




PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

**SALA CIVIL Y COMERCIAL - TRIBUNAL  
SUPERIOR**

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 151

Año: 2019 Tomo: 4 Folio: 1035-1044

EXPEDIENTE: 4380871 -  - MOLTONI, JUAN LUIS C/ NETOC S.A. - ABREVIADO - CONSIGNACION  
DE ALQUILERES

**SENTENCIA NÚMERO: CIENTO CINCUENTA Y UNO**

En la ciudad de Córdoba, a los diez días del mes de diciembre de dos mil diecinueve, siendo las diez y quince hs., se reúnen en audiencia pública, los Sres. Vocales del Tribunal Superior de Justicia, en pleno, Dres. María Marta Cáceres de Bollati, Domingo Juan Sesin, Luis Enrique Rubio, Aída Tarditti, M. de las Mercedes Blanc G. de Arabel, Sebastián Cruz López Peña y Luis E. Angulo, bajo la presidencia de la primera, a fin de dictar sentencia en los autos caratulados: **“MOLTONI, JUAN LUIS C/ NETOC SA – ABREVIADO – CONSIGNACIÓN DE ALQUILERES – RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD – EXPTE.4380871”**, procediendo en primer lugar a fijar las siguientes cuestiones a resolver:

**PRIMERA CUESTIÓN:** Es procedente el recurso de inconstitucionalidad?

**SEGUNDA CUESTIÓN:** Qué pronunciamiento corresponde dictar?

Conforme al sorteo que en este acto se realiza, los Sres. Vocales votan en el siguiente orden: Doctores María Marta Cáceres de Bollati, Aída Tarditti, Luis Enrique Rubio, Domingo Juan Sesin, M. de las Mercedes Blanc G. de Arabel,

Sebastián Cruz López Peña y Luis E. Angulo.

**A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, LA SEÑORA VOCAL DOCTORA MARÍA MARTA CÁCERES DE BOLLATI, DIJO:**

I. La parte actora, con el patrocinio letrado de Carlos Fernando Arrigoni, plantea recurso de inconstitucionalidad y de casación en autos: **“MOLTONI, JUAN LUIS C/ NETOC SA – ABREVIADO – CONSIGNACIÓN DE ALQUILERES – RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD – EXPTE.4380871”**, en contra de la Sentencia N° 136 de fecha 9 de agosto de 2016 dictada por la Cámara en lo Civil y Comercial de Tercera Nominación de esta Ciudad, invocando las causales previstas por el inciso 1° del art. 391 y por el inciso 1° del art. 383, ambos del CPC.

En Sede de Grado, las impugnaciones fueron debidamente sustanciadas conforme a lo ordenado por el art. 386 del CPC; corriéndose traslado a la contraria, quien lo evacua -mediante su apoderado, Dr. Carlos Martin Díaz- a fs. 999 a 1006 y 1007 a 1015 de autos.

Mediante Auto Interlocutorio N° 326, de fecha 26 de octubre de 2016, la Cámara interviniente denegó la concesión del recurso de casación y, en cambio, habilitó el de inconstitucionalidad.

Radicado el expediente en esta Sede, se ordenó el pertinente traslado al Sr. Fiscal General quien dictamina, por intermedio del Sr. Fiscal Adjunto, a fs. 1029/1035 (Dictamen “C” N° 963).

Dictado y firme el decreto de autos (fs. 1037), queda el recurso en condiciones de ser resuelto.

II. Los argumentos ensayados en el memorial impugnativo, en aquello que ha sido materia de concesión, pueden resumirse así:

Invocando el carril del inciso 1° del art. 391 del CPC, la demandada cuestiona la

declaración de inconstitucionalidad de los arts. 7 y 10 de la ley 23.928, art. 4 de la Ley N° 25.561 y art. 5 del Decreto N° 214/02 que ha sido decidida por la Cámara A-quo en relación al reajuste convenido sobre las mercedes locativas devengadas a partir del mes de octubre del año 2005 hasta la conclusión en el contrato de arrendamiento objeto de reclamo; lo que implicó la declaración de validez y vigencia de las cláusulas que establecen la actualización monetaria de los cánones locativos por medio de los mecanismos que allí se contemplan.

