

## El derecho a una hipoteca justa y previsible. El caso de los créditos hipotecarios en unidades de valor adquisitivo

“Derecho a una Hipoteca Justa y Previsible” es el lema que hoy agrupa a miles de deudores hipotecarios UVA que día a día luchan para poder conservar sus viviendas frente al abrupto crecimiento de la Unidad de Valor Adquisitivo, índice mediante el cual se actualiza el monto de las deudas que pesan sobre ellos debido a la adquisición de la soñada vivienda propia.



POR LUZ GABRIELA D'ANGELO VERLINO

Abogada. Diplomada en el Nuevo Código Civil y comercial de la Nación por la Universidad Nacional de Cuyo. Gerente de Oficina en ANSES Rivadavia, Mendoza.

### Introducción

El día 8 de abril de 2016, mediante comunicación BCRA “A” 5945, y con el objeto de reactivar la industria de la construcción, prácticamente paralizada, la autoridad monetaria estableció un sistema de ahorro y préstamos a cubierto de la inflación que, por las siglas que se utilizaron, se denominó UVI (Unidades de Vivienda), ajustable el mismo por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER).

Meses después, el 1 de septiembre de ese mismo año, se crea por Ley 27.271, un sistema denominado “Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda”, utilizándose también en este caso la sigla UVI, pero actualizada por el Índice del Costo de la Construcción (ICC) para el Gran Buenos Aires.

Estos dos sistemas de actualización de capitales con idéntica denominación, además de la subsistencia del sistema regulado por ley 25.827 que creo la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) en el año 2002, determino que el BCRA, mediante comunicación 6069 “A” procediera a rebautizar todos estos instrumentos de ahorro y crédito bajo la denominación UVA, conteniéndose en esta sola normativa la forma de actualización del capital, ya sea que se trate de créditos como de depósitos bancarios, tomados bajo alguno de los sistemas de actualización que anteriormente coexistían.

Surgen de este modo en Argentina créditos excluidos de la prohibición de indexar contenida en la ley 23.298, que transforman las deudas de dinero en deudas de valor y que provocan, por lo tanto, una mutación en la naturaleza del crédito.

Toda esta normativa generó que a partir del año 2017 miles de familias argentinas, esperanzadas en una estabilización de los índices de precios, y basadas para ello en estimaciones inflacionarias contenidas en las leyes de presupuesto de los años 2017, 2018 y 2019, tramitaran y, finalmente se hicieran acreedoras de uno de los promocionados créditos UVA, destinados a la adquisición de la deseada casa propia.

La realidad es que pese a las seguridades que pretendieron otorgarse a la población con relación a la estabilidad económica nacional, este objetivo no logró ser cumplido, y las 105.000 familias que tomaron estos créditos (conforme datos suministrados por el BCRA), hoy se encuentran en la más absoluta incertidumbre, con el riesgo cierto e inminente de perder sus casas, sometidos a una presión que el actual contexto de profunda crisis económica no logra sino agigantar.

Para poner este punto de manifiesto, y poder ejemplificar el grave perjuicio que estos ahorristas están sufriendo, recordamos que el día 31 de marzo de 2016, el Banco Central de la República Argentina, comenzó a publicar el valor de las UVA. En efecto, ese día, la Unidad de Valor Adquisitivo cotizaba a \$14.05; actualmente, al cierre del mes de julio, la misma se encuentra en \$56.09, es decir un 399% más en un plazo de aproximadamente cuatro años. Los créditos hipotecarios contraídos por estas familias tienen plazos de duración de entre 15 y 30 años.

Corresponde al Estado, mediante una actuación conjunta de sus tres poderes, traer a estas familias las seguridades que hoy no tienen. Sin embargo, y salvo por el caso del Poder Judicial que, en situaciones puntuales y por vía cautelar ha otorgado soluciones provisionarias, como más adelante se verá, hoy no se avizora solución definitiva.

Es importante destacar y tener en cuenta la proyección que el Banco Central realizaba sobre estos créditos en el año 2017, en efecto, en su web oficial informaba: "...los nuevos préstamos con UVA, además de ampliar la capacidad de endeudamiento a los hogares, les permiten aprovechar mejor las posibilidades que otorga un alargamiento de plazos. De manera complementaria, otros elementos deberían incorporarse a la hora de analizar la conveniencia de sacar un crédito hipotecario. Entre ellos, la evolución del salario real y la marcha del precio de los alquileres, representando este último el costo de oportunidad de endeudarse. Francisco J. Dabusti"<sup>1</sup>.

## **Derecho constitucional a la vivienda**

Este derecho se encuentra regulado por nuestro Art. 14 bis: "El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter integral e irrenunciable. En especial la ley establecerá: ... el acceso a la vivienda digna".

En el orden internacional, las convenciones nacidas en la segunda mitad del siglo pasado contemplan este derecho y su correlato a cargo del Estado. Así, el Pacto Internacional de

---

<sup>1</sup> <https://ideasdepeso.com/2017/04/07/prestamos-con-uvas-el-alargamiento-de-plazos-se-hace-mas-importante/>

Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) en su artículo 11 estableció que “los Estados Parte en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho...”

Por su parte la Declaración Universal de los Derechos humanos (DUDH) pregona que “toda persona, como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social y a obtenerla mediante el esfuerzo nacional y la cooperación internacional” y que “toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda...” (art. 25).

La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (DADH) (1948), en el capítulo primero correspondiente a los derechos por su parte dispuso que “toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda...”

Luego de la reforma constitucional de 1994, las disposiciones internacionales precedentes, integran nuestro Derecho y “tienen jerarquía constitucional” (art. 75 inc. 22).

