así se aceptó, recomendar una declaración en el sentido de que "la revisión, tanto por la lesión como por imprevisión, es un remedio que compromete al orden público y de allí su imperatividad y su irrenunciabilidad" (?).

Este orden público, que no requiere ser mentado por la norma, es el de protección al equilibrio en los contratos onerosos; hace al tráfico jurídico, a la satisfacción de las necesidades económicas que se logran con el contrato.

Hay una contradicción, creemos, entre la admisión de la renuncia anticipada y la exigencia de extraordinariedad e imprevisibilidad respecto del hecho desquiciante. ¿Cómo renunciar válidamente a invocar las consecuencias que no pueden anticiparse?

La consideración de la norma del artículo 1198, última parte, como meramente supletoria o dispositiva,

(?) San Rafael, marzo de 1966.

susceptible de ser dejada de lado por las partes, implica desconocer que cuando el legislador de nuestro tiempo otorga un remedio, un camino para consagrar la justicia conmutativa, lo hace imperativamente, sobre la base de un precepto que se impone a las partes y que se ubica “fuera de la autonomía de la voluntad”.

La eficacia del 954 y del 1198 2ª parte, en cuanto a su actuación, a su vigencia, es puesta en grave peligro al admitir que en cualquier contrato, por discusión o por adhesión, pueda incluirse una cláusula de exclusión.