Argumenta que la declaración de inconstitucionalidad es un acto jurisdiccional de gravedad institucional, excepcional y de aplicación restrictiva. Relata que la inconstitucionalidad declarada en autos pretende fundarse en dos extremos: a) el prolongado lapso de duración de la relación locativa; b) la imposibilidad de acudir en los contratos de autos a mecanismos indirectos de recomposición del crédito en consonancia con la evolución económica del país.

Manifiesta que los contratos de locación se prolongaron en el tiempo porque fueron prorrogados a raíz del ejercicio de la opción que le brindaba la locadora en el contrato. Interpreta, en base a ello, que su obrar debe encuadrarse en la doctrina de los actos propios y, por ende, no podía la parte reclamar la inconstitucionalidad ni los tribunales declararla.

En cuanto a los mecanismos indirectos de recomposición del crédito considera que la accionada pudo pactar intereses compensatorios en las obligaciones de pago diferido y tracto sucesivo como son los alquileres. Agrega que el valor llave que se le cobró en los contratos de alquiler constituyó un sobreprecio del alquiler, que le reportó a la locadora apelante percibir por adelantado un importante valor adicional sobre los alquileres pactados equivalente a casi cuarenta y cinco meses de alquiler. De allí colige que no es real que en el caso de autos haya mediado imposibilidad de recurrir a mecanismos indirectos de

recomposición del crédito de la locadora.

Destaca que la prohibición de indexar estaba vigente al momento de celebrar los contratos (1 de setiembre de 2001). En base a ello, asegura que corresponde aplicar la teoría de los actos propios y que, si especuló con la derogación de la prohibición y se equivocó, debe soportar los perjuicios de tal obrar.

Apunta que la inflación y los pretendidos mayores costos de la explotación de la demandada no tienen asidero suficiente. En sustento de ello expone los porcentajes inflacionarios fijados por el INDEC y la jurisprudencia de este Tribunal Superior. Por otra parte, advierte que la pericial contable practicada en autos da cuenta de que los mayores costos de la explotación de la terminal de ómnibus de Córdoba eran íntegramente trasladados por la concesionaria NETOC SA a sus locatarios. Sostiene que no es cierto que la demandada haya realizado obras y mejoras en la terminal de ómnibus, y manifiesta que según un informe glosado al expediente, el canon que pagaba la terminal por la concesión fue congelado.

Concluye que en el caso no resulta irrazonable la prohibición de indexar establecida por las leyes que han sido declaradas inconstitucionales.

Enfatiza que las circunstancias particulares del caso son las mismas que se tuvieron en cuenta al resolver la causa “Moltoni Juan Luis c NETOC – Abreviado – Consignación de alquileres” (expediente 292029/36), donde se decidió la constitucionalidad de las leyes implicadas, y cuya sentencia ha pasado en autoridad de cosa juzgada. Cita doctrina y jurisprudencia en apoyo de su postura.

**III.** En el presente litigio ha sido puesta en tela de juicio la validez constitucional de las normas que prohíben la actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas,

cualquiera fuere su causa, haya o no mora del deudor, y declaran inaplicables las disposiciones contractuales que contravinieren esa disposición (arts. 7 y 10 de la ley 23.928, t.o. según Ley 25.561). Se cumplen en autos los presupuestos que condicionan la habilitación formal de la vía extraordinaria del inciso 1° del art. 391, CPC, razón por la cual la concesión del recurso dispuesta por la Cámara A-quo es correcta.

A tenor de lo dispuesto por el art. 165 inc. 2 de la Carta Magna local, corresponde que la causa sea decidida por el Tribunal Superior de Justicia en Pleno.

**IV.** Ingresando al análisis de la cuestión, corresponde en primer término repasar los antecedentes del caso.

En esa tarea, la relación jurídica que originó el pleito consiste en una locación comercial celebrada entre la empresa demandada NETOC SA en su carácter de concesionaria en la explotación de la Estación Terminal de Ómnibus de Córdoba (locadora) y el actor Sr. Moltoni (locatario). El contrato data del mes de septiembre de 2001 y ha sido objeto de prórrogas en uso de las facultades que el mismo convenio prevé.