A pesar de que el Derecho a la vivienda está consagrado en el art. 14 bis de la Constitución Nacional y Tratados Internacionales, y tiene la misma larga historia de lucha y reconocimiento jurídico que el derecho a la educación y a la salud, no ha alcanzado en la Argentina la misma profundidad de desarrollo, respeto y cumplimiento; y si bien el fin de la ley 27.271 fue promover el acceso a la vivienda, actualmente este derecho fundamental se encuentran en riesgo debido al gran endeudamiento que ha implicado a los deudores de los créditos que la misma norma regula, quienes por haber otorgado garantía hipotecaria sobre sus inmuebles, están hoy en serio riesgo de perder sus casas.

Consideramos que esta situación actual de los ahorristas implica una violación del derecho constitucional consagrado. Según la ONG Amnistía Internacional “El derecho humano a una vivienda digna y adecuada consiste en el derecho que tienen todas las personas a vivir en condiciones de seguridad, paz y dignidad en alguna parte. No debe interpretarse restrictivamente equiparándolo con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un techo, sino que deben incluirse diversos aspectos tales como la habitabilidad, la disponibilidad de servicios e infraestructura, **la seguridad jurídica en la tenencia, gastos de vivienda soportables, entre otros<sup>2</sup>**”.

Y en concreto, al tratar la situación argentina ha expresado

“En Argentina, uno de cada tres hogares tiene problemas de vivienda. La ausencia de políticas públicas de acceso a la vivienda, la falta de regulación del mercado inmobiliario y las

---

<sup>2</sup> Fuente: <https://amnistia.org.ar/derechosenjuego/vivienda-propia>

planificaciones urbanas excluyentes acrecientan año a año los problemas habitacionales. Dada la actual de crisis económica, los factores externos tales como el desempleo, la devaluación, la inflación y la caída del salario, afectan el efectivo disfrute del derecho a una vivienda adecuada. Según los últimos datos oficiales disponibles, al menos el 18% de las familias acceden a la vivienda a través del alquiler de una propiedad o parte de ella<sup>3</sup>. En los últimos años se ha dado un aumento acelerado de los precios que han dificultado aún más el acceso a numerosos porcentajes de la población. **Por otro lado, en los últimos años los créditos hipotecarios UVA fueron promocionados como la principal herramienta de acceso a la vivienda de los sectores medios. Sin embargo, luego de la fuerte devaluación y el aumento de la inflación durante 2018, los tomadores de crédito se enfrentan a la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones financieras**<sup>4</sup>.

### Calificación de la contratación en el caso de los créditos UVA como contratos de consumo

A lo largo de este punto se intentarán exponer las razones en las cuales me baso para sostener que los contratos en UVA son contratos de consumo, y que por lo tanto deben interpretarse conforme los principios generales del derecho del consumo.

Lorenzetti tiene dicho con respecto a la relación de consumo que, este vínculo jurídico cuya fuente es el artículo 42 de la Constitución Nacional resulta de una definición normativa y su extensión surgirá de los límites que la legislación fije, debiendo establecerse:

de modo que abarque todas las situaciones en que el sujeto es protegido: antes, durante y después de contratar; cuando es dañado por un ilícito extracontractual, o cuando es sometido a una práctica del mercado; cuando actúa individualmente o cuando lo hace colectivamente. Siendo la relación de consumo el elemento que decide el ámbito de aplicación del Derecho del Consumidor debe comprender todas las situaciones posibles<sup>5</sup>.

Dentro de este marco destaca Bueres, en su Código Civil y Comercial Unificado, que consumidor es un adjetivo que califica a una persona en razón al rol que desempeña en una relación particular que denominamos relación de consumo.

Con relación a los contratos bancarios específicamente Rodolfo G. Papa, en su trabajo “Una Aproximación al Tratamiento de los Contratos Bancarios (Parte General) y su Interacción con el derecho del Consumidor en el Código Civil y Comercial de la Nación”<sup>6</sup>, detalla una serie

---

3 <https://www.lanacion.com.ar/politica/crisis-habitacional-uno-de-cada-tres-hogares-tiene-problemas-de-vivienda-nid2121533>

4 <https://amnistia.org.ar/derechosenjuego/vivienda-propia>

5 Lorenzetti, Ricardo Luis. Consumidores. Rubinzal Culzoni, Santa Fe 2003, pag. 74.

6 Rodolfo G. Papa en Revista de Derecho privado y Comunitario del 2017-I (Contratos. Parte Especial I), pág. 265 a 287. Editorial Rubinzal Culzoni.

de particularidades que caracterizan este tipo de contrataciones, entre ellas “Situación de desigualdad y asimetría en el acceso a la información relevante con la que cuentan sus protagonistas (bancos vs. Potenciales clientes, quienes además podrían reunir en status de “consumidores” o “usuarios”-bajo el alcance de la legislación de consumo-); una clara “debilidad” del usuario de un servicio o producto bancario, que lo coloca en una posición desventajosa en su poder de negociación, como en la equivalencia del contenido del contrato y sus derechos y obligaciones recíprocas según lo que ya había anticipado la jurisprudencia; una clara limitación en el ejercicio del pacta sun servanda (consagrado-ahora-en su art. 958) en lo que se refiere a la construcción de sus contenidos, atendiendo especialmente a la circunstancia de que el cliente bancario adhiere a los términos y condiciones del contrato propuesto por una entidad del sistema financiero, resultándole –primariamente- de aplicación lo atinente a uno de los segmentos a nivel “macro”, que ha previsto el CCyC, como lo es el “contrato por adhesión a cláusulas generales predispuestas”.

En este mismo orden de ideas Elena Hequera en su trabajo “Breves Comendatarios sobre los Contratos Bancarios y el Consumidor” señala que “cuando el cliente bancario es una persona humana o jurídica que contrata con un banco en beneficio propio o de su grupo familiar o social, y en carácter de destinatario final, haciendo uso de los servicios ofrecidos por un banco o entidad financiera, se entiende que existe “consumidor bancario”<sup>7</sup>.

