



**Poder Judicial de la Nación**  
**Juzgado Federal n° 2 de Mendoza**

Mendoza, 22 de febrero de 2023.

**VISTOS:** Los presentes autos **FMZ 11301/2021**, caratulados: “**H S A c/ Banco de la Nación Argentina s/ Ley de Defensa del Consumidor**” de cuyo estudio,

**RESULTA:**

1) Que el señor S A Hi, con el patrocinio letrado de MAa González, promueve demanda contra el Banco de la Nación Argentina, en adelante BNA, con el objeto de requerir la readecuación del contrato oportunamente celebrado por haberse tornado de difícil cumplimiento, y la eliminación del índice de actualización en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) sustituyéndolo por una tasa fija que permita continuar con la contratación, tomando como base para la actualización el capital inicialmente otorgado en préstamo.

Solicita se declare la nulidad de la cláusula novena.

Relata, en lo esencial, que el día 13 de julio de 2017 firmó una escritura de constitución hipotecaria como garantía de un mutuo celebrado con el BNA; que las condiciones del contrato implicaban el otorgamiento de un crédito por la suma de pesos dos millones trescientos mil con 00/100 (\$ 2.300.000,00) equivalente a la cantidad de ciento dieciocho mil trescientos doce con 76/100 (118.312,76) Unidades de Valor Adquisitivo (o UVAs) a ser devuelta en 360 cuotas mensuales y consecutivas equivalente, cada una de ellas, a una cantidad predeterminada de UVAs integrada tanto por capital como por intereses.

Explica que el monto de dinero que corresponde pagar en cada mensualidad se convierte al valor de la cantidad de UVAs que componen esa cuota, conforme los valores que diariamente publica el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Que la primera cuota se fijó para ser pagada el 10/09/2017, por la cantidad de 855,55 UVAs equivalente al día de suscripción de la escritura hipotecaria a \$ 16.631,78 y la última cuota de amortización correspondería al mensual agosto del año 2047 y el interés que devengaría la operación sería de 3,50% TNA equivalente al 0,29 efectivo mensual y 3,61 efectivo mensual, ascendiendo el CFT a 3,92%.

Sostiene que el valor de la deuda contraída en UVAs aumenta junto con ese índice de modo diario, lo que implica que, pese al pago puntual de las cuotas, el monto total de la acreencia sigue creciendo.

Que a la fecha de interposición de la demanda lleva abonadas 48 cuotas, es decir, que aún le restan abonar 312 cuotas siendo la actual de \$ 43.527,55 (\$ 13.342,42 en concepto de



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

capital y 26.034,44 en concepto de interés), por lo que desde la toma del crédito la cuota aumentó un 261% y, en consecuencia, adeuda al banco la suma total de \$ 6.832.795,26.

Realiza una comparación para apreciar la desmesura de la conversión del crédito en ese índice destacando que, en el mismo periodo (fecha del mutuo al inicio de la demanda), el IPC fue de 145,7% mientras que el CVS fue de 115,6%2, lo que demuestra, a las claras, la existencia de un crédito que se actualiza con sujeción a un índice económico como es las UVAs que no tiene verdadero asidero en la realidad económica de los consumidores con el riesgo de perder su vivienda toda vez que, en el corto o mediano plazo, el valor de la UVA terminará por absorber su salario imposibilitando el pago de las cuotas de amortización pactadas.

Dice que el riesgo al cual se enfrenta consiste tanto en la pérdida de su vivienda como la posibilidad cierta de quedar endeudado si el precio por el cual se remata el bien no fuere suficiente para satisfacer el pago de un mutuo cuyo monto ha crecido descontroladamente.

Afirma como corolario de lo expuesto, que ha perdido todo lo aportado, es decir, el ahorro y la inversión proyectada se han desvanecido completamente para su parte, mientras que la parte demandada se ha visto considerablemente beneficiada.

Afirma que existe imprevisión y sobreendeudamiento del consumidor.

Además, que es necesario, en protección del derecho humano a la vivienda digna, así como en previsión de la futura sustentabilidad de la contratación celebrada, activar los mecanismos fundamentales de conservación del contrato como lo son las vías que dispone nuestro CCyCN en el capítulo denominado "Extinción, Modificación y Adecuación del Contrato (Capítulo 13. Título II, Libro 3° del CCyCN).

Cita la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación que estableció la teoría del "esfuerzo compartido".

Solicita el dictado de una medida cautelar innovativa que ordene al BNA a cobrar una cuota determinada conforme al valor de la primera cuota pagada y desde esa fecha actualizada conforme Coeficiente de Variación Salarial (CVS), absteniéndose, por lo tanto, de hacer uso del coeficiente de actualización en UVAs, o que se fije la cuota en un porcentaje fijo de su salario.

Funda la acción en los arts. 14 bis y 42 de la Constitución Nacional, la Ley de Defensa del Consumidor, los arts. 984 a 993, 1091, 1117 a 1122 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, y demás legislación concordante.



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

Analiza detalladamente cada una de esas normas y la legislación dictada con posterioridad a la toma del crédito, lo que doy por reproducido en mérito a la brevedad.

Justifica la procedencia de la vía intentada.

Ofrece prueba y hace la reserva del caso federal.

**2)** En fecha 16/09/2021 se despacha favorablemente la cautelar impetrada al demandar y, en virtud de ella, se ordena al BNA que reliquide las cuotas correspondiente al mutuo préstamo en UVAs con garantía hipotecaria Nro. 0011359896-00 a partir de la cuota del mes de octubre de 2021, las cuales no podrán exceder en total el 30% del haber neto del cliente.

Dicho pronunciamiento fue confirmado por la Cámara Federal en fecha 14/03/2022.

En su resolución la alzada además dispuso la apertura de una instancia de renegociación del préstamo "UVA" con garantía hipotecaria Nro. 11359896 celebrado entre ambas partes, por un período de sesenta (60) días corridos, prorrogables a petición de cualquiera de los litigantes intervinientes, a fin que los mismos intenten arribar a un acuerdo comercial conforme los fundamentos expuestos, debiendo informar los avances al juez de primera instancia (v. resolutive 2°), lo que no aconteció a pesar de la propuesta formulada por la parte actora debidamente notificada.

**3)** Conferido traslado de la demanda según constancia obrante a fs. 100 se presenta Lucas de la Rosa, abogado, en nombre y representación del BNA.

Niega todos y cada uno de los hechos expuestos por la parte actora, en especial, que corresponda la reducción de las cuotas a vencer y las vencidas teniendo en cuenta su situación económica financiera al momento de contraer el crédito y las expectativas inflacionarias publicadas por el BCRA; que se haya producido o se produzca un perjuicio irreparable en sus bienes e ingresos; que se afecte el derecho de propiedad y se haya vulnerado la ley de defensa del consumidor; que el crédito se haya acrecentado en un porcentaje mayor al valor de la propiedad que construyera con el préstamo; que la situación sea imprevisible; que el valor de los ingresos sea el denunciado como así también el de las cuotas; que exista desproporción entre la suma prestada, el valor a devolver y las sumas ya pagadas; que corresponda retrotraer o recalcular a la fecha de contratación las cuotas o, menos aún, detraer el valor a la primer cuota.

Destaca que conforme a los términos del contrato de mutuo, al momento de considerarse el monto que se facilitó en préstamo, se consideraron los ingresos declarados tanto por el deudor como su codeudor asumiendo la responsabilidad directa y solidaria de la totalidad de las



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

obligaciones asumidas por el accionante, a los términos de los arts. 827 a 829, 838 y concordantes del Código Civil y Comercial, según lo expresamente pactado en el instrumento público ya referido y la fianza otorgada en el mismo por la parte codeudora.

Destaca que la capacidad de pago del crédito acordado al Sr. Hi, fue determinada por los haberes declarados en conjunto por el deudor y su codeudor solidario directo, cuyo monto se demuestra con los comprobantes de ingresos que acompaña, por lo que es evidente que su mandante conjugó al momento de otorgar la suma prestada, la capacidad de préstamo que ocurría en cabeza del codeudor solidario.

Afirma que escapa a toda lógica que hoy no se quiera computar la misma al momento del pago efectivo de la deuda, amparándose en normativa de defensa del consumidor, más aún cuando fue debidamente suscripta por todas las partes porque ello genera un abuso de derecho en contra de mi mandante.

Crítica que el actor no haya hecho uso de la facultad que le otorga la escritura hipotecaria, esto es, el proceso extrajudicial y amigable, de buena fe, para evitar que el préstamo concedido se torne excesivamente gravoso para la parte deudora y codeudores directos solidarios consistente en requerir al acreedor el aumento del número de cuotas hasta el 25% de la cantidad de cuotas originalmente pactadas.

Ofrece prueba. Funda en derecho y hace la reserva del caso federal.

4) Fracasada la audiencia de conciliación (v. fs. 131) y rendida la prueba ofrecida, se llama autos para dictar sentencia el 28/08/2022.

### **CONSIDERANDO:**

1) En primer término corresponde aclarar que, de todas las cuestiones planteadas por los litigantes procederé a tratar sólo aquellas que estimo conducentes y esenciales para componer el litigio y fundar la sentencia. Ello, en razón de lo resuelto por la Corte Suprema de Justicia de la Nación: *“Los jueces no están obligados en la sentencia a seguir y decidir, paso a paso, todas las alegaciones de las partes”* (CSJN, 24/3/88, LL, 1988-D-63), que significa, a considerar todas las cuestiones planteadas por los litigantes *“...sino sólo en aquéllas que estimen conducentes para la correcta solución del litigio”* (Fallos: 287:230 y 294:466, entre otros), como así tampoco *“...a valorar la totalidad de la prueba aportada, sino considerar tan sólo aquéllas invocaciones y probanzas que sean conducentes y relevantes para decidir el caso y que basten para dar sustento a un pronunciamiento válido”* (Fallos: 258:308, 262:222, 265:301, 272:225; 278:271; 291:390; 297:140:



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

301:970; entre muchos otros). El límite impuesto a la apreciación judicial está dado por la preservación de las garantías de “*defensa en juicio*” y “*debido proceso legal*” (art. 18 de la Const. Nacional).