Con relación al precio de la locación, se estableció una “cláusula de monitoreo de alquileres” que contempla dos vías alternativas de actualización. En el apartado “a” se estatuye que anualmente en el mes de enero se evaluará la variación en los índices de precios al consumidor e índices de precios mayoristas para ver si hubo incremento o disminución igual o superior al 6,5% anual. Si fuera igual o superior, dicho índice se trasladaría al precio del alquiler mensual vigente para el año que se inicia. Si fuera inferior, ese año no se actualiza, pero el porcentaje se acumula con el del año siguiente. Si durante algún mes el porcentaje supera el 3% mensual, no se espera la finalización del

período anual, sino que se aplica directamente al mes siguiente. En el apartado “b” se contempla que en el caso de que no exista ley de orden público que prohíba actualizar, el precio del alquiler será reajustado mensualmente aplicando los índices combinados que el mismo contrato fija a continuación.

Nuestro análisis debe focalizarse en la nombrada previsión “a”, puesto que la denominada “b” está sujeta a una condición –tal, que no exista ley que prohíba actualizar- que claramente no se verifica.

Con esa plataforma, la locataria promovió la acción de consignación judicial que ahora nos convoca depositando, sin contemplar dicha cláusula de actualización, la suma de mil cuatrocientos cuarenta y tres pesos por el alquiler conjunto de los tres locales comerciales que constituyen el objeto del contrato por el período de octubre de 2005, y mensualmente fue ampliando la consignación por idéntico monto hasta el mes de diciembre de 2012. Las consignaciones fueron siempre materializadas según el valor histórico; es decir, sin aplicar las cláusulas de ajuste previstas en el contrato.

Al contestar la demanda, el accionado esgrimió la inconstitucionalidad de la prohibición de indexar, a la que tildó de violatoria de los derechos constitucionales de igualdad y propiedad; y explicó que tal regla no es razonable en el marco de un contrato de diez años de vigencia afectado por el rebrote de un proceso inflacionario.

Las mercedes locativas consignadas en este pleito son las comprendidas entre el mes de octubre del año 2005 y el mes de diciembre de 2012, puesto que respecto de los anteriores existe una sentencia firme dictada en el marco de una acción de consignación similar a la que ahora nos convoca, donde se declaró la constitucionalidad y vigencia de la prohibición de indexar. Ciertamente aquella decisión analizó el cuadro de situación subyacente durante los años anteriores al

2005, y por ende la cosa juzgada que emana de esa sentencia sólo alcanza a los alquileres sobre los que recayó aquélla providencia.

La solución dada por la Cámara A-quo en la resolución bajo anatema fue declarar la invalidez de las normas que prohíben actualizar por considerarlas contrarias a la Constitución Nacional. Como corolario de ello, ratificó la validez y vigencia de las cláusulas contractuales que instituyen modos directos de indexación de los cánones locativos, y rechazó la demanda de consignación judicial.

#### **V. Marco normativo:**

Es sabido que al haberse producido la crisis de fines del año 2001 que derivó en la declaración de la emergencia económica y financiera y, con ello, el abandono del régimen de convertibilidad independizando el peso de la pauta oficial que lo relacionaba en paridad con el dólar estadounidense, el art. 4 de la ley 25.561 sustituyó el texto de los arts. 7 y 10 de la ley 23.928, pero mantuvo vigente la prohibición de indexar que establecían dichas normas.

Es así que el art. 7 de la ley 23.928 en su nueva redacción continúa estableciendo que el deudor de una obligación de dar una suma determinada de pesos cumple su obligación dando el día de su vencimiento la cantidad nominalmente expresada; y que en ningún caso se admitirá actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas, cualquiera fuere su causa, haya o no mora del deudor. Por cierto, esa norma se completa con la expresa indicación de que tal prohibición no se aplica a los coeficientes indexatorios que la propia ley emergencial n° 25.561 –y sus decretos reglamentarios posteriores- previeron para el caso de las obligaciones pesificadas.

Por su parte, el art. 10, en su formulación según ley 25.561, establece que se

mantienen derogadas, con efecto a partir del 1° de abril de 1991, todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios. Se completó la disposición señalando que esta derogación se aplicará aun a los efectos de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, no pudiendo aplicarse ni esgrimirse ninguna cláusula legal, reglamentaria, contractual o convencional (inclusive convenios colectivos de trabajo) de fecha anterior, como causa de ajuste en las sumas de pesos que corresponda pagar.

