

En camino hacia la recuperación de la economía: la indexación en los contratos de larga duración con obligaciones de cumplimiento periódico o continuo.

El 6 de marzo de 2017 el Poder Ejecutivo argentino dictó el Decreto N° 146/207, a partir del cual ciertos contratos podrán incluir cláusulas de indexación, prohibidas según lo dispuesto en los artículos 7° y 10° de la ley 23.928 y sus modificatorias.

La prohibición de indexar tuvo su origen en 1991 con la instauración de la convertibilidad, con el objetivo de salir del proceso hiperinflacionario de 1989/1990. Sin embargo, con la creciente inflación desatada a partir del año 2008, y la falta de políticas tendientes a controlarla, en muchos contratos de larga duración las partes desoyeron la referida prohibición y plasmaron diversos mecanismos indexatorios tendientes a mantener el equilibrio en las contraprestaciones recíprocas a lo largo del tiempo. Tal el caso, por ejemplo, de los contratos de locaciones urbanas, tanto de vivienda como comerciales, en los que se establecieron cánones locativos escalonados por semestre o año, o ajustados al precio de algún producto.

Dejando de lado los posibles cuestionamientos que podría tener esta norma dictada por el Poder Ejecutivo, en cuanto pretende modificar una ley sancionada por el Congreso de la Nación al establecer excepciones no previstas en ésta, entendemos que el decreto en cuestión trajo una dosis de realismo a la normativa vigente. Los contratos específicos que la norma permite indexar son los siguientes: (i) Préstamos hipotecarios; (ii) Valores negociables con o sin oferta pública, por plazos no menores a dos (2) años, y (iii) Contratos de obra o aquellos relacionados con la construcción, comercialización y financiamiento de inmuebles, obras de infraestructura y desarrollos inmobiliarios, todos por plazos no inferiores a dos (2) años.

En el mismo decreto, el gobierno instó a denominar los contratos referidos en UVAs (Unidad de Valor Adquisitivo), herramienta creada en 2016 por el Banco Central de la República Argentina como una nueva modalidad de ahorro y de préstamos. El valor inicial de una UVA al 31 de marzo de 2016 se fijó de manera tal que fuera equivalente a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado testigo, basado en las cifras conocidas para inmuebles de diverso tipo en las ciudades de Buenos Aires, Córdoba, Rosario, Salta y zona del Litoral (Santa Fe-Paraná), ponderados por población. Como este metro cuadrado testigo se ubicaba en \$14.053, el valor inicial de la UVA fue de catorce pesos con 53 milésimos (\$ 14,053).

El valor de la UVA se actualiza diariamente por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), basado en el índice de precios al consumidor. El índice de precios al consumidor tiene una altísima correlación con el costo de la construcción, pero sufre

CASTELLUCCI ~ FERNÁNDEZ PESCUMA

& ASOCIADOS | ABOGADOS

menor volatilidad. De este modo, 1.000 UVAs alcanzarán aproximadamente para construir 1m² testigo en cualquier momento futuro. El valor diario de las UVAs se publica en la página web del BCRA, junto con las principales variables.

En conclusión, en un contexto de inflación en descenso, pero todavía alta para los estándares internacionales y aún lejos de ser derrotada definitivamente, las UVAs constituyen una herramienta eficaz para mantener el equilibrio en las contraprestaciones recíprocas de un contrato de larga duración. Dependerá, por un lado, del grado de aceptación y utilización que tengan en la comunidad. Y, por el otro, en la voluntad de las partes contractuales de, justamente, querer eso: el equilibrio en las contraprestaciones a lo largo del tiempo, y no aprovechar la coyuntura macroeconómica para obtener una ventaja desproporcionada.

La presente comunicación tiene carácter puramente informativo. No puede ni debe ser entendida como un consejo legal de este Estudio.

Si necesitare cualquier información adicional, sírvase contactar a los Dres. Juan José Otálvares (jotalvares@scgfp.com) y/o a Santiago Cornu Labat (scornu@scgfp.com).