

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

7 de julio de 2017

¿SE ABRE LA PUERTA A LA INDEXACIÓN?

Una decisión de la justicia de Santa Fe podría abrir la puerta al reajuste de los contratos afectados por la inflación.

En 2005, Erika y Andrés firmaron un contrato con una empresa constructora para comprar en ciento diez cuotas mensuales un lote de terreno. Tiempo después, demandaron a la vendedora para lograr la anulación o modificación de varias cláusulas, con el argumento de que eran nulas algunas y abusivas otras.

En lo que nos interesa, algunas de las cláusulas fueron impugnadas sobre la base de que el modo en que se estipulaba el precio de los lotes violaba la Ley para la Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes y a Plazos, de 1950, que exige la clara determinación del precio de venta. Otras lo fueron por violar la Ley de Defensa del Consumidor.

La empresa constructora se allanó al pedido de los compradores, excepto con relación al cuestionamiento de las cláusulas relativas al cálculo del precio.

En primera instancia se hizo lugar al pedido de Erika y Andrés con el argumento de que los reajustes de precios como consecuencia de la inflación (“indexación”) están prohibidos por ley. En efecto, desde marzo de 1991 rige esa prohibición legal, como arma en la lucha contra la inflación.

El juez entendió que “de la simple lectura de las cláusulas se desprendía [su] finalidad indexatoria al contener dispositivos de actualización del precio pactado, contrariando expresamente la prohibición de orden público establecida por ley, lo cual las tornaba inválidas”. (La calificación “de orden público” significa que lo así calificado *no puede ser dejado de lado por la voluntad de las partes*).

Tanto los compradores como la vendedora apelaron. Con respecto a las cláusulas de reajuste del precio, en segunda instancia se dijo que estaba fuera de discusión que [esas] cláusulas calificaban como un mecanismo indexatorio prohibido por la normativa de orden público, por lo que Erika y Andrés tenían razón en su reclamo.

El tribunal de segunda instancia descartó el argumento de la empresa constructora acerca de que ésta “había establecido una modalidad de ajuste del importe nominal de las cuotas pactadas a fin de evitar la desactualización del precio y mantener el equilibrio [del contrato], en atención al prolongado plazo convenido para el pago y dada la inestabilidad del contexto económico nacional”. Para la Cámara, “subsistía la prohibición legal de

actualización monetaria con carácter de orden público”.

El tribunal dijo, en este punto, que había seguido las pautas de la Corte Suprema de Justicia, que en 2010 declaró la constitucionalidad de la prohibición de cualquier mecanismo de ajuste o actualización monetaria¹.

La empresa constructora apeló entonces ante la Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Santa Fe. Normalmente una apelación de este tipo es posible sólo cuando existen “agravios constitucionales”; es decir, cuando se sospecha que la decisión apelada pudo haber violado garantías incluidas en la Constitución.

La vendedora dijo que los jueces anteriores habían sido “dogmáticos”, pues habían seguido lo resuelto por la Corte Suprema sin tener en cuenta las circunstancias puntuales de este caso y que habían “trasladado automáticamente” lo resuelto en un caso distinto a éste, y que, al hacerlo, habían olvidado que otra sala de la misma Cámara de Apelaciones había resuelto una cuestión similar en sentido contrario.

Agregó también argumentos de fondo: la Cámara le había impuesto “un injustificado sacrificio patrimonial consagrando, a la vez, una ventaja también injustificada a favor de los compradores”. La empresa constructora alegó que el propio Estado “reconoce la existencia de la inflación mediante la aprobación de acuerdos salariales o redeterminando los precios en los contratos de obra pública”.

Añadió que la decisión “vulneraba los derechos y garantías consagrados por la Convención Interamericana de Derechos

Humanos” pues *afectaba gravemente sus derechos de propiedad y de igualdad ante la ley*, ya que “hacía recaer sobre su parte un sacrificio individual extraordinario con el objetivo de mantener una política económica ajustada al nominalismo” (teoría según la cual un peso o un dólar son siempre un peso o un dólar, no importa lo que ocurra con sus respectivas cotizaciones).