Por otra parte, la ley de convertibilidad también modificó el antiguo art. 619 del Código Civil disponiendo que si la obligación del deudor fuese de entregar una suma de determinada especie o calidad de moneda, cumple la obligación dando la especie designada, el día de su vencimiento; lo cual implicó la consagración de un nominalismo rígido que –incluso- ha sido mantenido por el art. 766 del nuevo Código Civil y Comercial.

En suma, la indexación nacida de la voluntad de las partes se encuentra proscripta desde el año 1991; y dicha prohibición se ha mantenido hasta la actualidad; salvo en aquellos casos en los que las leyes expresamente la autoricen o instituyan.

**VI.** Pues bien, si analizamos el contrato de locación comercial que se debate en autos a la luz de los preceptos reseñados, es indudable que lo pactado viola la prohibición de actualizar impuesta por la ley y no estamos en presencia de una de las excepciones que la misma autoriza, de manera que sólo mediante su declaración de inconstitucionalidad podría entenderse aplicable la convención que la instituye.

Corresponde, entonces, analizar la conformación positiva o negativa de dichos



preceptos a la luz de los derechos y principios que reconoce la Constitución de la Nación.

En esa labor, es sabido que la invalidación judicial de una normativa vigente, se erige en una actividad de suma gravedad institucional y, por tal motivo, constituye la “*última ratio*” del ordenamiento jurídico. La primera directiva hermenéutica que propone nuestra Corte Federal ha sido siempre la de procurar la integración armónica de los preceptos constitucionales y legales en juego, evitando en lo posible colocar en pugna sus disposiciones y tratando de interpretarlos con un sentido conciliador de manera que logren conservar, así, su vigencia (CSJN, Fallos 243:46; 311:193; 312:1461; 330:1910; 331:858; 331:1234). Asimismo, de no poder armonizarse la normativa en cuestión, la discusión debe ser zanjada dando preeminencia a aquella que tiene supremacía jerárquica conforme la escala establecida en el artículo 31 de la Constitución Nacional. En esa hipótesis, el método de resolución será la ponderación, teniendo en cuenta los condicionamientos fácticos correspondientes y circunscribiendo la decisión exclusivamente al caso concreto (Gil Domínguez, Andrés; “En el nombre de la justicia, la memoria y la verdad”, LL 2005-C 839). El control de constitucionalidad que debe practicar este Alto Cuerpo requiere, entonces, indagar si la aplicación de las normas en el caso concreto provocaron –o no– una injustificada lesión al derecho de propiedad y al principio de igualdad reconocidos por nuestra Carta Magna; pautas cuyo quebrantamiento fue alegado por la empresa demandada.

**VII.** La Corte Suprema de Justicia, al definir el alcance del derecho de propiedad señaló que comprende todos los intereses apreciables que el hombre pueda poseer fuera de sí mismo, fuera de su vida y de su libertad; y entre ellos, nomina a los derechos emergentes de los contratos (Fallos 294:152; 304:856,

entre otros). Por otra parte, el Máximo Tribunal expresó que en situaciones regidas por los principios de la justicia conmutativa debe estarse a la igualdad estricta de las prestaciones, ya que no siendo el dinero un fin ni un valor en sí mismo, sino un medio que como denominador común permite conmensurar cosas y acciones muy dispares en el intercambio, aquella igualdad exige que la equivalencia de las prestaciones responda a la realidad de sus valores y al fin de cada una de ellas (cfr. CSJN, Fallos 298:466).

Para verificar si existe la lesión de estos principios es preciso comenzar examinando si el escenario económico ha sufrido o no cambios sustanciales que provoquen la ruptura del equilibrio de las prestaciones durante el lapso temporal de vigencia del contrato.