Jurisprudencialmente, en el mismo sentido, desde hace muchos años ya se había reconocido que:

Que las actividades bancarias y financieras posean legislación específica y fuerte regulación estatal, no obsta a la Ley 24240 de Defensa del Consumidor, pues la tutela del consumidor asume condición de principio rector del ordenamiento, afirmación que encuentra fuerte respaldo en el art. 42 de la Constitución Nacional Reformada<sup>8</sup>.

De lo dicho resulta entonces, sin lugar a duda, que en un caso como el que se analiza a lo largo de este trabajo, estamos ante una de las típicas relaciones contractuales abarcadas dentro de la órbita de los contratos de consumo, siendo por lo tanto aplicables a los mismos los principios protectorios propios que esta rama del saber jurídico establece en beneficio de la parte débil de la contratación.

### **Aplicación a los deudores UVA de los principios propios del derecho de los consumidores**

El Derecho del Consumidor se erige como un sistema de normas principio lógicas, de fuente constitucional, con carácter esencialmente protectorio de la parte débil y vulnerable; esto es, de aquellas que adquieren o utilizan bienes o servicios para satisfacer necesidades

---

<sup>7</sup> Hequera, Elena B. “Breves Comendatarios sobre los Contratos Bancarios y el Consumidor”. Compendio Jurídico - Temas de Derecho Comercial, Empresarial y del Consumidor.

<sup>8</sup> CCCom. De Rosario, sala III, 28-2-97, “Moriconi, M y otro C/Banco Argencoop”.

domésticas, que atraviesa todo el ordenamiento jurídico positivo, poniendo en crisis muchos de sus paradigmas clásicos y resignificando muchos de sus postulados a la luz de sus normas, principios e instituciones cuando se verifica la existencia de una relación de consumo<sup>9</sup>.

Como se habla de normas principio lógicas hablamos en realidad de una rama de conocimiento jurídico fuertemente influenciada por principios, los cuales constituyen líneas directrices que informan algunas normas e inspiran las soluciones propias de este tipo de contrataciones.

En este mismo orden de ideas nos proponemos a continuación mencionar y explicar aquellos principios que aplicados a los Contratos Bancarios en UVA's, podrían ser de utilidad a la hora de interpretar las obligaciones que han nacido de estos acuerdos, a fin de poder resolver el abanico de consecuencias negativas que ellos han aparejado a los consumidores, máxime teniendo en cuenta el altísimo grado de sobreendeudamiento que para los ahorristas ha implicado la desmedida suba del índice tenido en consideración para la actualización de sus deudas.

Principio protectorio: Se encuentra receptado de manera expresa en el art. 1194 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) que lo establece, no solo como criterio de interpretación, sino también de aplicación del Derecho del Consumidor.

Para su aplicación, el principio protectorio se suele expresar de tres formas: a) regla in dubio pro consumidor; b) regla de la norma más favorable; y c) regla de la condición más beneficiosa. En su contenido, **la regla in dubio pro consumidor** determina que cuando una norma, general o particular, puede llevar a dos o más posibles interpretaciones, el intérprete debe privilegiar aquella fuese más favorable al consumidor en el caso concreto. **La regla de la norma más favorable** establece que en caso de haya más de una norma aplicable a una situación jurídica, se opte por aquella que sea más favorable para el consumidor, sin importar su jerarquía, generalidad o especialidad, orden temporal o clasificaciones de otro tipo<sup>10</sup>. Por último, el principio protectorio se ve reflejado también en la **regla de la condición más beneficiosa**, la cual prescribe que la aplicación de una nueva norma nunca debe servir para disminuir las condiciones más favorables en que pudiera hallarse un consumidor.

Principio de sustentabilidad: El art. 1094 también consagra como principio de aplicación e interpretación del derecho el principio del “acceso al consumo sustentable”. Dicho principio, subsume dos contenidos: el derecho de acceso al consumo y el derecho al consumo sustentable. De esta manera se garantiza a toda persona un estándar razonable de calidad de vida, para la satisfacción de sus necesidades básicas y las de su familia, como elementos imprescindibles de la autonomía individual que permita alcanzar el desarrollo humano, entendido como el desarrollo de la plena potencialidad del ser<sup>11</sup>.

---

9 BAROCELLI, Sergio S., “Seguros, derecho del consumidor y daños punitivos”, Revista de Derecho Comercial, del Consumidor y de la Empresa, La Ley, febrero 2014, págs. 80 y ss., 94.

10 Conf. RUSCONI, Dante, Manual de Derecho del Consumidor, Bs. As., Abeledo Perrot, p. 133

11 Conf. PÉREZ BUSTAMANTE, Laura, en REGAZZONI, Carlos Javier (Editor), GARRIDO CORDOBERA, Lidia (directora), Salud y Conciencia

De este modo, conforme lo expuesto y en pos de propender a la calidad de vida de los habitantes, es que el estado debe crear e implementar políticas públicas de acceso a la vivienda. Con este objetivo se sancionó en 2016 la ley 27.271 que instauró el sistema de créditos hipotecarios en Unidades de Valor Adquisitivo; sin embargo, el fin que con esta norma pretendió cumplirse fracasó de modo rotundo por la imposibilidad del Estado de controlar los índices inflacionarios. No siendo los consumidores artífices de este fracaso, y aplicando los principios reseñados, es a todas luces injusto cargarlos con las consecuencias negativas del mismo, más en un caso como el que constituye el objeto de este trabajo, donde se ven expuestos al riesgo de perder la vivienda única familiar.