En segundo lugar que, en virtud del carácter relativo que revisten las nulidades procesales (pues el acto presuntamente viciado puede ser siempre convalidado por el consentimiento expreso o tácito de las partes), los litigantes han consentido con pacífica aquiescencia los actos procesales cumplidos hasta el llamado para dictar la sentencia, toda vez que se encuentran debidamente notificados de conformidad con las disposiciones del digesto procesal nacional y ello surge de las constancias obrantes en el expediente digital (Sistema de Gestión Judicial - Lex 100), por lo que una vez que quedó firme el llamamiento todo defecto formal quedó subsanado.

Es así para evitar que el nulidicente elija la oportunidad en que alegue -o afirme- haber tomado conocimiento del vicio que invoca.

**2)** Las partes coinciden en que celebraron un contrato de préstamo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición de un inmueble; que el BNA otorgó la suma de \$ 2.300.000,00 equivalente a 118.312,76 Unidades de Valor Adquisitivo (o UVAs); y que el señor Hi se comprometió a devolver el préstamo en un plazo de 360 meses debiendo reembolsar los saldos actualizados mediante la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) expresado en UVAs, cuyo valor diario en pesos publica el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Ahora bien, el accionante sostiene que el crédito se ajusta conforme la inflación y que el exorbitante e imprevisto aumento de la misma encareció desmedidamente la cuota, por lo que pide, con sustento en la teoría de la imprevisión, el reajuste del contrato.

Destaca, además, que el contrato forma parte de los denominados de consumo.

A su turno, el banco demandado resistió el reclamo alegando que no se dan circunstancias que justifiquen modificar la letra del contrato que, voluntariamente, establecieron las partes al celebrar el negocio.

Así el debate se circunscribe a determinar si las exigencias contempladas en el art. 1091 del digesto sustantivo se hallan cumplidas y, en consecuencia, si corresponde acceder a la pretensión de readecuación que reclama el actor.

Para ello es necesario dar repuesta a tres interrogantes fundamentales: **a)** si luego de la fecha en que las partes celebraron el mutuo hipotecario se produjo una alteración extraordinaria de



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

las circunstancias existentes al tiempo de la contratación; **b)** si esa modificación extraordinaria debe ser considerada como un riesgo ajeno o extraño al asumido en el mutuo hipotecario, y; **c)** si esa modificación extraordinaria, de existir y ser considerada ajena al riesgo asumido por el mutuuario, generó que la prestación a su cargo se haya tornado excesivamente onerosa.

A continuación daré tratamiento a dichos interrogantes evaluando, también, los principales argumentos con los que el actor sustenta su pretensión: el incremento del valor de las cuotas por la inflación; el error en las proyecciones informadas por el BCRA; y la distorsión en la relación cuota-ingresos.

Veamos cada punto a examinar por separado.

**a) Si luego de la fecha en que las partes celebraron el mutuo hipotecario se produjo una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de la contratación.**

Del análisis de las constancias de la causa, especialmente, de la escritura pública acompañada al expediente digital, surge que el actor S A Hi (tomador del crédito – deudor principal pagador) junto con Marilyn Nayme Biassi (codeudora solidaria del crédito) suscribieron con el BNA (prestador- acreedor) el día 13/07/2017 un contrato de mutuo hipotecario. Que las condiciones del contrato pactado con la accionada, implicó el otorgamiento de un crédito al Sr. Hi por la suma de pesos dos millones trescientos mil con 00/100 (\$ 2.300.000,00) equivalente a 118.312,76 Unidades de Valor Adquisitivo (o UVA) para ser devuelto en 360 cuotas mensuales y consecutivas (30 años), equivalente cada una de ellas a una cantidad determinada de UVAs, integrada tanto por capital como por intereses.

En función de este mecanismo, los saldos adeudados, que se expresan en cantidades de UVAs, se actualizan mediante la aplicación del CER que varía en función del Índice de Precios al Consumidor (IPC), es decir, de la inflación.

No quedan dudas, entonces, que el actor asumió una obligación (o deuda) de valor cuyo monto dinerario se determina al momento del vencimiento del plazo para el pago de cada una de las cuotas mensuales de reembolso del capital prestado, salvo el caso de mora, en cuyo caso se adicionan intereses (art. 772, CCCN).

Una obligación de valor es aquella que *tiene por objeto un valor abstracto o una utilidad constituido por bienes, que habrá de medirse necesariamente en dinero en el momento del pago. Lo adeudado no es una suma de dinero sino un valor, que se medirá en el momento del pago, para alguna doctrina, o cuando se practique liquidación de la deuda (convencional o judicial) y se la*



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

*traduzca en una suma de dinero, según otros (PIZARRO-VALLESPINOS, "Tratado de Obligaciones", Tomo I, págs. 457/458, Rubinzal-Culzoni).*

*En términos similares, otro destacado doctrinario ha dicho que en las obligaciones puras y simples de dinero, el dinero es el objeto de la obligación y el objeto del pago, en cambio en las obligaciones de valor, el dinero sólo es objeto del pago, pero el objeto de la obligación es el valor del bien o servicio involucrado. Si bien en las obligaciones de valor se cumplirá también entregando una suma de dinero para extinguirlas, aquí el dinero no está in obligatione, sino in solutione, es decir, que el monto de la suma de dinero no se ha determinado al momento de nacer la obligación, sino recién en el momento del pago. Se debe un valor que se traducirá a dinero -por ser el dinero la medida común de los valores en el momento del cumplimiento (solutione) de la obligación (MOSSET DE ESPANES Luis, "Curso de Obligaciones", T. 1, pág. 271, Zavalía).*

Durante la vigencia del derogado Código Civil velezano, este tipo de obligaciones no tuvieron una regulación expresa, aunque la jurisprudencia sí aceptó su existencia cuando la justicia del caso lo exigía, especialmente cuando el nominalismo imperante conllevaba a soluciones irrazonables e injustas.

En la actualidad, el art. 772 puntualmente dispone que si la deuda consiste en cierto valor, el monto resultante debe referirse al valor real al momento que corresponda tomar en cuenta para la evaluación de la deuda. Puede ser expresada en una moneda sin curso legal que sea usada habitualmente en el tráfico. Una vez que el valor es cuantificado en dinero se aplican las disposiciones de esta Sección, a saber: la de las obligaciones de dar dinero. Ello significa que la deuda de valor es aquella en que el objeto es un bien o una utilidad, que es medido por el dinero. Lo que se debe, entonces, es un valor y el dinero no se visualiza en el objeto de la obligación, sino al momento de su evaluación que es cuando se cuantifica y se traduce en una suma dineraria.

Este tipo de obligación tiene las siguientes notas que la caracterizan: **i)** El dinero no es lo debido, no aparece *in obligatione* sino *in solutione*; **ii)** Existe un momento de conversión a dinero, lo que se denomina momento de traducción; y **iii)** Una vez que opera ese momento, ésta se transforma en una obligación de dar suma de dinero, siéndole aplicable su regulación (arts. 765 al 771 del digesto de fondo).

Que los créditos actualizables a través del mecanismo UVA/UVI ya se encontraban permitidos o habilitados con anterioridad a la sanción del nuevo Código Civil y Comercial bajo el amparo del artículo 27 del DNU 905/2002, ratificado luego por el artículo 71 de la ley 25.827, que



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

previó la excepción a la prohibición de indexar para los créditos concedidos dentro del sistema financiero posibilitando aplicarles el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER). Esto significó para las entidades financieras la posibilidad de actualización de los mutuos que pactaba.

En el mes de abril de 2016, con el dictado de la Comunicación "A" 5945 del BCRA, fueron creados los denominados, en ese momento, créditos UVI (Unidades de Vivienda), estableciendo una Unidad de Vivienda como valor objeto de la obligación, con lo cual cada saldo deudor de estos créditos se compondría de X cantidad de UVI. A ello se debe sumar los intereses sobre ese capital estipulado y adeudado al momento del vencimiento de cada servicio financiero. Regulados y puesto en marcha el sistema de crédito explicado por el BCRA en septiembre del mismo año, se sancionó la Ley n° 27.271 que creó con ese fin un sistema de captación de Ahorro Público y de Fideicomisos, con la potestad de realizar préstamos hipotecarios para promover el acceso a la vivienda. Estos nuevos instrumentos financieros, entre ellos los créditos con garantía real, utilizaron también una unidad básica, igualmente nombradas Unidades de Vivienda (UVI), donde cada unidad sería determinada con una fórmula similar a la establecida por la Comunicación del BCRA de abril de 2016, pero con una diferencia de que el valor del UVI sería actualizado mensualmente a través del índice del costo de la construcción para el Gran Buenos Aires que publica el INDEC para vivienda unifamiliar modelo 6, además de establecer que los créditos UVI podrían llevar intereses de tasa variable de pacto libre entre las partes.

Así, las UVI creadas en el 1º semestre de abril de 2016 tuvieron que ser renombradas como Unidad de Valor Adquisitivo (UVA). La complejidad del tema no termina allí, sino que debe considerarse que esos créditos, además de UVA o UVI, pueden estar también dentro del marco del Fondo Fiduciario Público denominado "Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar", creado por el Decreto 902/2012 o fuera de él, dado que a partir de marzo de 2017, mediante DNU 146/2017 se modificó aquel decreto y se permitió expresamente la celebración de créditos Pro.Cre.Ar expresados en UVA o UVI.