En ese sentido, la realidad ilustra que durante los años de vigencia de la relación locativa, cuyo precio fue mensual y puntualmente depositado en consignación al valor histórico (desde octubre de 2005 hasta diciembre de 2012) la economía del país sufrió un progresivo aumento del índice general de precios. De acuerdo a los valores oficiales informados por el INDEC, la inflación promedio del año según el índice de precios al consumidor en 2005 fue del 12.3% anual, la del año 2006 fue del 9,8% anual, la del 2007 se ubicó en el orden del 8,5% anual, la del 2008 en el 7,2% anual, la del 2009 en el 7,7% anual, la del año 2010 en el 10,9% anual, y la de 2011 del 9,5% anual. Y no debemos olvidar que desde el mes de marzo de 2011 y debido a la falta de credibilidad que se atribuía a los datos emanados del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, el Congreso de la Nación comenzó a publicar el denominado “índice Congreso” que arrojaba cifras sensiblemente superiores a las que informaba el INDEC.

Ello sin contar con los incrementos que ya venían acumulándose durante los años anteriores a 2005. De hecho, si tomamos en cuenta el incremento del índice

general de precios informado durante el primer lustro de vigencia del contrato (de octubre de 2001 a octubre de 2005) vemos que, cuando se promovió esta demanda de consignación, la variación acumulada del precio de la locación era cercana al 70%.

A partir de estos datos de la coyuntura económica del lapso temporal bajo estudio, es innegable que el precio del arrendamiento mensual fue perdiendo, de manera constante y en cifras de considerable importancia económica, la cualidad de representar el valor locativo del bien raíz. Ello sin dudas provoca un significativo desequilibrio en el sinalagma contractual, en el cual el locador (acreedor) ha visto sustancialmente degradado su derecho de crédito.

**VIII.** Sin embargo, esta circunstancia no conlleva inexorablemente a la declaración de inconstitucionalidad del bloque normativo en cuestión.

Hemos admitido antes de ahora que estas diferencias en la ecuación económica pueden ser corregidas mediante caminos alternativos o mecanismos indirectos; tal el caso de la fijación de una tasa de interés moratorio agravada que permita reducir el impacto negativo que genera la inflación en el patrimonio del acreedor, evitando así las gravosas consecuencias que puede acarrear la declaración de inconstitucionalidad de la interdicción de actualizar los créditos. En ese sentido se expidió este Alto Cuerpo en pronunciamientos anteriores en la inteligencia de que, existiendo mora del deudor, la fijación de una tasa de interés más elevada compensa en alguna medida la depreciación del dinero; criterio que comenzó a regir en el año 2002 y ha sido mantenido en forma constante (Confr. TSJ – Sala Laboral, in re “Hernández v. Matricería Austral”, Sent. N° 39 del 25/06/2002; entre muchas otras).

Ahora bien, en el singular litigio traído a conocimiento en esta oportunidad sucede que el locatario depositó puntualmente las sucesivas mercedes locativas

valiéndose del pago por consignación judicial; circunstancia que obedeció a la negativa de la empresa demandada a recibir el dinero de manera directa, fundada en la insuficiencia del monto ofrecido en pago, precisamente por la resistencia del deudor de aplicar la cláusula de ajuste. Ciertamente, como se relacionó supra, los depósitos fueron materializados según sus valores históricos.

Siendo ello así, nos encontramos con la paradójica situación de que, en el caso de autos no correspondería condenar a abonar suma alguna en concepto de intereses moratorios; sencillamente porque en el supuesto de dar fuerza de pago total y cancelatorio a las sumas consignadas, no podría predicarse que el deudor se encuentre en situación de mora.

Es obvio, entonces que en el sub-lite no resulta jurídicamente posible utilizar el interés por mora como mecanismo indirecto de corrección.

Tampoco resultaba viable –como postula el actor en su impugnación- sumar convencionalmente a los alquileres un interés de tipo “compensatorio”. Sencillamente, porque esta clase de interés supone el uso de un capital ajeno que no es compatible con la relación jurídica –contrato de locación de inmueble- que motiva el presente pleito. De tal guisa, la aplicación de la doctrina de los actos propios asentada en la falta de previsión de una cláusula de intereses de esta naturaleza no tiene cabida.

Menos aún podrían admitirse los argumentos que proclaman que el pago del valor llave es suficiente e idóneo para preservar el equilibrio de las prestaciones. Este ítem reconoce como justificación el ejercicio del derecho de prorrogar la relación locativa (vide cláusula primera, fs. 1 vta.); y por ende en nada se vincula a la ecuación económica que representa el precio de la locación. Por la misma razón, ninguna influencia puede tener el alegado incremento de las expensas comunes, ya que se trata de una obligación distinta e independiente de

los arriendos.