**Principio de irrenunciabilidad de los derechos:** De conformidad con el art. 65 de la Ley de Defensa del Consumidor (LDC), las normas de esta son disposiciones de orden público y por ser normas de orden público los derechos de los consumidores son irrenunciables y las normas de protección de los mismos deben ser aplicadas por las autoridades públicas administrativas y jurisdiccionales, aun de oficio.

**Principio de buena fe:** La buena fe es un principio general de derecho, presente en todos los campos del derecho y las relaciones jurídicas, encontrando su fundamento último en Nuestra Carta Magna. Del mismo derivan dos “sub” principios de vital importancia en el Derecho del Consumidor: el principio de confianza y el principio de transparencia. Respecto del **principio de confianza** debemos recordar que en la sociedad de consumo la publicidad, la difusión de la marca y la imagen corporativa, las promociones y otras configuraciones y prácticas de mercado generan en el consumidor diversas expectativas respecto de la solvencia, la calidad, la seriedad y eficiencia de las empresas de las que adquieren o utilizan bienes o servicios. Por tales configuraciones, los consumidores, de manera lógica y razonable, depositan su confianza en los proveedores de estos bienes y servicios<sup>12</sup>. El principio de confianza se perfila entonces como la expectativa que surge dentro de una comunidad de comportamiento normal, honesto y cooperativo, basadas en normas comunes compartidas por todos los miembros de esa comunidad<sup>13</sup>. En el caso de los créditos hipotecarios en UVA la confianza de los consumidores encontró abono en las promesas estatales de estabilidad de precios, promesa que claramente no logró concretarse, pero que puso a los consumidores en una situación prácticamente insalvable ahora, y que requiere la pronta intervención estatal en pos del recupero del equilibrio contractual hoy perdido.

El **principio de transparencia**, en tanto, se vincula también con la actuación en el mercado de los proveedores en cuanto generan una plena accesibilidad a la información a los consu-

---

cia Pública, Fundación Sanatorio Güemes, Bs. As., 2011.

12 Conf. ARIAS CÁU, Esteban J. - BAROCELLI, Sergio Sebastián, “Servicios públicos, trato digno y daños punitivos”, Revista Jurídica de Daños IJ Editores, 14/03/2012, IJ-LI-177.

13 FUKUYAMA, Francis, Confianza, Las virtudes sociales y la capacidad de generar prosperidad, Atlántida, Bs. As., 1996.



midores acerca de los productos o servicios que ofrecen<sup>14</sup>.

En este caso la información accesible a los ahorristas previa a la toma de su crédito, tales como la Ley de Presupuesto Anual, e incluso algunos índices oficiales como el Relevamiento de Expectativas de Inflación del BCRA, preveían índices inflacionarios muy por debajo de lo que resultó ser la inflación real por los mismos periodos.

Principio de Realidad: Conforme el mismo se hace prevalecer, en caso discordancia, lo fáctico, es decir, lo que realmente ocurre, sobre lo establecido en documentos o que ha sido asentado de alguna manera.

Todos estos principios, aplicados al caso de los deudores UVA y el crecimiento desproporcionado de este índice, como someramente venimos exponiendo, nos permite tener por cierto que los poderes estatales deben aquí intervenir para recuperar el equilibrio contractual desvañecido por la constante suba de las UVA's. Miles de ahorristas en el país, como ya se ha hecho referencia, confiando en una situación económico-financiera nacional favorable tomaron esta clase de créditos, viéndose hoy en la verdadera imposibilidad de continuar cumpliéndolos, o cumpliendo con las cuotas a costa del sacrificio de sus propias necesidades básicas y las de su familia.

Este tipo de contratación solo ha beneficiado a los Bancos, quienes no solo han quedado a cubierto de la inflación, garantizando su inversión y ganancia mediante intereses que también se cobran y liquidan en UVA's, sino que además han obtenido una ganancia inesperada fruto de que este índice aumentara, incluso aún más, que el Índice de Precios al Consumidor.

A todo lo mencionado debe sumarse la enorme prioridad que se ha otorgado al proveedor, ya que son estos quienes han impuesto de modo unilateral las condiciones de esta contrata, vendiendo paquetes de servicios accesorios a los consumidores tales como cuentas corrientes bancarias y seguros y, por si todo esto no fuese suficiente, reservándose aún la garantía de cobro más fiable de nuestra legislación como es la hipoteca.

### **Jurisprudencia nacional y provincial**

Con el objeto de otorgar soluciones en casos concretos de deudores UVA cuyas cuotas son ya de imposible cumplimiento por lo exagerado de los aumentos que han ido sufriendo, se han dictado en nuestro país, una serie de resoluciones cautelares que, pese a lo acertado de la adopción de estas, igualmente no tienen un criterio homogéneo, lo que no deja de poner a los consumidores de estos créditos en una situación de total y absoluta incertidumbre.

Se hará aquí una breve mención de algunos de estos fallos, incluyendo algunos dictados en nuestra Provincia, a efectos de ejemplificar como nuestros jueces, si bien correctamente, limitan por la vía cautelar el monto de las cuotas que los ahorristas deben afrontar. No obstante, lo dicho al no existir una legislación específica que resuelva esta problemática, se han

---

<sup>14</sup> Conf. Código de Protección y Defensa del Consumidor del Perú, art. 4°.



ido sucediendo soluciones dispares que, sumadas al carácter provisorio de las resoluciones que las imponen, tampoco son suficientes a efectos de proteger a los consumidores del riesgo cierto y real de perder sus viviendas

Para iniciar esta exposición de fallos traemos aquí un resolutivo de la Ciudad de Mar del Plata que abrió el camino para las soluciones que a posteriori se establecieron. En este pronunciamiento la Dra. Gabriela Judit de Sabato, titular del Juzgado Civil y Comercial de esa Ciudad, en los autos número 115416, caratulados “Dorcazberro Guillermo Andrés y otros c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires S/ Medidas Cautelares” resolvió aplicar como medida cautelar en el caso de un grupo de ahorristas con créditos UVA que, para la determinación de la cuota a abonar mes a mes, se tomará en consideración un índice en particular: El Relevamiento de Expectativas de Inflación Anual del B.C.R.A., de la siguiente manera:

deberá tomarse como tope de actualización de la UVA a partir del dictado de la siguiente resolución, el índice de Expectativa de Inflación Anual emitido por el B.C.R.A. en el REM del mes de septiembre de 2017, cuya proyección anual para los 12 meses subsiguientes fue de 16,9%. En consecuencia, la cuota deberá calcularse sobre el valor de la UVA al momento de la contratación (6/10/2017) de \$ 20,21 aplicándose el coeficiente anual antes establecido, acumulable en forma anual hasta el vencimiento de cada cuota, comenzando con la cuota del mes de abril de 201915.