En síntesis, el instrumento crediticio denominado Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) o la Unidad de Vivienda (UVI) emplea como mecanismo la determinación de una referencia que se constituye en el objeto de la obligación de restitución. La unidad UVA o UVI, según los casos, es un objeto jurídico de referencia que permite asegurar la constancia en el tiempo del valor. La deuda de unidades UVA o UVI se convierte al momento del vencimiento de la deuda en una suma de dinero, como ocurre con toda deuda de valor que tiene reconocimiento expreso en el artículo 772 del código



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

sustantivo, donde el dinero aparece como un medio y como una regulación subsidiaria luego de operada la conversión. Representa, insisto, una excepción a la prohibición de indexar contenida en el artículo 7 de la ley 23.928 (según ley 25.561).

Conforme lo expuesto, como adelanté, es claro que la readecuación del préstamo bancario pretendida por la parte actora debe ser analizada a la luz de la teoría de la imprevisión, en virtud de la cual los jueces estamos facultados -o habilitados- a readecuar contratos conmutativos de ejecución diferida cuando la prestación a cargo de una de las partes se tornare excesivamente onerosa, por la alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevenida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la perjudicada (art. 1091, CCCN).

La regla es que los contratos se firman para ser cumplidos (art. 959, CCCN); empero, en el caso de los de ejecución continuada, la excepción a esa regla está dada cuando hechos sobrevinientes, imprevisibles y extraños a los contratantes hacen que el cumplimiento se torne excesivamente oneroso, en cuyo caso puede ser resuelto (extinguido) o adecuado (revisado) como se peticiona en el *sub judice*.

Partiendo de esta plataforma normativa, no puede perderse de vista que el prolongado contexto inflacionario de nuestro país es la explicación del sistema de préstamos "UVA" el cual no ha sido creado para épocas de estabilidad monetaria pues, al ser reajustables según el CER prevén específicamente la existencia de inflación, fenómeno que descarta, en principio, la existencia de circunstancias extraordinarias que habilita la readecuación del contrato. Dicho en otras palabras, la modalidad "UVA" es un formato crediticio diseñado explícitamente para operar en una economía inflacionaria, por lo que el mero incremento nominal de la cuota y del saldo no pasa de ser la consecuencia natural y previsible de la evolución de su amortización.

No obstante ello, a mi entender, a partir de la escalada inflacionaria posterior a enero de 2018 sí operó un desequilibrio negocial o una ruptura de la ecuación económica del contrato susceptible de provocar la readecuación de lo convenido en julio de 2017 en los términos del art. 1091 del CCCN.

Es así porque aun cuando la inflación, por sí misma, no puede ser considerada imprevisible ya que en la República Argentina es un flagelo crónico, y desde hace más de una década no es inferior a dos (2) dígitos -por lo que su presencia era previsible para cualquier persona con un nivel de información razonable al momento de la contratación-, el desfase ocurrido entre las



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

previsiones inflacionarias proyectadas por el gobierno nacional al tiempo de lanzarse al mercado los créditos "UVA" y la evolución real que tuvieron los índices de inflación, y con ello la devaluación del peso, importan una modificación de las circunstancias económicas presupuestas por las partes que, por su dimensión e impacto, se traduce en una alteración de la base negocial de estos contratos que habilita medidas revisoras al amparo, insisto, de la teoría de la imprevisión que regula el código sustantivo (art. 1091).

En un contexto donde la variable inflación contemplada en las sucesivas leyes de presupuesto nacional dictadas desde el año 2017 ha presentado una notable subestimación respecto del valor observado en la realidad, se ha depreciado la moneda nacional y ha caído tanto el salario real como, en general, el nivel de la actividad económica, el ajuste por inflación tiene un impacto verdaderamente inesperado y por ello extraordinario.

En especial, y esto es fundamental para la suerte del litigio, considero que la circunstancia que configura una alteración extraordinaria es que los salarios del deudor y la codeudora, ambos empleados, quedaron atrasados por no haber sido incrementados o por haberlo sido en una proporción inferior al índice de la inflación, operando así una distorsión en la relación cuota-ingresos que se encuentra acreditado en autos con la pericia contable obrante a fs. 154/164, como luego se verá.

Esa circunstancia, que en su verdadera dimensión fue imprevisible, se conecta inescindiblemente con el tercer requisito para la procedencia de la teoría de la imprevisión: **la excesiva onerosidad sobreviniente de la prestación a cargo de una de las partes**. Aunque abordaré esta cuestión más adelante, cabe aquí destacar que la perito contadora María del Carmen González al informar, en porcentajes, cuánto representa la cuota respecto a los ingresos declarados, respondió: **"Porcentaje: 35%"** (v. punto E, referido a los haberes acreditados en las cuenta 5301362222 y 5301612501).

La determinación de tal afectación, tomada de los tres (3) últimos sueldos netos del deudor y la codeudora (junio/agosto 2021 por \$ 115.567,00 y \$ 112.314,00 promedio, respectivamente), es demostrativa de la excesiva onerosidad sobreviniente toda vez que, según la misma experta, del informe de deuda aportado por el BNA surge:

*cuota 50 – fecha 10/09/2021*

*capital + ajuste: \$ 4.174,94 + 14.562,90 = \$ 18.737,84*

*interés + ajuste: \$ 6.153,09 + \$ 21.463,02 = \$ 27.616,11*



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

cuota \$ 46.353,95.

Tanto el aumento del coeficiente CER a más del doble del valor contemplado al momento de la contratación, según publica el BCRA en su página web ([www.bcra.gov.ar](http://www.bcra.gov.ar)), como la agudización del proceso inflacionario hasta el último dato que publica el INDEC ([www.indec.gob.ar](http://www.indec.gob.ar)), eran difíciles de prever por el tomador del crédito.

Por ello, incluso por fuera de los requisitos previstos por el art. 1091 del CCCN, la procedencia de la renegociación o revisión de estos contratos no puede ser descartada apriorísticamente al reparo del *pacta sunt servanda*, cuando, como aquí se observa, el incremento de la deuda obedece a fluctuaciones de variables económicas o a una política macroeconómica que escapa al control y a las razonables previsiones del tomador del crédito impactando, en definitiva, en la función económica-social del contrato hasta desnaturalizarlo.

En el mes de agosto de 2019 el Poder Ejecutivo Nacional decretó el congelamiento de las cuotas de los créditos hipotecarios UVA y UVI hasta diciembre del mismo año. El 21 de diciembre de 2019, el Congreso Nacional sancionó la Ley 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública, en cuyo artículo 60 se dispuso que: *“El Banco Central de la República Argentina realizará una evaluación sobre el desempeño y las consecuencias del sistema de préstamos UVA para la adquisición de viviendas y los sistemas de planes de ahorro para la adquisición de vehículos automotor, sus consecuencias sociales y económicas, y estudiará mecanismos para mitigar sus efectos negativos atendiendo al criterio del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor”*, con lo cual quedó en evidencia la apertura del legislador a reconocer el eventual descalabro de la base económica de los créditos con capital expresado en UVAs.

Desde el campo de la teoría general del contrato deben considerarse los parámetros de modulación que rigen en orden a los deberes de cooperación y renegociación para los vínculos de larga duración, categoría en la cual están los negocios crediticios otorgados a través de la figura de la UVA. Además, en lo concerniente específicamente al ámbito de los contratos de consumo, la revisión, sea por vía de renegociación o por vía judicial, constituye una valiosa herramienta para superar la situación de sobreendeudamiento. El tomador de crédito debe ser tutelado en caso de endeudamiento excesivo y, en tales circunstancias, el punto de partida para juzgar la razonabilidad de cualquier solución de tipo correctivo se halla en las exigencias axiológicas derivadas del principio protectorio del consumidor de rango constitucional y de los derechos fundamentales implicados, que en la actualidad resultan de los arts. 1, 2 y 1094 del CCCN. El incierto derrotero de las economías



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

familiares de los consumidores durante y después de la pandemia estará, sin dudas, atravesado por el sobreendeudamiento; y en este sentido las respuestas deberán construirse sobre pautas de equidad (FRUSTAGLI, Sandra, “Los créditos hipotecarios en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) frente a la emergencia sanitaria: primeras reflexiones sobre el decreto 319/2020”, LA LEY 27/05/2020, 1; ITURBIDE, Gabriela A., “La tutela anticipada en el marco de acciones derivadas de los créditos instrumentados en UVA”, LA LEY 15/10/2019, p. 6).

Coincido con quienes señalan que el vocablo *sobreendeudamiento* es la alocución más adecuada para referirse a la problemática del endeudamiento excesivo, y, especialmente, con que la expresión *sobreendeudamiento de los hogares* enfatiza el impacto que la situación de endeudamiento provoca fundamentalmente cuando se trata de un crédito para la adquisición de la vivienda. Las graves consecuencias del sobreendeudamiento definen un cuadro de situación que no puede ser consentido con la mirada esquiva y la voz silente del conjunto social; menos aún de los poderes públicos. En esta línea de interpretación, la Corte de Casación francesa ha calificado a la regulación del sobreendeudamiento como *norma de orden público económico de protección social* (STIGLITZ, Gabriel y HERNÁNDEZ, Carlos A. “Tratado de Derecho del Consumidor”, tomo II, cap. XIII.4 “Sobreendeudamiento del consumidor” por María Belén Japaze, pág. 307 y 327, LA LEY 2015).

He de retomar el análisis del contrato de mutuo como uno de consumo más adelante, pero la primera conclusión que arribo es que el presente caso, en el contexto de la alteración extraordinaria e imprevisible que tuvo la evolución del IPC a partir de enero de 2018 y los años siguientes, requiere una solución tuitiva de derechos fundamentales vinculados al estatuto de protección constitucional de la persona y la vivienda familiar.

Es que nuestra Constitución al tutelar a los consumidores, obliga a realizar una interpretación coherente del principio protectorio que, en el *sub lite*, refiere concretamente al problema del sobreendeudamiento del deudor consumidor conectado a la *vivienda única familiar* que ha sido dada en garantía.

Ahora vamos al segundo punto.

