



Contrato a plazo fijo renovado en forma indefinida por 17 años y luego rescindido sin causa. Qué dice el nuevo código? El precedente Poliresinas SA.

Por Pablo A. Van Thienen

I. Introducción.

Se trata de un contrato de locación de servicios de seguridad y vigilancia originariamente contratado en el año 1995 para durar sólo un año, o sea, hasta 1996. La cláusula comisorio de este acuerdo preveía la posibilidad de resolver el contrato sin causa debiendo a tal efecto notificarse a la otra con 30 días de anticipación. O sea, preavisada la otra parte quien desea salir del negocio lo hace sin costo. El preaviso no devenga derecho a indemnización.

El pacto comisorio preveía, además que al vencimiento del plazo el contrato podría renovarse siempre y cuando mediara expreso acuerdo escrito por la empresa de seguridad y Poliresinas SA.

Llegado el vencimiento del contrato de locación de servicios las partes continuaron de hecho su relación comercial durante 17 años consecutivos. Una relación comercial que estuvo pensada para durar un año se mantuvo vigente por 17 años más. En total 18 años de relación comercial que, de pronto se vieron

truncadas por decisión unilateral e intempestiva de la locadora.

Frente a esta situación la locataria exigió reparación de daños y perjuicios.

Nota importante: El fallo no indica el monto de la condena, ni cuántos años de lucro cesante se indemnizan en función del preaviso omitido y la antigüedad del vínculo comercial.

Lamentablemente este vacío nos lleva a tener que conjeturar sobre el monto de la condena en función del preaviso omitido. Tampoco indica el fallo qué rubros de indemnizaron.

II. La tácita reconducción en los contratos de locación.

La sala confirma y deja sentada la doctrina de que en los contratos de locación, como el de servicios, no opera la tácita reconducción. Siendo esto así, producido el vencimiento del contrato sin que las partes hayan optado por renovarlo tal como estaba previsto en el texto contractual (vrg., acuerdo expreso de ambas partes), se entiende que este contrato ha quedado extinguido por vencimiento del plazo (julio de 1996) y que por lo tanto la relación comercial se basó en una relación contractual fáctica por plazo indeterminado. Siendo esto así, el contrato originario quedó extinguido entrando a funcionar desde 1996 un nuevo contrato de locación de servicios de seguridad y vigilancia por plazo indefinido. En este nuevo contacto contractual nace a favor de la parte rescindida el derecho a ser preavisado con un plazo razonable. Estamos frente a una relación contractual de 18 años de antigüedad.

III. Qué dice el nuevo código en su Capítulo 13 sobre rescisión sin causa.

El nuevo código modifica, sensiblemente, el viejo artículo 216 del código de comercio y 1204 del código civil. Vale la pena recordar que la fórmula comisorio prevista en los viejos códigos preveía la facultad de resolver “con causa”, o sea mediando un incumplimiento a las obligaciones, sea el pacto expreso o tácito. Recodemos también que tanto los viejos códigos como el actual prevén la facultad “implícita” de resolver todo contrato (hoy bilateral ayer con prestaciones recíprocas), si una de las partes incumple. Aun cuando esta fórmula es una verdad de Perogrullo pues lo diga el código o no, la verdad es que todos tenemos el derecho a desanudar un vínculo comercial por incumplimiento; pero lo cierto es que la fórmula comisorio prevista tanto en el viejo como en el nuevo código ambos regulan la resolución contractual “con causa”. Por lo tanto el vacío legal se produce cuando estamos frente a la resolución sin causa, como es el precedente Poliresinas SA.

Antes del nuevo código la regla de la rescisión sin causa se aplicaba por igual para todos los contratos: se indemnizaba en función de un plazo de preaviso razonable que determinaba el juez en función de la antigüedad y otros elementos como pueden ser exclusividad de producto o territorio.