Trascribo aquí una parte del resolutivo referenciado, del cual surgen claros los motivos que la jueza tomó en consideración para ajustar su solución a los términos que finalmente adoptó:

Como se dijo, la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) es una unidad que se actualiza diariamente a partir del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) basado en el índice de precios del consumidor. ([https://www.bancoprovincia.com.ar/web/caja\\_ahorro\\_uva](https://www.bancoprovincia.com.ar/web/caja_ahorro_uva)). Por su parte el B.C.R.A. -en su sitio web- informa que el Índice de precios al consumidor (IPC) mide la variación de precios de los bienes y servicios representativos del gasto de consumo de los hogares residentes en la zona seleccionada en comparación con los precios vigentes en el año base. ([https://www.indec.gob.ar/nivel4\\_default.asp?id\\_tema\\_1=3&id\\_tema\\_2=5&id\\_tema\\_3=31](https://www.indec.gob.ar/nivel4_default.asp?id_tema_1=3&id_tema_2=5&id_tema_3=31)). El mismo organismo publica mensualmente los Resultados del Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM) en su sitio web ([http://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Relevamiento\\_Expectativas\\_de\\_Mercado.asp](http://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Relevamiento_Expectativas_de_Mercado.asp)). Este relevamiento -según el BCRA- permite un seguimiento sistemático de los principales pronósticos macroeconómicos de corto y mediano plazo sobre la evolución de la economía argentina y es generado a partir de una encuesta dirigida a analistas especializados locales y extranjeros. La información que proporciona resulta de gran relevancia para las decisiones de política monetaria y económica y también para las decisiones de consumo e inversión “constituyéndose como un bien público al proveer a la comunidad la mejor información posible respecto de las estimaciones que realizan los especialistas sobre el

---

15 Autos n°115416, “DORCAZBERRO GUILLERMO ANDRES Y OTROS C/ BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ MEDIDAS CAUTELARES”. Juzgado Civil y Comercial de Mar del Plata.

comportamiento futuro de las principales variables económicas”. A la vez a partir de julio de 2017 el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) comenzó a difundir el Índice de Precios al Consumidor 2 de cobertura nacional – nivel general, publicando la serie de datos desde enero de 2017. Al ser el indicador de inflación de mayor cobertura publicado por el INDEC, el BCRA lo utiliza para la toma de decisiones de política monetaria. Un consumidor bancario prudente buscará dentro de esta información oficial las expectativas que el Estado tiene para la inflación y el índice de precios y así podrá estimar las variables que se aplicarán a su deuda, máxime si la misma se actualiza mediante el índice UVA. En contrapartida, la entidad bancaria tomará dichos índices para estimar sus ganancias.

Con un objetivo similar, pero llegando a una solución final diversa, el juzgado número 4 de Dolores, en los autos número 71435, caratulados Pieroni Oscar Ebert C/ Banco de la Provincia de Buenos Aires (Sucursal General Lavalle) S/ Medidas Cautelares (Traba/Levantamiento), dictaminó:

Resuelvo: 1) Disponer como medida cautelar innovativa que las partes de autos renegocien los términos del crédito bancario en condiciones que el mismo pueda ser abonado por el deudor, para lo cual contarán con un plazo de noventa días a partir de la notificación de la presente. Mientras esa negociación de los términos del contrato sea llevada a cabo, el monto de la cuota que deberá abonar el Sr. Pieroni al Banco de la Provincia de Buenos Aires, no podrá tener una incidencia superior al veinte por ciento (20%) del salario bruto que el deudor percibe como empleado del Municipio de General Lavalle.

Los argumentos que el Juez dictaminante tomó en consideración fueron:

Si bien era un dato cierto que los créditos UVA actualizarían su monto en base al CER, el cual tiene en cuenta el índice de precios al consumidor, índice que refleja la inflación, la ley de presupuesto nacional, durante todos los años en que ha estado en vigencia la línea de créditos UVA, previó un índice inflacionario mucho menor al que en definitiva hemos tenido en igual periodo. Es decir que el estado promovió y comprometió, con todo el peso que tiene que lo haga el Estado, una situación económica muy distinta a la que luego se verificó en realidad. En consecuencia resulta verosímil el derecho alegado por el actor, en el marco de análisis que puede hacerse en este estado incipiente del proceso y de manera cautelar, pues parece razonable que no haya podido prever la incidencia que el monto de la cuota del préstamo tendría en el futuro en sus ingresos.