### **b) Si la modificación extraordinaria debe ser considerada como un riesgo ajeno al asumido en el mutuo hipotecario.**

Es de público conocimiento que las circunstancias sobrevinientes a la celebración del contrato que invoca el actor son generales y afecta, objetivamente, a todo el universo de deudores



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

de créditos hipotecarios en UVAs, trascendiendo el marco del mutuo en cuestión porque se refiere, reitero, a las variantes macroeconómicas de la República Argentina en orden al valor de la moneda, la fijación del precio de los bienes de mercado y el poder adquisitivo de los salarios.

Frente a ello se dictó un bloque normativo (art. 60 de la ley 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública, Decretos N° 260/2020, N° 319/2020 y N° 767/2020 del Poder Ejecutivo Nacional), que declaró la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social, delegando facultades en el Poder Ejecutivo en los términos que allí se indica. Se ha dicho, en criterio que comparto, *que todas estas normas implican el reconocimiento legal de una situación de hecho general, que sobrevino a la firma del contrato que hoy vincula al actor con la demandada, y que provoca una dificultad grave para el cumplimiento de la prestación de pago de las cuotas mensuales en las condiciones pactadas, no sólo para el aquí accionante sino también, para todo el universo de ahorristas.* (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Corrientes, IV Nominación, en la causa “ALEGRE Nancy Leonor c/ Interplan S.A. de ahorro para fines determinados s/ amparo entre particulares”, sentencia de fecha 04/02/2022).

Concretamente en el marco de las medidas de Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio, el Poder Ejecutivo Nacional dictó los Decretos de Necesidad y Urgencia N° 319/2020 y N° 767/2020 extendiendo el congelamiento de las cuotas de los créditos hipotecarios UVA hasta el 31 de enero del 2021 y creando un sistema de convergencia entre el 1 de febrero de 2021 y el 31 de julio de 2022, para que las cuotas de los créditos no superen nunca el 35% de los ingresos familiares.

En el Decreto N° 319/2020, el Presidente de la Nación dispuso también la *suspensión de las ejecuciones hipotecarias* de los bienes adquiridos mediante estos créditos (v. art. 3), la *suspensión de los plazos de prescripción y de caducidad de instancia en los procesos de ejecución hipotecaria y de créditos prendarios actualizados por UVA* (v. art. 4), entre otras medidas.

En consonancia el BCRA, en su carácter de regulador del funcionamiento de los bancos comerciales, en los términos del art. 21 de la ley 21.526, emitió varias comunicaciones mediante las cuales, entre otras reglas, se enumeran las obligaciones de las entidades bancarias en miras a garantizar la efectiva protección de los intereses económicos de los usuarios en operaciones de servicios financieros, lo que da cuenta del interés de esta entidad por prevenir situaciones como las que denunció la parte actora en el *sub lite*.



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

Así, la Comunicación "A" 6175 que, en lo que aquí importa, refiere que *"al momento del otorgamiento de financiaciones a personas humanas, se deberá tener especial atención a la relación cuota/ingreso de manera de que el deudor pueda afrontar posibles incrementos en el importe de las cuotas sin afectar su capacidad de pago, teniendo en cuenta que sus ingresos pueden no seguir la evolución de la Unidad de Valor Adquisitivo actualizable por 'CER' ('UVA') ni la del 'CVS'".*

También la Comunicación "A" 6080, que establece similares previsiones respecto de otras variables de ajuste.

Finalmente, la Comunicación "A" 7156 que establece: *"...los usuarios de servicios financieros tienen derecho, en la relación de consumo respectiva, a: la protección de su seguridad e intereses económicos; recibir información adecuada y veraz acerca de los términos y condiciones de los servicios que contraten, así como copia de los instrumentos que suscriban; la libertad de elección; y condiciones de trato equitativo y digno. Los sujetos obligados deberán adoptar las acciones necesarias para garantizar estos derechos a todos los actuales y potenciales usuarios de los servicios que ofrecen y prestan, de manera de asegurarles condiciones igualitarias de acceso a tales servicios".*

Todo ello corrobora el hecho que este tipo de préstamos requirió en el marco de la pandemia de un actuar estatal directo que equilibrara la relación entre los particulares y las entidades financieras que los otorgaron. Demuestra que en el momento más crítico del COVID-19 y post COVID-19, se verificó la concurrencia de circunstancias extraordinarias ajenas al alea contractual que subsisten hasta hoy porque no se han adoptado medidas de fondo para los miles de deudores que siguen esperando una solución legislativa.

Esa alteración extraordinaria producida durante el periodo comprendido entre la celebración del contrato (julio de 2017) y la interposición de la demanda (agosto de 2021), que persiste -o subsiste- al momento del dictado de esta sentencia (febrero de 2023), configura un temor razonable de que el actor no pueda pagar la cuota y que su incursión en mora faculte al BNA a resolver el contrato e iniciar la ejecución hipotecaria en el marco del legítimo ejercicio de un derecho previsto también en el negocio celebrado.

A esta altura del razonamiento no es dable soslayar, como señalé, que la línea de créditos hipotecarios en UVA estuvo destinada a la adquisición de *vivienda única familiar de ocupación permanente*. Fue diseñado con el propósito de hacer más accesibles los préstamos hipotecarios,



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

con cuotas iniciales que no resultaran muy altas y permitieran a una mayor cantidad de personas adquirir su vivienda.

Bajo esa premisa la Cámara Federal de Apelaciones de Córdoba, Sala "A", revocó la sentencia de primera instancia que rechazó *in limine* la demanda colectiva en la causa **FCB 30591/2019/CA1**, rotulada: "*Fundación Club de Derecho Argentino c/ Banco de la Nación Argentina – Ley de defensa del consumidor*". Para así decidir, sostuvo que la clase estaba representada por "*personas que no han tenido acceso a una vivienda y que, a través de un instrumento de financiación otorgado por el Banco Nación de la República Argentina, aspiran a alcanzar un derecho de raigambre constitucional y convencional. De esta manera, a los tomadores de los "créditos hipotecarios en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) - Reglamentación N° 538 - Destino adquisición de vivienda única, familiar y de ocupación permanente", podemos calificarlos como un grupo social vulnerable, resultando sujetos de especial protección, dado que se ven en la necesidad de acceder al crédito bancario para intentar alcanzar la concreción de un derecho fundamental.*" -el destacado me pertenece-

Es por eso que aun cuando estos créditos hayan sido pensados para operar en una economía inflacionaria, afectando por ende una parte considerable de los ingresos mensuales del deudor y la codeudora para abonarlo, lo cierto es que la modificación extraordinaria provocada por las variables macroeconómicas luce ajena exorbitando el alea contractual al punto que no puede tolerarse o admitirse (en mi criterio) que se traduzca en la pérdida de la *vivienda única familiar* por esa sola circunstancia.

Por la misma razón, es decir por la finalidad que el Estado Nacional le dio a estos créditos hipotecarios, y el segmento de la población al que estuvieron destinados, es que tampoco comparto la idea de una hipotética venta que beneficiaría al mutuuario porque se capitalizó en una moneda que crece en su valor (el dólar), se endeudó en otra atada a un índice que crece a niveles más bajos (el peso), y entonces podría cancelar el préstamo con un significativo saldo a su favor (renta).

El accionante (consumidor de un servicio ofrecido por un banco oficial) pidió un crédito para comprar una vivienda, no para especular con un negocio financiero, extremo que por otra parte tampoco ha sido invocado ni sugerido por la demandada.

Vamos al tercer punto.



**Poder Judicial de la Nación**  
**Juzgado Federal n° 2 de Mendoza**

**c) Si la modificación extraordinaria, de existir y ser considerada ajena al riesgo asumido por el mutuario, generó que la prestación a su cargo se haya tornado excesivamente onerosa.**

Como se señaló *ut supra*, la naturaleza de la obligación debida por el actor se encuentra dentro de la categoría de las deudas de valor. Es que, no debe dinero sino que adeuda unidades de valor (UVAs) que luego se traducen en dinero.

En esta clase de obligaciones, por las razones expuestas en el punto **a)**, la mirada está focalizada en el poder adquisitivo de la moneda, es decir en su valor de cambio o valor real, siendo irrelevante su valor nominal.

Entonces, la excesiva onerosidad que se configura *ante una alteración grave de las contraprestaciones, que deriva en un perjuicio de gran magnitud para una de las partes* (conf. Guillermo A. Borda, "Tratado de Derecho Civil. Obligaciones", Tomo I, pág. 139/140), constituye un aspecto central pues una de sus consecuencias es el *sobreendeudamiento*. Se ha dicho que *"las crisis sistémicas son grandes productoras de diversas catástrofes sociales entre las que se encuentra el endeudamiento y el empobrecimiento de la población"* (ACHÁVAL, Hugo "Insolvencia del consumidor", pág. 183, Astrea, Buenos Aires 2001).

También se señala, con acierto, que en ese cuadro de situación *"el fenómeno se autoabastece"* (BARREIRO, Rafael F., "Precisiones acerca de concursos pequeños, crisis sistémicas y consumidores endeudados en demasía", en Libro Homenaje al doctor Osvaldo Maffia, LERNER, Córdoba, 2008).

Los efectos del endeudamiento excesivo, en casos como éste que son consecuencia de la excesiva onerosidad sobreviniente, se hacen ver en la economía doméstica del deudor que con el salario comprometido y la vivienda en riesgo reclama judicialmente la adecuación del contrato.

Pues bien, en el *sub-examine*, la alteración y perjuicio graves que justifican la readecuación contractual ha sido acreditada por el accionante, sobre quien pesaba la prueba de la existencia de los requisitos exigidos para su configuración (art. 377, CPCCN).

En lo que respecta a este tópico toma relevancia fundamental la pericial contable obrante a fs. 154/164, en tanto da cuenta que el préstamo devengará un interés compensatorio vencido sobre saldo pagadero por períodos mensuales, conjuntamente con las cuotas de amortización de capital... **Conclusión: entre la cuota 01 y la cuota 45, el incremento en el ajuste fue de: 2.524,68% + 253,729% = 2.778,409%** -el destacado me pertenece- (v. punto C).