Hoy, a partir del nuevo código se abren dos escenarios bien definidos; por un lado los contratos comerciales hoy tipificados como son

agencia, franquicia, concesión, distribución y suministro; y por el otro, los demás contratos. Los primeros tienen una regulación expresa y detallada del pacto comisorio, mientras que los segundos –como es el caso que estamos analizando aquí– quedan regidos por las normas del capítulo general de los contratos del nuevo código: y aquí el blanco es absoluto!

Observemos que el nuevo artículo 1279 expresamente ordena que “en los contratos de servicios continuados (a plazo indeterminado) cualquiera de las partes puede poner fin a la relación contractual otorgando una plazo de preaviso razonable”. O sea, una norma que no agrega nada y que sólo expresa una regla de principio puesto que siempre, en toda rescisión incausada quien decide salir de la relación comercial tiene la obligación de dar al otro un preaviso, y éste siempre debe ser “razonable”. La pregunta aquí es: qué es razonable?

El nuevo código en su artículo 1082 nos dice que en caso de extinción del contrato por rescisión unilateral el daño debe repararse bajo las reglas generales de la reparación de daños (reparación integral) y las reglas específicas aplicables a cada contrato. En este caso no hay reglas específicas, debiendo por lo tanto aplicarse las reglas generales; o sea aquellas previstas en el Capítulo V sobre “Responsabilidad Civil”. O sea, el nuevo sistema no agrega nada nuevo.

Sin embargo el 1082 agrega – como novedad – que la indemnización debe incluir los gastos generados por la celebración del contrato y los impuestos. Esto sí es una novedad pues en el primer rubro podrán incluirse, entre otros, los

honorarios profesionales por asesoramiento legal, impositivo, estudio de mercado, etc en los que pudieron incurrir las partes para celebrar el contrato; entre ellos los “*reasonable attorney’s fees*”.

IV. Todo sigue igual ...

En la rescisión sin causa todo sigue igual. La regla del preaviso “razonable” sigue vigente, el problema es que no sabemos cuándo el preaviso debe ser razonable o no. Mientras en los contratos comerciales de colaboración está expresamente previsto y tarifado el plazo y la indemnización: 1 mes por cada año de antigüedad, en las otras relaciones comerciales la fórmula de indemnización es mucho más difusa y se rige por las reglas y principios generales de la indemnización plena e integral.

El inciso (a) del nuevo artículo 1082 es bastante claro. En caso de extinción del contrato bilateral por rescisión “el daño debe ser reparado en los casos y con los alcances previstos en este Capítulo, en el Título V de este Libro y en las disposiciones especiales para cada contrato”. Esto último se refiere a los contratos comerciales de colaboración empresarial. Los otros se rigen por las normas del Capítulo 13 y las del Título V del libro de los contratos.

Fuera de los casos de extinción por resolución o rescisión expresamente previstos en el código para los contratos de colaboración empresarial, el vacío legal es amplio dejando un amplio margen para que las partes llenen el vacío contractualmente o, en su defecto, lo cubran

los jueces, tal como sucedió en el caso Poliresinas SA.

Desafortunadamente no contamos con el valor preciso del costo de salida pues el fallo publicado omite ese valor. Un dato trascendente a la hora de fijar la estrategia de salida. Este precedente no nos permite conocer cuál es la mejor opción si cubrirlo contractualmente o dejarlo en manos de los magistrados.

V. Enseñanzas del caso.

El precedente Poliresinas deja las siguientes enseñanzas:

- i. No hay tácita reconducción en este tipo de contratos. A partir del nuevo código tampoco hay tácita reconducción para los contratos comerciales de colaboración empresarial.
- ii. Conviene fijar plazo al contrato?
- iii. Conviene fijar un plazo corto, o uno mucho más extenso pero con la opción de rescindirlo sin causa en cualquier momento?
- iv. Conviene definir en el contrato la fórmula indemnizatoria, o sea, cuál será el costo de salida?