Otro caso fallado en similares términos lo fue en el Juzgado Civil y Comercial de La Plata en autos “Barboza Mariela Eliana c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires”, del 15 de mayo de 2020<sup>16</sup>. Asimismo, en la Provincia de San Luis en autos 354.863 caratulados “Quiroga Gus-

---

16 Juzgado Civil y Comercial de La Plata, autos “Barboza Mariela Eliana c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires”, del 15 de mayo de 2020: “Corresponde admitir la medida cautelar y ordenar al Banco de la Provincia de Buenos Aires que se abstenga de percibir y/o retener en concepto de pago de cuota correspondiente al crédito de vivienda única familiar otorgado bajo la modalidad U.V.A. (unidad

tavo Alfredo c/ Banco Supervielle p/ medida Cautelar” donde se obtuvo una medida cautelar que obliga a la sucursal de la ciudad del Banco Supervielle a renegociar los términos de un crédito UVA, la disposición además prohíbe embargos, retrotrae el valor de las cuotas al 31 de julio de 2018, frena hostigamientos telefónicos e impide el entrecruzamiento de datos con el sistema Veraz en relación con el actor<sup>17</sup>.

Nuestra Provincia de Mendoza no ha sido ajena a este movimiento jurisprudencial, y también acá se han obtenido medidas cautelares favorables a ahorristas UVA. Así, en el ya ampliamente difundido fallo “Ballesteros Elián c/Banco de la Nación Argentina p/ Proceso de Consumo” se dijo:

El art. 1094 del Cód. Civil y Comercial establece que las normas que regulan las relaciones de consumo deben ser aplicadas e interpretadas conforme con el principio de protección del consumidor y el del acceso al consumo sustentable y que, en caso de duda sobre la in-

---

de valor de adquisición), en valores de dinero de cuota mensual que superen al valor equivalente al 35% de los ingresos salariales mensuales que la actora percibe como trabajadora pública, al estar acreditado que debido a los incrementos del valor de las unidades UVA la cuota del crédito en la actualidad insume el 70% de sus ingresos salariales”. Se baso para arribar este resultado el juzgador en que “Que los incrementos del valor de las unidades UVA en comparación a los incrementos salariales que ha tenido el deudor consumidor, y que según acredita con los recibos de sueldo acompañado la cuota del crédito en la actualidad le insume el 70 % de sus ingresos salariales.- Los ingresos de la Sra. Barbosa se encuentran comprometidos por la afectación en forma sustantiva sus salarios, y que se refuerza por el débito-cobro automático que realiza la entidad bancaria, dejando en la práctica afectado el sueldo del deudor trabajador para su subsistencia en los gastos esenciales mínimos de la vida.- Los contratos se suscriben para ser cumplidos, y se suscriben, ejecutan y cumplen de buena fe, pero que en modo alguno pueden llevarse in extremo a cumplir lo que no se puede cumplir, someter al deudor financiero a afectar la totalidad de sus ingresos salariales mensuales al pago del crédito, que ab initio le resultaba pagable, su destino para vivienda familiar, lo que lleva necesariamente a un replanteo o reformulación del negocio económico jurídico a término de equilibrio, razonabilidad y no afectación de derechos del usuario del crédito”.

17 Juzgado Civil, Comercial y Minas 3 de la Primera Circunscripción Judicial:

Puede observarse así por los índices inflacionarios consignados, que no sólo el aumento de la cuota es grave, sino el aumento del capital, ya que inicialmente fue de \$2.867.641,00 al 31.07.18 en tanto que al 31.12.19 asciende a \$5.424.976,96, según los valores que se extraen originalmente del mutuo hipotecario que acompaña como prueba documental y las intimaciones de pago. Debe tenerse en cuenta, además, y sin ánimo de pronunciarme sobre el fondo de la cuestión, que exceda el ámbito de la cautelar peticionada que el CCyC define la relación de consumo, estableciendo que las normas que regulan dicha relación deben ser aplicadas e interpretadas conforme con el principio de protección del consumidor y el de acceso al consumo sustentable, prevaleciendo siempre la más favorable al consumidor (arts. 1092, 1093 y 1094 del CCyC). A la aludida situación de débil jurídico – en tanto relación de consumo – se le debe adicionar la declaración de emergencia declarada y reconocida por la legislación nacional, previendo una recomposición del término del contrato, tomando como parámetro la doctrina del esfuerzo compartido, tal y como lo establece el artículo 6o de la Ley de Emergencia citada. El texto de la norma establece que el Banco Central de la República Argentina (BCRA) deberá evaluar el funcionamiento de los créditos hipotecarios UVA y su impacto, a la vez que le impone estudiar sus consecuencias negativas atendiendo al “criterio del esfuerzo compartido”. Por lo expuesto y la documentación adjuntada surge que el accionante es consumidor bancario y la accionada entidad bancaria asume el rol de proveedor (art. 1, 2 y 3 Ley 24.240, arts. 1092 y sgts. CCyC, Ley 13.133).

interpretación de este Código o las leyes especiales, prevalece la más favorable al consumidor. Por su parte, el art. 1095 del Cód. Civil y Comercial, indica que el contrato de consumo debe interpretarse en el sentido más favorable para el consumidor y que, cuando existieran dudas acerca de los alcances de la obligación asumida por las partes, se deberá adoptar la menos gravosa para el consumidor. En el caso, y tal como surge de la instrumental que se encuentra digitalizada, surge prima facie dicha relación contractual, bajo la modalidad de crédito hipotecario UVA. Consta también en la documentación acompañada, los bonos de sueldo del actor. Tengo presente asimismo que, surge de la documentación digitalizada que tengo a la vista, un incremento excesivo en las cuotas que el actor ha venido cancelando, que, prima facie, pone en desequilibrio la ecuación contractual y la posibilidad de pago del crédito UVA, oportunamente otorgado. También entiendo que ello obedece a una situación que tiene como causa la inestabilidad económica que atraviesa nuestro país, frente a un fuerte proceso inflacionario, situación ésta que es de público y notorio conocimiento, a lo que, en el día de la fecha, debe agregarse la situación sanitaria que estamos padeciendo. No desconozco, que los créditos UVA se actualizarán tomando como base el CER, y que éste tiene en cuenta el índice de precios al consumidor (que refleja la inflación). A esto debo agregar, que los índices inflacionarios previstos en todos los últimos presupuestos nacionales han sido ampliamente superados por la realidad lo que, al momento de tomar el préstamo, hacía muy dificultoso valorar la incidencia de la cuota respecto a los ingresos familiares. Lo expuesto me permite entender, en el marco provisorio de este tipo de medidas cautelares, y sin que ello implique una preopinión sobre el tema de fondo, sino simplemente la fundamentación que toda resolución requiere, que la verosimilitud del derecho se encuentra acreditada.” En efecto la jueza en este caso ordenó “Admitir la medida cautelar solicitada, y en consecuencia ordenar a la demandada, Banco de la Nación Argentina, a ACEPTAR COMO PAGO A CUENTA de las cuotas que el actor debe abonar del crédito Hipotecario UVA, la suma de PESOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS (\$ 24.500), a partir del dictado de la presente, suma correspondiente al 35 % del salario del Sr. Ballesteros, actualizando las mismas mes a mes, conforme el coeficiente de variación salarial publicado por el INDEC”<sup>18</sup>. Igual criterio fue seguido en autos 266.372, caratulados “Carrizo María Valeria c/ Banco de la Nación Argentina p/ proceso de consumo”<sup>19</sup>.