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

También resulta de ella que a medida que pasa el tiempo, el porcentaje que insume el pago de las cuotas en el sueldo del deudor y la codeudora va aumentando dado que el interés pactado se está actualizando en UVA, es decir en base a la inflación, representando, en porcentajes “35%” (v. punto E) porque la unidad UVA **umentó en ese período de 4 años (48 meses) un 428%** (v. punto F).

Seguidamente examina la experta el valor de la cuota a la fecha de su dictamen (mayo/2022) calculada conforme el CVS, que se obtiene mediante la transformación en tasas diarias del índice de salarios (IS) que se estima a partir de comparar durante meses sucesivos las variaciones de los salarios tanto del sector público como del privado en cada mes, por lo que la suba de las cuotas iría de la mano de la actualización salarial y no del índice CER. En tal caso, según la contadora González, *en el período 2016-2018 el total de las cuotas actualizadas con CVS termina siendo mayor al de las cuotas actualizadas con UVA. Esto es por la mayor variación del CVS con respecto a la variación de la unidad UVA durante los años 2016 y 2017. Desde enero a diciembre de 2018, el total de las cuotas actualizadas con CVS termina siendo menor al de las cuotas actualizadas con UVA. Esto es por la mayor variación de la unidad UVA respecto a la variación del CVS durante el año 2018. A partir del año 2018 UVA empieza a crecer con relación a CVS* (v. punto F).

En relación al incremento real de la cuota mensual del crédito, cuestión que pidió determinar el BNA, la perito respondió que *“Entre la cuota 01 con vto. el 11/09/17 y la cuota 25 con vto. el 12/08/19, el ajuste de cuota pasó de \$ 442,12 a \$ 11.162,14 o sea que el incremento fue de 2.524,68%. Entre la cuota 25 con vto. el 10/09/2019 y la cuota 45 con vto. el 12/04/2021, el ajuste de cuota pasó de \$ 11.162,14 a \$ 28.322,39 o sea que el incremento fue de 253,729%. **Conclusión: entre la cuota 01 y la cuota 45, el incremento en el ajuste fue de: 2.524,68% + 253,729% = 2.778,409%**”* -la negrita me pertenece- (v. punto B).

Respecto al porcentaje que representa la cuota en relación a los ingresos declarados, punto que también solicitó determinar el BNA, reiteró que es “35%” en ambos casos (v. punto E). Y luego, al contestar las observaciones a su dictamen, sobre esta misma cuestión pero en relación al período octubre/2019 a abril/2022 y al señor Hi, sostuvo que del cotejo de los sueldos netos con el valor de la UVA mes a mes y el importe de la cuota pagada, el porcentaje osciló entre el **36,71%** (en abril/2019) y **54,91%** (en junio/2021) siendo del **40,07%** en abril/2022, último dato disponible (v. fs. 248/256, punto E).



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

No desconozco que como señala la perito, el préstamo devenga un interés compensatorio vencido sobre saldo pagadero por períodos mensuales conjuntamente con las cuotas de amortización del capital y, por ende, el saldo en UVAs va disminuyendo debido a la amortización del capital (medido también en UVAs). Todos los meses se aplica el interés sobre un capital que disminuye por las amortizaciones mensuales. *De ahí que durante la vida del crédito los saldos en pesos aumentarán **hasta que comienzan a disminuir por la aplicación de mayor parte de la cuota a la amortización del capital***, según explica esa profesional (v. punto C).

Pues bien, tal disminución, en el contexto de la elevada inflación sobreviniente a la contratación que no acompaña en igual medida el acrecentamiento de los salarios, ha provocado un desequilibrio de sustancial magnitud. En razón de la indexación del crédito las cuotas y los saldos debidos se incrementan mes a mes, insumiendo un porcentaje de los ingresos fijos del deudor y la codeudora que éstos no pudieron mensurar, y fueron parámetro para definir el otorgamiento de la financiación y la cantidad de capital prestado.

Como explican Pizarro y Villespinos: *“la alteración extraordinaria debe provocar, de manera efectiva, la excesiva onerosidad sobreviniente de la prestación que debe cumplir una de las partes. Ello significa que tiene que haber incidencia causal entre el acontecimiento y el efecto que produce”* (ob. cit. “Tratado de las obligaciones, Santa Fe: Rubinzal Culzoni, 2017, pág. 114).

La pericia contable prueba que la inflación alteró las bases económicas del negocio y generó una prestación para el deudor excesivamente onerosa, que surge de evaluar la relación que tiene la cuota del crédito (incrementada mes a mes como consecuencia de la evolución ascendente del CER) con los ingresos del mutuario y la codeudora. El desequilibrio no es meramente nominal sino del valor real. Aquí está lo verdaderamente relevante, puesto que es dable presuponer que el problema para el tomador del crédito se produjo cuando aumentó la inflación y no se reportaron aumentos similares o parejos con relación al valor real del salario.

A esa significativa distorsión por factores coyunturales ajenos a la conducta del mutuario y que se traduce en la contracción de su ingreso mensual, se suma que el error en los pronósticos relevados por el BCRA ha sido evidente.

Es que, el propio Ente Rector reconoció los problemas de las proyecciones de los pronosticadores que participan del REM y explicó que la imposibilidad de prever la evolución de la inflación obedeció a los shocks devaluatorios que se sucedieron durante 2018-2019, la irrupción de la pandemia y los conflictos bélicos internacionales, generando una amplia brecha entre los datos



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

efectivos y los proyectados (véase el documento titulado "Errores de pronóstico del Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM), BCRA, mes de julio de 2022, disponible en <http://www.bcra.gob.ar/Pdfs/PublicacionesEstadisticas/220729%20Errores%20de%20pronostico%20del%20REM%20jul-22.pdf>).

Ese descalce entre lo que los pronosticadores consideraban que iba a ocurrir y lo que finalmente ocurrió, que no solo subsiste hasta hoy sino que se agudizó, me convence de que la solución más equitativa consiste en ordenar judicialmente la adecuación del contrato motivo de la presente litis.

No podemos soslayar que el contrato que es objeto de la contienda se vincula con derechos fundamentales inherentes al estatuto de protección de la persona, a los consumidores y de acceso a la vivienda familiar.

La Corte Federal ha sido categórica en este sentido al resolver el caso "Rinaldi" (Fallos 330:855) y meritar ***que es constitucionalmente admisible recomponer un contrato a favor del consumidor sobre-endeudado porque, valga aquí reiterar, la protección de los consumidores, la vinculación del contrato con derechos fundamentales de la persona, la tutela de la vivienda familiar, la frustración del fin del contrato o la evidencia del abuso del derecho son la base de un "orden público de protección de la parte débil".***

3) Lo dicho me introduce en la siguiente cuestión a tratar, esto es, la relación de consumo entre la parte actora, en su carácter de destinataria final, y la parte demandada, en su carácter de proveedora (lógicamente sopesando las notorias asimetrías que subyacen a la posición que una y otra parte tienen en el mercado).

La Constitución Nacional, al tutelar el derecho de los consumidores obliga a sostener una interpretación coherente del principio protectorio que en el caso se refiere, concretamente, al problema del *sobreendeudamiento*. Los consumidores tienen derecho en la relación de consumo a la protección de su seguridad e intereses económicos reza el art. 42.

Es necesario volver a hacer hincapié en que la finalidad del crédito hipotecario estuvo estrechamente vinculado a la *vivienda única familiar* que ha sido dada en garantía; y conforme lo meritado por la Corte Nacional el precedente "Rinaldi", la protección de la familia y el acceso a una vivienda digna son derechos tutelados por el art. 14 bis de la Constitución y por diversos instrumentos internacionales de derechos humanos que, según la reforma de 1994, poseen rango constitucional (arts. VI de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; 16,



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

inc. 3° y 25, inc. 1°, de la Declaración Universal de Derechos Humanos; 17 de la convención Americana sobre Derechos Humanos -Pacto de San José de Costa Rica-; 10 y 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y 23 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos).

Ahora bien, la readequación negocial reclamada por el señor Hi en autos (que este Tribunal ve replicada en numerosos pleitos similares) importa, en los hechos, la modificación estructural de la amortización de un negocio crediticio con la banca pública. Ello, es decir, el Estado Nacional como proveedor integrante de la relación de consumo, aunque lo sea indirectamente, no muda el emplazamiento en la ley consumeril toda vez que estamos ante un típico contrato de consumo si lo que se verifica es el ofrecimiento en el mercado de bienes y servicios a los consumidores.

Con razón afirma Carlos Hernández *“Adviértase que no se trata aquí de considerar al Estado en su rol de responsable en la ejecución de políticas públicas a las que manda nuestra Constitución -art. 42-, sino de su desempeño empresarial en el mercado”* (ob. cit. “Tratado de Derecho del Consumidor”, tomo I, cap. VI “Relación de Consumo”, pág. 431, LA LEY 2015).

En tal hipótesis resulta aplicable todo el régimen vigente sobre relaciones y contratos de consumo, y asimismo, las reglas especiales en torno a la publicidad e información en los contratos, entre otras.

La Ley de Defensa del Consumidor (LDC), que es de *orden público*, preceptúa que *“el proveedor está obligado a suministrar al consumidor en forma cierta, clara y detallada todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes y servicios que provee, y las condiciones de su comercialización”* (art. 4).

Asimismo, establece la obligación a los proveedores de brindar *un trato digno a consumidores y usuarios* en el artículo 8 bis, debiendo abstenerse de desplegar conductas que coloquen a los consumidores en *situaciones vergonzantes, vejatorias o intimidatorias*, so pena de incurrir en responsabilidad por daños o ser pasibles de ser sancionados con la multa civil del artículo 52 bis de la LDC.