La Cámara negó la apelación a la empresa constructora: no le dio o negó tener la razón, sino que consideró que la apelación no era procedente. Entonces ésta se presentó directamente ante la corte provincial, lo que le permitió acceder a una instancia excepcional.

La primera reacción de la Corte Suprema de Justicia de Santa Fe² fue aclarar que los agravios de la empresa constructora estaban vinculados con cuestiones de hecho y de *derecho común* —esto es, no con aspectos constitucionales— *pero que correspondía hacer una excepción a ese principio porque lo resuelto por los jueces de la Cámara revelaba un razonamiento que se desentendía de las particulares circunstancias del caso y del derecho aplicable*.

Para la corte provincial, la Cámara *había arribado a un resultado teñido de formalismo que no satisfacía adecuadamente el derecho que asiste a quienes recurren a la justicia*.

Para el más alto tribunal santafesino, no importó que algunos de los planteos hechos por la empresa constructora “carecieran de sustancia constitucional”, como por ejemplo que hubiera existido una sentencia contradictoria de la misma Cámara sobre

¹ In re “Massolo c. Transporte del Tejar”, CSJN, Fallos 333:447 (2010).

² In re “Giribaldi c. Mastrogiuseppe Construcciones SA” CSJ, Santa Fe (2017); *elDial.com* AA9FE0

un tema similar. Ello porque “la libertad de criterio de los jueces y la institución [por la Constitución] de órganos jurisdiccionales distintos y autónomos para aplicar la ley de fondo [...] justifica la posibilidad de resoluciones dispares”.

Pero coincidió con la demandada cuando dijo que los jueces anteriores habían pecado de prescindentes al no haber considerado las particulares circunstancias del caso y de dogmáticos al no habilitar la discusión y la decisión sobre “las trascendentales cuestiones planteadas por la demandada relativas a las circunstancias económicas” que, si la cuestión del reajuste del precio no era atendida, llevarían a una modificación de hecho del contrato en beneficio de una parte y en perjuicio de la otra.

La Corte entendió que, “aunque el tema [de la inflación] no hubiese sido introducido con una excelsa técnica”, la empresa constructora había aludido “de manera indubitable y clara” a las circunstancias “que habían producido el desequilibrio de las prestaciones contractuales con menoscabo patrimonial para el acreedor”. Para ella, la Cámara había evitado tratar esas circunstancias “sin otro sustento que las meras imperfecciones de los escritos judiciales”

La Corte reivindicó “su facultad y también su deber” de resolver los conflictos litigiosos según el derecho vigente, “calificando autónomamente” los hechos y las pretensiones de las partes, para subsumirlas en las normas jurídicas que las rigen, aún con prescindencia de los fundamentos que esgriman aquéllas, “en tanto no se marginen los hechos en que se basan la demanda y contestación”.

El tribunal hizo aplicación así del refrán jurídico “iura novit curia”, según el cual “el juez conoce el derecho aplicable, y por lo tanto no es necesario que las partes prueben en un litigio lo que dicen las normas”.

La corte provincial, entonces, decidió “descalificar” la sentencia anterior, “desde que las deficiencias apuntadas resultaban suficientes para evidenciar que lo decidido no reunía las condiciones mínimas necesarias para satisfacer el derecho a la justicia”.

En consecuencia, envió la cuestión otra vez a la instancia inferior, “a fin de que la causa sea nuevamente juzgada subsanándose los vicios que exhibía” la sentencia apelada.

Una excelente sentencia que, de alguna manera, entreabre la puerta a la discusión sobre la prohibición de la indexación vigente en la Argentina. Esperemos que sea eso, una puerta, y no una caja de Pandora...

* * *

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a np@negri.com.ar.

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**