---

18 Autos 265.597 “Ballesteros Elián c/ Banco de la Nación Argentina p/ Proceso de Consumo”. 1° Tribunal de Gestión Judicial Asociada, 1° Circunscripción Judicial. Mendoza.

19 Autos 266.372 “Carrizo María Valeria c/ Banco de la Nación Argentina p/ proceso de Consumo”. 1° Tribunal de Gestión Judicial Asociada, 1° Circunscripción Judicial. Mendoza. “perjuicio mayor. En este contexto, y sin ingresar como ya sostuve en la cuestión de fondo, dado que el Juez está facultado para otorgar una medida cautelar que, aunque con connotaciones diferentes a la solicitada, conserve su finalidad y logre equilibrar los intereses de las partes, considero que corresponde fijar el 35 % del sueldo declarado de la Sra. MARIA VALERIA CARRIZO (\$ 45805, fs. 89 documentación digitalizada), es decir, la suma de \$ 16032 como monto de la cuota, aplicando analógicamente lo dispuesto en la Ley 27.541 y teniendo en cuenta también la comunicación A 6884 (30-1-20) “Política de crédito. Efectivo mínimo. Adecuaciones”. Dicho monto que, eventualmente, será considerado COMO PAGO A CUENTA de las cuotas que el actor debe abonar del crédito en cuestión, a partir del dictado de la presente, actualizando las mismas mes a mes, conforme el coeficiente de variación salarial publicado por el INDEC, hasta tanto se dicte sentencia en los presentes o bien se dicte, por los órganos competentes,

Otro fallo de nuestra Provincia que adopta medidas cautelares en el caso de un crédito UVA pero con un criterio diferente fue en autos 406.316 “GONZALEZ MAURICIO DAMIAN C/ FCA COMPAÑÍA FINANCIERA P/ PROCESO DE CONSUMO”:

Es que además, no puede negarse el principio protectorio de los consumidores, como ya dijera, el crecimiento mes a mes de las UVA, y de acuerdo con su nivel de información no podría prever el crecimiento de casi un 50% en un año. Nótese que la primera cuota ascendía al mes abril de 2019 a la suma de \$ 13842 incluido el seguro del automóvil, y antes del año, mes enero, febrero y marzo de 2020 llego a importes de \$ 20.863, 20.732 y 20.649.- En tanto que los salarios subieron un porcentaje mucho menor que la UVA. -que se ajusta por el CER. -, lo que demuestra la pérdida de poder adquisitivo del salario en términos de la cuota del crédito. Es un hecho indiscutible y notorio el crecimiento importante de la cuota mes a mes, que terminará por afectar la economía doméstica del accionante, y claramente impide satisfacer las necesidades básicas, como comer, vestirse, comprar medicamentos, etc. En suma, atendiendo a la evolución de las cuotas desde que comenzó la relación contractual, conforme lo ya analizado, se vislumbra un desequilibrio contractual en el sinalagma, que requiere de la tutela judicial para prevenir un daño, (art 1711 CCCN, art. 52 y 53 ley 24240) lo cual me permite tener por acreditada la verosimilitud del derecho exigida por el artículo 112 del CPCCYT. Reconozco que las deudas deben ser pagadas; sin embargo de mantenerse las subas de las cuotas de la forma en que viene ocurriendo, dada la crisis actual y el problema inflacionario, se avisa una imposibilidad de cumplimiento, con la consecuente ejecución prendaria al finalizar el plazo de suspensión prevista por las normativas de emergencia y por tanto todo ello conllevará a la pérdida de la unidad, lo que implica admitir que se encuentran acreditados los recaudos de la verosimilitud del derecho y peligro en la demora<sup>20</sup>.

En este último caso si bien la resolución se adoptó para un caso de crédito UVA, pero prendario, lo traemos aquí a colación por lo novedoso e increíblemente práctico de la creación judicial.

Muy recientemente, en autos 266.168 “Frigerio Luis Alejandro c/ FCA Compañía Financiera p/ Proceso de consumo” se estableció:

Como sostuve en el expediente N°264.418 “BRAVO CLAUDIA CELINA C/ FCA SA DE AHO-  
RRO PARA FINES DETERMINADOS Y AUTO DEL SOL SA P/ PROCESO DE CONSUMO”, este Tribunal estima que corresponde hacer lugar a la medida cautelar innovativa solicitada, por las razones que se expondrán a continuación. En las presentes actuaciones, en principio y con la provisoriedad que todo despacho cautelar presupone, considero que se encuentran

---

una nueva normativa general, que resulte más accesible al actor para el cumplimiento de su obligación.”