El artículo 36 de la norma reza: *“en las operaciones financieras para consumo y en las de crédito para el consumo deberá consignarse de modo claro al consumidor o usuario, bajo pena de nulidad: a) La descripción del bien o servicio objeto de la compra o contratación, para los casos de adquisición de bienes o servicios; b) El precio al contado, sólo para los casos de operaciones de*



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

*crédito para adquisición de bienes o servicios; c) El importe a desembolsar inicialmente -de existir y el monto financiado; d) La tasa de interés efectiva anual; e) El total de los intereses a pagar o el costo financiero total; f) El sistema de amortización del capital y cancelación de los intereses; g) La cantidad, periodicidad y monto de los pagos a realizar; h) Los gastos extras, seguros o adicionales, si los hubiere. Cuando el proveedor omitiera incluir alguno de estos datos en el documento que corresponda, el consumidor tendrá derecho a demandar la nulidad del contrato o de una o más cláusulas. [...] El Banco Central de la República Argentina adoptará las medidas conducentes para que las entidades sometidas a su jurisdicción cumplan, en las operaciones a que refiere el presente artículo, con lo indicado en la presente ley".*

Respecto a la interpretación de los contratos, dispone en su artículo 37 que *"sin perjuicio de la validez del contrato, se tendrán por no convenidas: a) Las cláusulas que desnaturalicen las obligaciones o limiten la responsabilidad por daños; b) Las cláusulas que importen renuncia o restricción de los derechos del consumidor o amplíen los derechos de la otra parte; c) Las cláusulas que contengan cualquier precepto que imponga la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor. La interpretación del contrato se hará en el sentido más favorable para el consumidor. Cuando existan dudas sobre los alcances de su obligación, se estará a la que sea menos gravosa. En caso en que el oferente viole el deber de buena fe en la etapa previa a la conclusión del contrato o en su celebración o transgreda el deber de información o la legislación de defensa de la competencia o de lealtad comercial, el consumidor tendrá derecho a demandar la nulidad del contrato o la de una o más cláusulas. Cuando el juez declare la nulidad parcial, simultáneamente integrará el contrato, si ello fuera necesario".*

Por su parte, los contratos bancarios se encuentran regulados en el Título IV, Capítulo 12 del Código Civil y Comercial de la Nación, que prevé un párrafo especial para los contratos con consumidores y usuarios, de donde surge expresamente que *"las disposiciones relativas a los contratos de consumo son aplicables a los contratos bancarios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1093"* (v. art. 1384, ss. y ccs.).

A su vez, el contrato de préstamo bancario se encuentra previsto en el artículo 1408 del citado cuerpo normativo, en los siguientes términos: *"el préstamo bancario es el contrato por el cual el banco se compromete a entregar una suma de dinero obligándose el prestatario a su devolución y al pago de los intereses en la moneda de la misma especie, conforme con lo pactado".*



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

Insisto en que la parte actora fundó su pretensión en lo normado por el artículo 1091 del CCyCN, que dispone que *“si en un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevinida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada, ésta tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o pedir ante un juez, por acción o como excepción, la resolución total o parcial del contrato, o su adecuación. Igual regla se aplica al tercero a quien le han sido conferidos derechos, o asignadas obligaciones, resultantes del contrato; y al contrato aleatorio si la prestación se torna excesivamente onerosa por causas extrañas a su alea propia”*.

El BCRA en la Comunicación "A" 7156 estableció que *“los usuarios de servicios financieros tienen derecho, en la relación de consumo respectiva, a: la protección de su seguridad e intereses económicos; recibir información adecuada y veraz acerca de los términos y condiciones de los servicios que contraten, así como copia de los instrumentos que suscriban; la libertad de elección; y condiciones de trato equitativo y digno. Los sujetos obligados deberán adoptar las acciones necesarias para garantizar estos derechos a todos los actuales y potenciales usuarios de los servicios que ofrecen y prestan, de manera de asegurarles condiciones igualitarias de acceso a tales servicios”*.

A lo dicho, cabe añadir la Resolución N° 9/04 dictada por la Secretaría de Coordinación Técnica de la Dirección Nacional de Defensa del Consumidor, que en su Anexo III enumera el listado de cláusulas abusivas de los contratos de consumo que tengan por objeto la prestación de servicios financieros y/o bancarios.

Cabe reiterar aquí algunas previsiones insertas en el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 319/2020, dictado en ocasión de la emergencia sanitaria desencadenada por la pandemia del COVID-19, en el que el Presidente de la Nación dispuso varias medidas referidas a la materia, como el congelamiento de las cuotas para los créditos hipotecarios y prendarios que se actualicen por UVA (ver art. 2), la suspensión de las ejecuciones hipotecarias de los bienes adquiridos mediante estos créditos (art. 3), la suspensión de los plazos de prescripción y de caducidad de instancia en los procesos de ejecución hipotecaria y de créditos prendarios actualizados por UVA (art. 4), entre otras.

Por último, he de recordar que las Directrices de las Naciones Unidas para la Protección del Consumidor (conforme Resolución N° 70/186 de la AG, 22/12/2015) establecen, en su parte



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

pertinente, que *“los Estados Miembros deben, según proceda, establecer o fomentar: a) Políticas para la regulación y la aplicación efectiva de las normas en el ámbito de la protección del consumidor de servicios financieros [.] f) La actuación responsable de los proveedores de servicios financieros y sus agentes autorizados, en particular en lo que respecta a la concesión responsable de préstamos y la venta de productos que se ajusten a las necesidades y los medios del consumidor”* (ver art. 66).

Como corolario de ese marco normativo no puede desconocerse que la propia ley 24.240 establece, a lo largo de su articulado, que en caso de duda se estará a la interpretación que más beneficie al consumidor o usuario (ver, por caso, los arts. 3, 25, 37); y que el código sustantivo dispone, en lo que aquí importa, que *“las normas que regulan las relaciones de consumo deben ser aplicadas e interpretadas conforme con el principio de protección del consumidor [.] En caso de duda sobre la interpretación de este Código o las leyes especiales, prevalece la más favorable al consumidor”* (art. 1094 CCCN).

Sobre el particular, nuestro Máximo Tribunal sostuvo que *“este principio protectorio juega un rol fundamental en el marco de los contratos de consumo donde, es preciso destacar, el consumidor se encuentra en una posición de subordinación estructural [.] Es por ello que con el fin de preservar la equidad y el equilibrio en estos contratos, la legislación contempla provisiones tuitivas en su favor en aras de afianzar esta protección preferencial de raigambre constitucional”* (Fallos: 340:172, “PADEC” del 14/03/2017; considerando 6).

A su vez, en lo que atañe a relaciones de consumo con entidades bancarias, la Corte Federal refirió que ***“esta tutela especial se acentúa aún más en los contratos bancarios celebrados con consumidores y usuarios, donde, del otro lado de la relación jurídica, se encuentra una entidad bancaria, profesional en la intermediación financiera y cuya finalidad es obtener un rédito en su actividad. Estos contratos, debido a su celebración mediante la adhesión a condiciones generales predispuestas, provocan un contexto propicio para las cláusulas y prácticas abusivas. Por ello aquí, tanto la legislación como el control judicial juegan un papel preponderante para hacer operativo el derecho previsto en el art. 42 de la Constitución Nacional”*** (Fallos: 340:172, “PADEC” del 14/03/2017, v. considerando 7°) (la negrilla es del suscripto).

Lo expuesto, sumado a lo dicho en los considerandos que anteceden, dan sustento a la conclusión de que para la solución del litigio debe contemplarse el criterio del esfuerzo compartido



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

entre el deudor y el acreedor que surge como parámetro legal para la renegociación de los créditos UVA, y asumirse en todo su alcance la condición de consumidor del tomador del crédito para acceder a *la vivienda única familiar*, que impone analizar el caso a la luz del derecho protectorio, el acceso al consumo sustentable y la interpretación del contrato en el sentido que resulte más favorable al consumidor.

Es que, en los contratos bancarios los consumidores gozan de una tutela reforzada orientada a garantizar la transparencia y evitar el sobreendeudamiento, máxime que a la fecha de ésta sentencia todavía no existen medidas generales que permitan vislumbrar una solución, a corto plazo, para el conjunto de los tomadores de créditos en UVA.

Las especiales circunstancias económicas invocadas por el actor en su demanda, como así también la situación económica que atraviesa el país, el hecho público y notorio del incremento de la unidad de valor adquisitivo (UVA), los elevados y crecientes índices inflacionarios (a la fecha, de casi tres dígitos), el sostenido aumento de los precios y la pérdida del valor real de los ingresos del mutuario han determinado la solución que propicio para este caso particular.

4º) En consecuencia, corresponde disponer la sustitución del mecanismo indexatorio UVA previsto en el contrato de consumo, debiendo ser reemplazado, desde la fecha del primer congelamiento ordenado por la autoridad competente (agosto de 2019), en función de la evolución del Coeficiente de Variación Salarial (CVS) publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), sin que ello implique extender el número de cuotas originalmente previsto, conservando la tasa de interés pactada, con una tasa máxima del 3,50% nominal anual (v. cláusula quinta).

La elección del mencionado índice (CVS) tiene justificación en la propia contratación bancaria que lo prevé como una puerta de salida (por cierto con una solución diferente) frente al incremento del valor de las cuotas ajustadas por UVAs.

Por otra parte es el mecanismo que mejor puede medir la afectación de la capacidad de pago del consumidor siendo que el proveedor tenía la obligación al momento de la concesión del mutuo hipotecario de prestar especial atención a la relación cuota/ingreso de manera que el deudor pudiera afrontar los posibles incrementos del importe de las cuotas.

Como bien señala Gonzalo Sozzo al analizar estos créditos hipotecarios UVA: *“Sea tanto en la celebración del contrato, es decir en el momento del estudio de la viabilidad del crédito, como durante la ejecución de las prestaciones aparece el Coeficiente de Variación de Salarios (CVS)*



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

*como un criterio central de protección del consumidor por la posición de la autoridad de aplicación o por la ley para el caso de los UVI.” (SOZZO, Gonzalo, “Las relaciones contractuales en tiempos de emergencia”, Contratos resilientes, Rubinzal Culzoni editores, septiembre de 2020, pág. 402).*

Es menester recordar que el decreto 762/2002 (Reordenamiento del Sistema Financiero) expresaba en sus considerandos *"que la aplicación de un índice de actualización basado en variables que no se ajustan al ingreso familiar generan incertidumbre y afecta la capacidad de cobro de los créditos por parte de las entidades financieras"*.