En definitiva, es innegable que reconocerle fuerza de pago total y cancelatorio a las sucesivas consignaciones efectuadas por el actor a valores históricos genera un evidente perjuicio en el patrimonio del locador, pues el valor locativo inicial se ha desintegrado a raíz del efecto negativo que provocó la inflación constante sufrida durante los años de vigencia del contrato conmutativo; perjuicio que, en el especial caso sometido a juzgamiento, no puede ser subsanado ni conjurado por ninguna otra vía indirecta que logre la recomposición de la ecuación económica del contrato.

La violación del derecho de propiedad y del principio de igualdad se presenta en este caso como una realidad indiscutible.

**IX.** Durante las Jornadas Nacionales de Derecho Civil desarrolladas en el año 2015 se discutió la problemática que genera la inflación y su validez constitucional, y entre las conclusiones expresadas por todos los participantes, por unanimidad, encontramos la que proclama que el nominalismo que mantiene la legislación vigente es constitucional, en tanto no haya una inflación significativa (conclusión n.º 3) y que la fijación de una tasa de interés si bien es una herramienta válida, puede resultar ineficiente (conclusión n.º 5). (véase, Conclusiones de Jornadas Nacionales del Derecho Civil, Bahía Blanca, 2015; Casiello, Juan José “Las obligaciones de dar sumas de dinero en el Código Civil y Comercial, La Ley, Tomo 2016-A).

Es por ello que se ha señalado que cuando existe en la realidad una considerable pérdida del valor adquisitivo de la moneda, los tribunales deben restablecer la ecuación económica real para mantener incólume el crédito debido, para salvar el valor económico de la prestación adeudada y de esta forma conciliar los derechos de propiedad y de igualdad implicados en el contrato (cfr. Bidart

Campos; German J. Manual de la Constitución Reformada; Tomo II, Ediar, Bs. As., 2000 p. 128; Sagués Néstor Pedro, Manual de Derecho Constitucional; Astrea, , Bs. As., 2007 p. 785).

En este sentido se ha pronunciado, además, la doctrina especializada al sostener que el nominalismo absoluto es constitucional en tanto no haya inflación significativa; a la vez que destaca la inconveniencia de mantener un régimen de nominalismo absoluto dentro de un contexto económico previsiblemente inflacionario como el que presenta la realidad argentina actual (cfr. Pizarro, Ramón D. – Vallespinos, Carlos G., Tratado de Obligaciones, Bs. As., Rubinzal Culzoni Editores, año 2017, Tomo I. p. 428 y 429).

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia de la Nación se ha pronunciado en sentido opuesto; es decir, a favor de la constitucionalidad de la normativa involucrada, entre otros, en el conocido caso “Massolo, Alberto José v. Transporte del Tejar S.A. del 20/04/2010”; doctrina que reiteró luego al adherir al dictamen emitido por la Procuración General de la Nación en la causa “Puente Olivera, Mariano v. Tizado Patagonia Bienes Raíces del Sur SRL – Despido”. En idéntico sentido se pronunció la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires en la causa “Cuevas, Miguel Angel v. Esso Petrolera Argentina”, fallo del 15/02/2017.

Es verdad que esta hermenéutica propuesta por el Máximo Tribunal ha merecido enérgicas críticas de parte de la doctrina.

Por citar algunos, Juan José Casiello en un meticuloso estudio del fallo, pone en entredicho cada uno de los argumentos de la Corte Federal y -recordando antiguos trabajos publicados- explica que el nominalismo a ultranza solo puede funcionar sin detrimento para la justicia en aquellas economías que cuentan con una moneda sana y relativamente estable; y que no puede tacharse a la

indexación de provocar el deterioro de la moneda cuando en verdad sólo es un remedio o recurso que se ha ideado para corregir las injusticias que resultan de la vigencia del nominalismo en períodos de aguda inflación. (Confr. autor cit. en “Es inconstitucional la prohibición de indexar?”, La Ley 2010-C, 709).