<sup>20</sup> Autos 406.316 “GONZALEZ MAURICIO DAMIAN C/ FCA COMPAÑÍA FINANCIERA P/ PROCESO DE CONSUMO”. 4° Juzgado de Gestión Judicial Asociada. 1° Circunscripción Judicial. Mendoza.

acreditados los requisitos. Y es que la verosimilitud surge de la solicitud de crédito prendario UVA N° 786498, tomado con la demandada el 4/9/2018, y la variación de las cuotas conforme la documentación acompañada desde setiembre de 2018 -\$11,889.29- y la del mes de junio -\$27,326.91-. Asimismo, y según surge de los índices oficiales del INDEC, la inflación entre los meses de abril de 2018 y agosto de 2019 asciende a un 60%. Luego, el valor del billete estadounidense en promedio era de \$38.89 al comienzo del 2019, en la última actualización del 27/7/2020 se vende el dólar oficial a \$76, mientras que el dólar blue a \$138 y el dólar turista a \$98,5; lo que representa una variación en UN año y medio del 95% (<https://www.cotizacion-dolar.com.ar/>). A ello, cabe agregar que el reclamante no pretende cesar en el pago comprometido, lo que podría perjudicar a la contraparte; en cambio, solicita continuar abonando las cuotas del crédito suscripto, aunque por una suma que pueda afrontar -\$5.000-, teniendo en cuenta otros gastos indispensables para su subsistencia y la de su familia, y paliar los efectos que la devaluación del dólar y la inflación habrían impactado en el valor de las cuotas y en la reducción económica de sus ingresos. El análisis que antecede me lleva a la certeza de la existencia de la verosimilitud del derecho como primer presupuesto de procedencia de la medida cautelar innovativa requerida, sin ingresar al análisis de la cuestión de fondo<sup>21</sup>.

De todos los fallos referenciados hasta aquí resulta que son múltiples las soluciones judiciales que se han dado a esta problemática, siendo necesario por tanto que se unifiquen los criterios en lo que respecta al otorgamiento de medidas cautelares, y que este camino judicial lleve finalmente a la solución definitiva de esta conflictiva.

La creatividad de nuestros magistrados no se agota en las soluciones reseñadas, pudiendo ir surgiendo nuevos criterios que propendan a la protección de los ahorristas UVA y que de algún modo les den seguridad, aunque sea en el caso concreto. Sin embargo, y basados en la necesidad de tratar de modo igualitario a los consumidores, derecho consagrado por nuestra legislación, sostenemos la necesidad de que se adopten decisiones por parte de los otros poderes públicos, es decir el Poder Ejecutivo y Legislativo, para poder poner a cubierto a la totalidad de los ahorristas perjudicados por esta modalidad de contratación.

## Conclusión

Por todo lo expuesto concluyo en la urgente necesidad de que se sancione una modificación de la ley 27.271, y demás normativa dictada en su consecuencia, de tal forma que se ponga a cubierto a los consumidores de créditos UVA del sobreendeudamiento que estos les han generado.

Siendo los derechos de usuarios y consumidores derechos de rango constitucional en nuestra legislación, creemos que son los principios aquí reseñados los que deben inspirar al legislador a efectos de lograr un restablecimiento de la ecuación económica que se ha alterado en estos contratos, de modo tal que establezca una fórmula uniforme de actualización de capital

---

21 Autos 266.168 "Frigerio Luis Alejandro c/ FCA Compañía Financiera p/ Proceso de consumo"

que ponga a los ahorristas a cubierto del enorme riesgo que para ellos implica la profundización de la crisis económica nacional, máxime en épocas de tanta incertidumbre como la que estamos atravesando producto de las medidas sanitarias tomadas a raíz de la pandemia de COVID-19.

Si bien es cierto que las deudas deben ser saldadas, pero ello no debe serlo a cualquier costo, más en un caso como este, donde el estado comprometió una determinada estabilidad económica que de hecho no logró. Es injusto cargar a los habitantes individualmente las consecuencias económicas de políticas públicas en las cuales ellos no han tenido injerencia alguna .

## Referencias

Barocelli, Sergio S., “Seguros, derecho del consumidor y daños punitivos”, Revista de Derecho Comercial, del Consumidor y de la Empresa, La Ley, febrero 2014, págs. 80 y ss., 94.

Baricelli, Sergio S., “Principios y Ámbito de Aplicación del Derecho del Consumidor en el Nuevo Código Civil y Comercial”. Publicado en: <http://www.pensamientocivil.com.ar/system/files/2015/09/Doctrina1857.pdf>

Barreira Delfino, Eduardo. “¿Los créditos bajo UVA son contratos aleatorios?”. Revista de Derecho Bancario y Financiero.

Bueres, Alberto J. “Codigo Civil y Comercial Comentado”. Ed. Hammurabi.

Hequera, Elena B. “Breves Comendatarios sobre los Contratos Bancarios y el Consumidor”. Compendio Jurídico - Temas de Derecho Comercial, Empresarial y del Consumidor.

Lorenzetti, Ricardo Luis. “Consumidores”. Rubinzal Culzoni, Santa Fe 2003, pag. 74.

Mariani de Vidal, Marina. “Los Privilegios y La Hipoteca Luego de la reforma de los Art. 2189 y 2210 del Código Civil y Comercial. Hipotecas en UVI e Hipotecas en UVA” Año: 2019, Editorial: La Ley Revista: 2. Tomo: MARZO.

Papa, Rodolfo G.. “Una Aproximación al Tratamiento de los Contratos Bancarios (Parte General) y su Interacción con el derecho del Consumidor en el Código Civil y Comercial de la Nación”. Revista de Derecho privado y Comunitario del 2017-I (Contratos. Parte Especial I), pág. 265 a 287. Editorial Rubinzal Culzoni.