Por último es dable apuntar que dicho mecanismo indexatorio ha sido el que más adhesiones ha concitado en los proyectos de ley que han sido presentados en el Parlamento Nacional para darle solución a esta innegable y profunda problemática de sobreendeudamiento del consumidor financiero.

Así las cosas, de lograrse la ansiada la solución legislativa, se deja a salvo la aplicación del régimen más favorable al consumidor (en nuestro caso el actor) si la futura norma general le reconoce mayores beneficios.

**5)** La parte actora también solicitó la nulidad de la cláusula novena que dispone el débito automático de *todo importe adeudado bajo el presente contrato ya sea capital, intereses, intereses punitivos, impuestos, cargos, comisiones o cualquier otro importe cuyo pago o reembolso esté a cargo de LA PARTE DEUDORA.*

Las cláusulas abusivas resultan ser aquellas que se imponen unilateralmente por una de las partes, perjudicando inequitativamente a la otra parte, o determinando una posición de desequilibrio entre los derechos y las obligaciones de los contratantes, en perjuicio, por lo común, de los consumidores o usuarios aunque también de cualquier contratante que no llegue a ser consumidor (conf. FARINA, Juan M., “Contratos comerciales modernos”, Astrea, Buenos Aires, 1993, p. 138).

El novel ordenamiento sustantivo regula las cláusulas abusivas dentro de los contratos de consumo, en los arts. 1117 al 1122.

El art. 1117 dispone: *“Normas aplicables. Se aplican en este Capítulo lo dispuesto por las leyes especiales y los artículos 985, 986, 987 y 988, existan o no cláusulas generales predispuestas por una de las partes”*. El art. 985 dice: *“Requisitos. Las cláusulas generales predispuestas deben ser comprensibles y autosuficientes. La redacción debe ser clara, completa y fácilmente legible. Se tienen por no convenidas aquellas que efectúan un reenvío a textos o documentos que no se*



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

*facilitan a la contraparte del predisponente, previa o simultáneamente a la conclusión del contrato. La presente disposición es aplicable a la contratación telefónica, electrónica o similares”. El art. 986 establece: “Cláusulas particulares. Las cláusulas particulares son aquellas que, negociadas individualmente, amplían, limitan, suprimen o interpretan una cláusula general. En caso de incompatibilidad entre cláusulas generales y particulares, prevalecen estas últimas”. El 987 dispone: “Interpretación. Las cláusulas ambiguas predispuestas por una de las partes se interpretan en sentido contrario a la parte predisponente”. Y, el art. 988 establece: “Cláusulas abusivas. En los contratos previstos en esta sección, se deben tener por no escritas: a) las cláusulas que desnaturalizan las obligaciones del predisponente; b) las que importan renuncia o restricción a los derechos del adherente, o amplían derechos del predisponente que resultan de normas supletorias; c) las que por su contenido, redacción o presentación, no son razonablemente previsibles”.*

*El art. 989 aclara: “Control judicial de las cláusulas abusivas. La aprobación administrativa de las cláusulas generales no obsta a su control judicial. Cuando el juez declara la nulidad parcial del contrato, simultáneamente lo debe integrar, si no puede subsistir sin comprometer su finalidad”.*

*El art. 1118 dice: “Control de incorporación. Las cláusulas incorporadas a un contrato de consumo pueden ser declaradas abusivas aun cuando sean negociadas individualmente o aprobadas expresamente por el consumidor”. El art. 1119 reza: “Regla general. Sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes especiales, es abusiva la cláusula que, habiendo sido o no negociada individualmente, tiene por objeto o por efecto provocar un desequilibrio significativo entre los derechos y las obligaciones de las partes, en perjuicio del consumidor”. El art. 1121 dispone: “Límites. No pueden ser declaradas abusivas: a) las cláusulas relativas a la relación entre el precio y el bien o el servicio procurado; b) las que reflejan disposiciones vigentes en tratados internacionales o en normas legales imperativas”.*

*Por último, el art. 1122 establece: “Control judicial. El control judicial de las cláusulas abusivas se rige, sin perjuicio de lo dispuesto en la ley especial, por las siguientes reglas: a) la aprobación administrativa de los contratos o de sus cláusulas no obsta al control; b) las cláusulas abusivas se tienen por no convenidas; c) si el juez declara la nulidad parcial del contrato, simultáneamente lo debe integrar, si no puede subsistir sin comprometer su finalidad; d) cuando se prueba una situación jurídica abusiva derivada de contratos conexos, el juez debe aplicar lo dispuesto en el artículo 1075”.*



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

Conforme dicho plexo normativo, cabe afirmar que cláusula abusiva es la que produce un desequilibrio significativo entre los derechos y las obligaciones de las partes, en perjuicio del consumidor o usuario. El proveedor impone una renuncia, restricción o ventajas en perjuicio de la parte débil lesionando así *el principio de buena fe* que rige en materia contractual.

No advierto razón para declarar la nulidad de la cláusula novena cuestionada por el accionante. Ello, toda vez que de su simple lectura se desprende que no importa una renuncia irrazonable susceptible de provocar un perjuicio al consumidor y, como contracara, una ventaja al BNA. No resulta un desequilibrio significativo entre las obligaciones y los derechos de las partes, por lo que mantenerla no viola el principio de equilibrio, equivalencia y reciprocidad de las prestaciones. Además, la misma no encuadra en la tipología de cláusulas abusivas establecidas en la Resolución 53/03 dictada por la Secretaría de Defensa del Consumidor de la Nación en cumplimiento de los cometidos otorgados por la ley de fondo en orden a la vigilancia y control de los contratos de adhesión (ver puntos f), u) y v del Anexo de la citada Resolución, sustituido por el art. 2 de la Resolución n° 26/03 de la Secretaría de Coordinación Técnica).

### **6) Consideraciones finales.**

A modo de cierre es dable esbozar algunas ideas conclusivas que son las que me conducen a sostener a la decisión que aquí se adopta.

**a)** La denominada doctrina de la excesiva onerosidad sobreviniente (art. 1091, CCCN) conmueve la fuerza obligatoria del contrato (*pacta sunt servanda*) constituyéndose aquella en un remedio excepcional, y como tal, de interpretación restrictiva.

Los jueces no tienen facultades para modificar las cláusulas que integran el contrato salvo que los contratantes lo soliciten o medien razones de interés público (art. 960, CCCN).

Si bien los contratos nacen para ser cumplidos, el ordenamiento debe brindar una respuesta cuando se advierte la degradación de la ecuación económica del contrato en la etapa de la ejecución negocial en virtud de un hecho extraordinario, sobreviniente y ajeno a las partes.

De lo contrario al exigirse el cumplimiento de un contrato desnaturalizado (alterado en su causa fin) sería exigirle (a las partes) lo que no pactaron ni realmente quisieron, encontrándose reñida –una pretensión semejante- con el principio de la buena fe que es la que en definitiva nos delimita si el ejercicio del derecho es regular o abusivo (arts. 9 y 10, CCCN).

**b)** No ignoro los precedentes de los fueros locales que con sólidos argumentos han considerado que no resulta atendible la revisión o adecuación de estos mutuos hipotecarios



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

indexados con el mecanismo UVA (*Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mar del Plata, Sala II, "Ferra Javier Víctor Manuel c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires s/ acción de reajuste", 23 de septiembre de 2022, Microjuris MJ-JU-M-138559-AR; Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Junín, "I. M. P. y otro c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires s/ materia a categorizar", 18 de octubre de 2022, Microjuris MJ-JU-M-138904-AR; Tercera Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario de Mendoza, "Azulay, Marcos Enrique c/ BBVA Banco Frances S.A. p/ proceso de consumo", del 19 de diciembre de 2022*); pero con todo mi respeto, estimo que en casos como el del *sub iudice* corresponde articular y armonizar la decisión con una perspectiva consumeril y constitucional-convencional en los términos de los arts. 1 y 2 del digesto sustantivo.

Esta mirada consumerista en un caso de relaciones de consumo, es la misma que se le exige al juez que debe expedirse, por ejemplo, en materia ambiental (perspectiva ambiental) o en materia de violencia de género (perspectiva de género); siendo que cada uno de estos territorios tienen su específico régimen jurídico (leyes 24.240, 25.675 y 26.485) con principios y valores que los identifican y en reconocimiento a una particular situación de vulnerabilidad, los que a su vez se encuentran iluminados y atravesados por un bloque constitucional y convencional protector.

c) El presente caso, con enfoque consumeril, nos lleva a visualizar la situación de sobreendeudamiento en la que se encuentra sumido el consumidor financiero que no tiene su génesis en un suceso de carácter individual como puede ser la pérdida del empleo, la jubilación o el fallecimiento de un miembro de su familia, sino en evento extraordinario e inesperado al momento de la contratación (año 2017) que es la sostenida escalada inflacionaria desde el año 2018 y que comenzando el año 2023 ya casi alcanza los tres dígitos anuales, con un diseño contractual de consumo y de adhesión atado al ritmo de la inflación, con más una tasa de interés compensatoria "libremente" (*conf. Comunicación A 5945 y A 6059 del BCRA*) convenida entre las partes.