Por el mismo sendero se encolumna Guillermo Borda (h) al señalar que el Alto Cuerpo hace recaer todo el costo de la depreciación monetaria en cabeza del acreedor (en ese caso, empleado del transporte que había sufrido el accidente laboral), y en base a ello califica de inequitativas a las consecuencias que genera la sentencia de la Corte (Confr. autor cit. en “Inflación y equidad”, La Ley 2010-C, 555).

Eduardo Gregorini Clusellas, por su parte, fustiga el argumento que alude al “orden público económico”, explicando que este tipo de orden público es variable, a diferencia del denominado de protección que es permanente e inmutable; y en consonancia con ello rescata la vieja doctrina de la Corte que pretorianamente reconoció la indexación monetaria (Fallos 295:973) lo cual, desde su perspectiva, ratifica la relatividad de esta prohibición, relacionada con los objetivos económicos circunstanciales del estado (Confr. autor cit. en “El nominalismo, la prohibición de indexar y la revisión del contrato”, DJ 15/07/2009, 1917).

**X.** La evolución de la doctrina y la jurisprudencia que se acaba de reseñar refleja que la cuestión debatida es compleja y delicada.

El control de constitucionalidad que compete a los jueces no los faculta a sustituir a los otros órganos de gobierno en la determinación de la política económica del país, ni los autoriza a inmiscuirse en la tarea legislativa inherente al Congreso de la Nación. La Corte ha dicho siempre que la inconstitucionalidad es una vía extrema a la que sólo debe acudirse en ausencia de otra alternativa

que permita una solución justa manteniendo el ordenamiento vigente.

Cualquier decisión que tome la judicatura en este aspecto debe ser el fruto de un análisis ponderado y reflexivo de las circunstancias fácticas que presenta cada caso y debe estar guiado por la prudencia; pero a la vez no puede prescindir de los axiomas inherentes al derecho privado, como son la buena fe contractual y el ejercicio regular de los derechos.

En esa línea, pretender que la deuda por los alquileres de tres locales comerciales en la terminal de ómnibus de la ciudad de Córdoba sea cumplida con el pago del monto histórico equivalente a la suma de mil cuatrocientos cuarenta y tres pesos que fuera fijado cinco años antes de que comenzaran a depositarse los arriendos en consignación, con fundamento en un contrato que inclusive fue celebrado antes de la crisis económica y financiera del año 2002, no parece una solución razonable a la luz de la evidente lesión al derecho de propiedad del acreedor.

Bajo elementales estándares de equidad, no es posible avalar la posición de la parte actora, quien pese a haber acordado que si hubiese inflación el arrendamiento estaría sujeto a una cláusula de indexación, se ampara en la prohibición legal logrando de ese modo pagar un canon locativo francamente irrisorio, en desmedro del derecho de la contraria de obtener una contraprestación que se concilie con el valor que el arriendo representaba al tiempo en que nació la obligación.

En una palabra, en el caso en anatemá, la aplicación de las normas que prohíben la indexación conduce a una respuesta jurídica claramente inequitativa que desampara al acreedor, enriquece indebidamente al actor, y carece de toda razonabilidad.

**XI.** En base a las consideraciones expuestas precedentemente, la solución de



fondo discernida por la Cámara A-quo debe ser mantenida.

Añado a ello que, en el supuesto de que la estricta observancia de la cláusula de ajuste convenida arroje resultados excesivamente onerosos para el locatario, podrá ser revisada bajo los mismos parámetros de equidad y justicia que guían este pronunciamiento.

Por último, partiendo de la ya señalada premisa de que la declaración de inconstitucionalidad se erige como un remedio extremo y excepcional al que sólo cabe acudir en aquellos supuestos en los cuales ninguna otra solución razonable pueda deducirse de la propia normativa puesta en tela de juicio (Fallos: 314:407; 326:2692; 327:831), estimo necesario advertir que el temperamento que se propone como correcto sólo alcanza al singular caso puesto en tela de juicio en esta oportunidad.

Así voto.

**A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, LA SEÑORA VOCAL DOCTORA AÍDA TARDITTI, DIJO:**

Coincidiendo con los argumentos de la Señora Vocal de primer voto, opino en forma coincidente con el criterio de solución que mi colega propicia.

