

2 se prohíbe "el uso del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), o del Índice de Precios al Consumidor (INPC) correspondiente a alguna (s) de las principales ciudades del país para las cuales se producen resultados, como indicador estadístico para afectar, escalar, indexar o actualizar valores que deban ser modificados con base en la evolución de los precios al consumidor durante un período determinado, en los contratos de opción a compra-venta o documentos equivalentes cuyo objeto sea el financiamiento de viviendas en construcción o por construirse otorgados por personas naturales o jurídicas, así como efectuar cualquier otro ajuste por inflación y/o el cobro de intereses de financiamiento en dichos contratos, **después de las fechas originalmente pactadas para la culminación de la obra y para la protocolización del documento de venta**, salvo que la protocolización no se lleve a cabo en el tiempo previsto por causa imputable al comprador, ello atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2 de la Resolución N° 98 del Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y el Hábitat de fecha 5 de noviembre de 2008" (negritas añadidas).

De una interpretación plausible de los textos antes transcritos, se desprende que la intención del Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y el Hábitat y del Banco Central de Venezuela **-aparte de reconocer expresamente la idoneidad del Índice Nacional de Precios al Consumidor para actualizar o ajustar los montos adeudados en los contratos de oferta de vivienda a futuro-** es impedir cualquier variación (aumento o disminución) de los precios -sea mediante indexación, cobro de intereses o cualquier otra vía- de los inmuebles destinados a vivienda, con posterioridad a la fecha **en la que sea posible protocolizar -o efectivamente se protocolice-** el respectivo contrato de compra venta, pues, como ya se ha afirmado antes, el precio a pagar ha de ser idéntico, íntegro y debe corresponderse con la realidad del momento en que se verifique la compra-venta. Una interpretación en un sentido distinto necesariamente implicaría: (i) que el precio del inmueble no tendrá correspondencia con su valor de mercado; (ii) un desequilibrio económico del contrato, en perjuicio de una parte; y (iii) una afectación al derecho a percibir un lucro razonable, aspecto relevante del derecho a la libertad económica garantizado en el artículo 112 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Al margen de todo lo anterior, es importante hacer notar que antes de la regulación dictada por el Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y el Hábitat (Resolución N° 98/2008), la corrección monetaria se encontraba plenamente sometida a la voluntad contractual de las partes. En este sentido, es pertinente destacar que los mecanismos de corrección monetaria aplicados en los contratos concluidos antes de la entrada en vigencia de esa novedosa regulación podían ser libremente pactados entre las partes (sin más limitaciones que las establecidas en la Ley), no pudiendo ahora ser criminalizados o modificados sobrevenidamente.

Un elemento que confirma la plena libertad con la que contaban las partes para convenir la indexación o ajustes por inflación dentro de los contratos celebrados en la materia está en la propia regulación del Ministerio de Vivienda y Hábitat (hoy Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda), la cual expresamente restringe su aplicación a los contratos que se celebren con posterioridad a su publicación en la Gaceta Oficial y a los contratos celebrados antes de su publicación pero que aún estén en ejecución, de este modo, pues, quedan excluidos de tal regulación los contratos concluidos antes de su entrada en vigencia, los cuales -salvo decisión judicial que hubiese declarado lo contrario- se consideran válidamente celebrados.

Finalmente, tal como ha quedado explicado en puntos anteriores, también debe recordarse que, respecto al comprador, el tener que realizar ajustes por inflación hasta la fecha de la habitabilidad del inmueble o la protocolización de la venta en nada le perjudica, pues su inmueble se revaloriza a una rata mayor que la de la inflación. En otras palabras, **su inmueble en el mercado inmobiliario se está constantemente revalorizando por encima de la inflación, por lo que al adquirirlo está incrementando su patrimonio**, pudiendo igualmente venderlo y obtener una ganancia.

Por las razones antes expuestas, esta representación judicial sostiene que la previsión de ajuste por INPC en los contratos de oferta de vivienda a futuro, ha tenido siempre justificación plena el ordenamiento jurídico venezolano, y así pedimos sea declarado.

Resolución, Autores, y Autores (346)

3.6.-La Ley para la Defensa de las Personas en el Acceso a los Bienes y Servicios no califica de "abusivas" las cláusulas contractuales que prevén el ajuste por inflación

La parte actora ha calificado como "abusivas" las cláusulas que prevén el ajuste por inflación. Sin embargo, necesario es resaltar que ninguna ley venezolana así lo dispone. Muy al contrario, ya hemos visto como diversas leyes reconocen el fenómeno de la inflación y la consecuente razonabilidad de las actualizaciones monetarias o ajustes por inflación. Asimismo, desde la perspectiva de la normativa especial en materia de protección a los consumidores, las cláusulas de ajuste por inflación tampoco son consideradas abusivas.

En efecto, en el caso concreto de la Ley para la Defensa de las Personas en el Acceso a los Bienes y Servicios, un reciente texto normativo que -según su propia exposición de motivos- fue dictado "luego de un complejo y largo período de discusión multidisciplinario", las cláusulas de ajuste por inflación no aparecen dentro de las "condiciones abusivas" a que hace referencia dicha Ley. Es así como el artículo 15 *eiusdem* dispone textualmente lo siguiente:

"Protección de Intereses

Artículo 15. Se prohíbe y se sancionará conforme a lo previsto en el presente Decreto con Rango, Fuerza y Valor de Ley, todo acto o conducta ejecutado por las proveedoras o proveedores de bienes y por los prestadores de servicios, que impongan condiciones abusivas a las personas:

1. La aplicación injustificada de condiciones desiguales para proveer bienes o prestar un servicio, que ponga a las personas en situación de desventaja frente a otros.
2. La aplicación injustificada de condiciones desiguales para proveer bienes o prestar un servicio en atención al medio de pago.
3. La subordinación o el condicionamiento de proveer un bien o prestar un servicio a la aceptación de prestaciones suplementarias, que por su naturaleza o de conformidad con el uso correcto del comercio no guarde relación directa con el mismo.
4. La negativa injustificada de satisfacer la demanda de las personas.

Fascículo Anuario de D.º (R.º 7)

5. La imposición de precios y otras condiciones de comercialización de bienes y servicios sin que medie justificación económica.
 6. Las conductas discriminatorias.
 7. El cobro a las personas de recargos o comisiones, cuando el medio de pago utilizado por éste sea a través de tarjetas de crédito, débito, cheque, ticket o cupón de alimentación, tarjeta electrónica de alimentación o cualquier otro instrumento de pago.
 8. La modificación o alteración del precio, la calidad, cantidad, peso o medida de los bienes y servicios.
 9. La negativa a expender, con o sin ocultamiento, productos o prestar servicios declarados de primera necesidad
 10. La restricción, con o sin ocultamiento, de la oferta, circulación o distribución de productos o servicios declarados de primera necesidad.
- Se prohíbe y se sancionará a cualquiera de los sujetos de la cadena de distribución, producción y consumo, que entre ellos impongan condiciones abusivas que afecten a las personas o que tiendan al incremento indebido de precios, acaparamiento o boicot de productos o servicios”.

No aparecen, pues, ni expresa ni tácitamente prohibidas las cláusulas de ajuste por inflación. Muy al contrario, la referida norma, más bien da pleno respaldo a la legalidad de tales previsiones contractuales, pues las cláusulas de ajuste por razones de inflación (por tratarse de un fenómeno reconocido por el Estado o hecho notorio), **son cláusulas que por naturaleza son razonables y siempre tienen justificación económica.**

Tal y como lo ha señalado esta representación judicial, una cláusula abusiva sólo lo será si genera un desequilibrio significativo entre los derechos y obligaciones previstos en el contrato, en detrimento de los consumidores o usuarios. Asimismo, esta representación judicial ha venido argumentando acerca de la licitud, la justificación y el fin de preservación del equilibrio económico contractual al que, precisamente, es tendente el establecimiento de la indexación o ajuste por inflación en los contratos de oferta de vivienda a futuro. Luego, no es casual que el legislador en materia de derechos de los consumidores y usuarios no haya establecido -en su taxativa y exhaustiva

Resolución Ejecutiva, y Boletín (348)