A esta altura no cabe duda que la diferencia entre la evolución proyectada para los índices inflacionarios por el propio Estado y lo que ocurrió en la realidad resulta un hecho que escapó a la razonable previsión del deudor y que no integra el riesgo asumido por éste. Tanto es así que en la sección noticias de la web del BCRA en el mes de abril de 2017 se señalaba: "**La UVA es especialmente útil para contratos financieros de largo plazo, porque asegura a deudores y acreedores un valor real cierto para pagos futuros, eliminando el riesgo que tendrían sobre los contrato inflaciones o desinflaciones inesperadas**" (web del BCRA: <https://www.bkra.gov.ar>



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

[/noticias/Los\\_creditos\\_UVA\\_5\\_millones.asp](#), y que corresponde al 24/04/2017. El enlace citado fue consultado el 30/09/2020) (el resaltado es del suscripto).

Como bien enseña Kemelmajer de Carlucci: *“Las graves consecuencias del sobreendeudamiento definen un cuadro de situación que no puede ser consentido con la mirada esquiva y la voz silente del conjunto social; menos aún de los poderes públicos”* (KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, “El sobreendeudamiento del consumidor y la respuesta del legislador francés” en Anales, Año LIII, Segunda Época, n° 46).

Con la misma intensidad la Corte Federal expresó que: *“La Constitución, al tutelar a los consumidores, obliga a una interpretación coherente del principio protectorio, que en el caso (ejecución de un mutuo con garantía hipotecaria) se refiere, concretamente, al problema del sobreendeudamiento”* y que *“si bien la lógica económica de los contratos admite que el incumplidor sea excluido del mercado, ello encuentra una barrera cuando se trata de personas”* concluyendo que *“todos los individuos tienen derechos fundamentales con un contenido mínimo para desplegar plenamente su valor eminente como agentes morales autónomos, que constituyen la base de la dignidad humana, que esta Corte debe proteger”* (conf. voto de Zaffaroni y Lorenzetti en Fallos 330:855).

**d)** A lo expuesto cabe añadir que la mirada constitucional-convencional sobre este consumidor nos enfrenta con el problema del “acceso a la vivienda familiar” que no puede ser desconocido por el proveedor financiero; que a su vez es un particular proveedor: el Banco de la Nación Argentina, que entre sus fines debe coordinar su acción con las políticas económico-financieras que establezca el Gobierno Nacional (conf. art. 1 de su Carta Orgánica según Ley 25.299), asumiendo además una “responsabilidad social” siendo firmante del Pacto Mundial de Naciones Unidas desde el año 2017, habiendo elaborado un Modelo de Gestión Estratégica de Responsabilidad Social y Sustentabilidad que se encuentra alineado a la Agenda 2030 que enumera los Objetivos para el Desarrollo Sostenible y que entre ellos se hace un llamado a la acción entre gobiernos, empresas y sociedad civil, para poner fin a la pobreza y crear una vida digna y de oportunidades para todas las personas.

Por tanto esta decisión, aparte de contemplar un fin legítimo, resulta coherente con la pauta constitucional del art. 14 bis que contempla la protección de la familia y el acceso a una vivienda digna, derechos que también son tutelados por tratados internacionales de idéntica jerarquía según la reforma de 1994 (arts. VI de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre;



## Poder Judicial de la Nación Juzgado Federal n° 2 de Mendoza

16, inc. 3 y 25, inc. 1, de la Declaración Universal de Derechos Humanos; 17 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos - Pacto de San José de Costa Rica; 10 y 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y 23 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.

Como bien señala Vigo los operadores jurídicos *“deben frente a cualquier caso, ver si habla la Constitución al respecto, y constatarán que siempre habla ... Nada del derecho vigente queda al margen de la Constitución, especialmente de sus valores y principios, y así todo el derecho se impregna de ellos o se constitucionaliza”* (VIGO, Rodolfo Luis, “Del Estado de Derecho Legal al Estado de Derecho Constitucional”, Suplemento de Derecho Constitucional, La ley 2010 -febrero-, p. 1).

e) Por último, la presente decisión que manda a readecuar en los términos en los que se ordena, asigna y distribuye (en mi criterio) un esfuerzo proporcional para ambos contratantes, recomponiendo la reciprocidad obligacional que condujo a las partes a contratar, en tanto no suprime ni la actualización a través de un mecanismo indexatorio ni los intereses compensatorios los que se mantienen; sólo sustituye el índice UVA por el CVS, sin un límite en la afectación del ingreso y desde el mes de agosto de 2019 (y no desde el año 2017), debiendo ponderarse (tal como surge de la prueba incorporada) que hubieron tramos de la contratación en los que el índice UVA fue inferior al CVS.

### **7) Costas y honorarios**

a) Las costas, atento la novedad y complejidad del objeto litigioso se imponen en el orden causado (art. 68, 2da. parte, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

La demanda por readecuación del contrato, que aquí se admite, justifica apartarme del criterio objetivo de la derrota. Es que este tipo de demandas (créditos UVA) ha dado lugar a numerosos litigios en los tribunales provinciales y federales adoptándose en forma precautoria diferentes medidas a los fines de paliar los graves perjuicios sufridos por los tomadores como consecuencia de la situación económica imperante en el país.

Tanto la parte actora como la demandada vierten argumentos que transmiten la firme convicción de actuar conforme al derecho que les asiste, para demandar la readecuación y para oponerse a ella, más aún, valga aquí reiterarlo, si se tiene en cuenta la ausencia de una legislación largamente esperada que resuelva la grave problemática descripta que aún subsiste.



**Poder Judicial de la Nación**  
**Juzgado Federal n° 2 de Mendoza**

b) En cuanto a la regulación de los honorarios profesionales, corresponde señalar que al caso debe aplicarse la nueva ley arancelaria N° 27.423 toda vez que la demanda se inició con posterioridad a su sanción, de conformidad a lo establecido por el Máximo Tribunal en fecha 04 de setiembre de 2018, en autos “Establecimiento Las Marías SACIFA”.

En este sentido, tratándose el presente de un pedido de readecuación del contrato y eliminación del índice de actualización en UVA, considero se trata de un proceso sin monto, pues su objeto es absolutamente independiente del monto del crédito y de las cuotas, por lo que la retribución de la labor profesional ha de relacionarse con la complejidad de la tarea llevada a cabo, con la responsabilidad asumida por los abogados intervinientes, y la trascendencia moral, jurídica y económica que tuviere el juicio en el futuro, para el cliente y para las partes, todo ello en base a lo dispuesto por los arts. 13, 15, 16, 20 y 48 de la ley 27.423.

Se tiene en cuenta que el valor de la UMA es de \$ 10.400, a partir del 01/10/2022, de conformidad a lo establecido en la Acordada 25/2022 del Máximo Tribunal de la Nación.

De esta manera corresponde regular los honorarios profesionales de la siguiente manera: Parte actora: Para la Dra. MAa González, como patrocinante, en 22 UMA equivalente a pesos doscientos veintiocho mil ochocientos (\$ 228.800). Parte demandada: Para el Dr. Lucas de la Rosa, en el doble carácter, en 24 UMA equivalente a pesos doscientos cuarenta y nueve mil seiscientos (\$ 249.600).

En cuanto a la perito, considerando análogas razones a las expuestas ut-supra en lo pertinente (mérito, naturaleza de la causa, extensión y eficacia de la labor desarrollada), y a la adecuada proporción que los honorarios de los auxiliares de la justicia deben tener con los que les corresponden a los profesionales de las partes (CSJN, Fallos: 300:70, 303:1569, entre otros), se fijan en 20 UMA equivalente a pesos doscientos ocho mil (\$ 208.000) para la contadora María del Carmen González.

En razón de la imposición de las costas en orden causado, cabe dejar aquí aclarado que la prueba pericial contable es común a ambos litigantes.

En mérito a lo expuesto, **RESUELVO**:

**1º) HACER LUGAR parcialmente** a la demanda deducida por S A HI contra el Banco de la Nación Argentina y, en consecuencia, **ORDENAR** la readecuación del contrato de mutuo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición de un inmueble oportunamente suscripto, conforme las siguientes pautas: **a)** el importe de las cuotas a pagar por el actor se



**Poder Judicial de la Nación**  
**Juzgado Federal n° 2 de Mendoza**

actualizará, desde la fecha del primer congelamiento ordenado por la autoridad competente (agosto de 2019), en función de la evolución del Coeficiente de Variación Salarial (CVS) publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), sin que ello implique extender el número de cuotas originalmente previsto, conservando la tasa de interés pactada, con una tasa máxima del 3,50% nominal anual y; **b)** se deja a salvo la aplicación del régimen más favorable al consumidor si en el futuro, durante la ejecución del contrato, se dictan otras normas jurídicas generales que le reconozcan mayores beneficios para el actor. **HACER SABER** que a fin de establecer el monto de las cuotas a abonar, deberá la perito contadora designada en la causa **PRACTICAR LIQUIDACIÓN** de acuerdo a los parámetros fijados precedentemente una vez que adquiera firmeza este decisorio, salvo que las partes de común acuerdo lo fijen y comuniquen al tribunal en un único escrito firmado por sus letrados apoderados o patrocinantes con la debida ratificación, según corresponda.

**2º) RECHAZAR** el pedido de nulidad de la cláusula novena del contrato.

**3º) IMPONER LAS COSTAS** en el orden causado por las razones expuestas en el considerando 6º (art. 68, 2da. parte del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

**4º) REGULAR** los honorarios profesionales de la siguiente manera: Parte actora: Para la Dra. MAa González, como patrocinante, en 22 UMA equivalente a pesos doscientos veintiocho mil ochocientos (\$ 228.800). Parte demandada: Para el Dr. Lucas de la Rosa, en el doble carácter, en 24 UMA equivalente a pesos doscientos cuarenta y nueve mil seiscientos (\$ 249.600). Para la perito contadora María del Carmen González en 20 UMA equivalente a pesos doscientos ocho mil (\$ 208.000). Para que el pago sea definitivo y cancelatorio, se deberá abonar la cantidad de moneda de curso legal que resulte equivalente a la cantidad de UMA fijadas en este resolutivo, según su valor vigente al momento del pago (cfr. art. 51 de ley 27.423).

***Protocolícese. Notifíquese.***

**Pablo Oscar Quirós**  
**Juez Federal**