**A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR VOCAL DOCTOR LUIS ENRIQUE RUBIO, DIJO:**

Compartiendo los fundamentos y conclusiones a la que arriba la Señora Vocal del primer voto me pronuncio en igual sentido a esta cuestión planteada.

**A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR VOCAL DOCTOR DOMINGO JUAN SESIN, DIJO:**

Por compartir las consideraciones de la vocal del primer voto me expido en igual sentido a esta primera cuestión planteada.

**A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, LA SEÑORA VOCAL**

**DOCTORA M. DE LAS MERCEDES BLANC G. DE ARABEL, DIJO:**

Adhiero a los fundamentos y conclusiones a que arriba la Señora Vocal Doctora María Marta Cáceres de Bollati. Por ello, compartiéndolos, voto en igual sentido a la primera cuestión planteada.

**A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR VOCAL DOCTOR SEBASTIÁN CRUZ LÓPEZ PEÑA, DIJO:**

Adhiero a los fundamentos y solución a que arriba la Señora Vocal del primer voto.

Así voto.

**A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR VOCAL LUIS E. ANGULO, DIJO:**

Adhiero a las consideraciones propuestas por la Señora Vocal Doctora María Marta Cáceres de Bollati.

Por ello, voto en idéntico sentido.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, LA SEÑORA VOCAL DOCTORA MARÍA MARTA CÁCERES DE BOLLATI, DIJO:**

A mérito de la respuesta dada al primer interrogante, corresponde disponer el rechazo del recurso de inconstitucionalidad articulado por el actor.

En cuanto a las costas generadas en la Sede extraordinaria, considero ajustado a derecho que las mismas sean soportadas por el orden causado. Ello así, pues la naturaleza constitucional de la materia puesta en tela de juicio y la existencia de jurisprudencia diversa emanada de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, constituyen razones que objetivamente pudieron generar en el impugnante la convicción de que su pretensión impugnativa merecería resultado favorable (arg. art. 130 in fine CPC). Atento lo normado por el art. 26 de la Ley 9459 –a contrario sensu- no corresponde regular honorarios a favor de los letrados en

esta oportunidad.

Así voto.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, LA SEÑORA VOCAL DOCTORA AÍDA TARDITTI, DIJO:**

Adhiero a la solución a que arriba la Señora Vocal del primer voto.

Así voto.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR VOCAL DOCTOR LUIS ENRIQUE RUBIO, DIJO:**

Me expido en igual sentido a esta segunda cuestión planteada.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR VOCAL DOCTOR DOMINGO JUAN SESIN, DIJO:**

Adhiero a la conclusión a que arriba la Señora Vocal Doctora María Marta Cáceres de Bollati. Por ello, voto en igual sentido a la segunda cuestión planteada.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, LA SEÑORA VOCAL DOCTORA M. DE LAS MERCEDES BLANC G. DE ARABEL, DIJO:**

Que por coincidir con lo propuesto para el acuerdo por la Señora Vocal de primer voto, me pronuncio en igual sentido.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR VOCAL DOCTOR SEBASTIÁN CRUZ LÓPEZ PEÑA, DIJO:**

Coincidiendo con la conclusión a que arriba la Señora Vocal de primer voto y resultando ajustada a derecho, opino en forma coincidente con el criterio de solución que mi colega propicia.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR VOCAL DOCTOR LUIS E. ANGULO, DIJO:**

Adhiero a la conclusión a que arriba la Señora Vocal Doctora María Marta

Cáceres de Bollati. Por ello, voto en igual sentido a la segunda cuestión.

Por el resultado de los votos emitidos, oído el Sr. Fiscal Adjunto y previo acuerdo, el Tribunal Superior de Justicia, en Pleno,

**RESUELVE:**

**I.** Rechazar el recurso de inconstitucionalidad articulado por el actor.

**II.** Imponer las costas por el orden causado.

Protocolícese e incorpórese copia.

CACERES de BOLLATI, María Marta  
VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TARDITTI, Aida Lucia Teresa  
VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

RUBIO, Luis Enrique  
VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

SESIN, Domingo Juan  
VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

BLANC GERZICICH de ARABEL, Maria de las Mercedes  
VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

LOPEZ PEÑA, Sebastián Cruz  
VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

ANGULO MARTIN, Luis Eugenio  
VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA