



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

Mendoza, 07 de noviembre de 2023.

**VISTOS:** Los presentes autos **FMZ 9636/2022**, caratulados: “**K, A S c/BANCO DE LA NACION ARGENTINA s/ LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR**” de cuyo estudio,

**RESULTA:**

I.- Que con fecha 23/05/2022, la Sra. A S K por sí, con el patrocinio letrado de la Dra. M.G., promueve proceso sumarísimo -por acciones derivadas de la ley de Defensa del Consumidor- contra el Banco de la Nación Argentina a fin que se ordene a esa entidad la readecuación del contrato celebrado con la actora, por haberse tornado el mismo de difícil cumplimiento para la actora, ordenándose también la eliminación del índice de actualización en Unidades de Valor Adquisitivo y la sustitución por una tasa fija que permita a ambas partes continuar con la contratación, tomando como base para la actualización, el capital inicialmente otorgado en préstamo.

Peticiona también, tomar como parámetro de readecuación del contrato el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) toda vez que, si bien no es utilizado en la actualidad como parámetro/índice de actualización del capital otorgado, es mencionado en la cláusula cuarta del contrato hipotecario acompañado.

De igual modo, solicita la declaración de nulidad de la cláusula novena en la parte que específicamente se detalla en el apartado correspondiente de la demanda

Relata que la Sra. K firmó el día 12 de marzo de 2018, una escritura de constitución hipotecaria como garantía de un mutuo celebrado con el Banco demandado en autos.

Las condiciones del contrato pactado con la accionada implicaban el otorgamiento de un crédito a la Sra. K por la suma de pesos un millón ciento sesenta mil con 00/100 (\$1.160.000,00), equivalente esta suma a la cantidad de cincuenta y dos mil diecisiete con 94/100 (52.017,94) Unidades de Valor Adquisitivo (o UVA's); a ser devuelta esta suma en 180 cuotas mensuales y consecutivas (15 años), equivalente cada una de ellas a una cantidad determinada de UVA's integrada tanto por capital como por intereses.

Refiere que, si bien la cuota se abona en pesos, el monto de dinero que corresponde pagar en cada mensualidad se convierte al valor de la cantidad de UVA's que componen esa cuota, conforme los valores que diariamente publica el Banco Central de la República Argentina, en su web.

Afirma que, desde el mismo momento de la toma del crédito, la vivienda a ser adquirida con el dinero del mutuo quedó hipotecada, reservándose el banco la garantía, conforme la escritura que como prueba se acompaña.

Manifiesta que para la toma del crédito se suscribió una escritura pública N°11 de fecha 12 de marzo de 2018, ante la notaria titular del Reg. 350 de Mariel Alejandra Gruber, entre la Sra. K y el Banco accionado. Expresa que el valor de adquisición total del inmueble hipotecado fue de \$ 3.060.000,00. Este valor resulta tanto de la escritura de la compraventa del inmueble que se acompaña, como así también de la constitución hipotecaria donde mi parte declara que el monto del crédito alcanza a cubrir el 37,8% del valor del inmueble a adquirirse. Se destaca que para contar con el dinero necesario enajenó mi mandante una vivienda de su propiedad.

La primera cuota se fijó para ser pagada el día 10 de abril de 2018, siendo el valor de esa cuota la cantidad de UVA's 187,46; equivalente en pesos al día de suscripción de la escritura hipotecaria a \$ 4.180,36. La última cuota de amortización correspondería 10 de marzo de 2033.

Con relación al interés que devengaría la operación el mismo sería de 5,50% TNA FIJA, equivalente a 0,45% efectivo mensual y 5,65% efectivo mensual, ascendiendo el CFT a 6,41%. Con relación a la tasa, afirma que se debe a que su parte tiene contratado un paquete de servicios con el Banco demandado, aumentado la tasa de interés en caso de que renuncie al mismo. Ese paquete de servicios responde al hecho de ser empleado de la provincia de Mendoza y tiene un valor mensual de \$1.379,31.

Continúa relatando que una vez suscripto el mutuo por la actora, y hecha entrega del dinero para la adquisición del bien, comenzó un verdadero calvario para la Sra. K.

En efecto, desde ese mismo momento el valor de la deuda contraída en UVA's por la accionante aumenta junto con este índice de modo diario, lo cual implica que, pese al puntual pago de las cuotas a fuerza de un enorme sacrificio, el monto total de la acreencia del banco sigue creciendo. Es decir, pese a que su parte paga, la suma total adeudada nunca disminuye y muy por el contrario, el aumento es descontrolado.

Asimismo, destaca que la pandemia de la enfermedad Covid-19 sumada al contexto de crisis económica generalizada de nuestro país, han determinado un fuerte atraso en lo que respecta al aumento salarial, en comparación con la inflación total. Por lo tanto, si bien el costo del crédito contraído por la actora crece de modo exorbitante, no crecen así los salarios, determinando esto que



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

mensualmente el porcentaje de salario que insume el pago del crédito es cada vez mayor en relación al pago anterior.

En el caso concreto de la actora, a la alta actualización del crédito, se suma el hecho de que ha cancelado por adelantado varias cuotas, no teniendo a la fecha certeza en relación al destino de esos pagos. La cantidad de cuotas que la actora abonó fue de 80, pese a lo cual a la actualidad, en el banco no pueden especificarle ni otorgarle constancia alguna de estos pagos, ni garantizarle en relación al porcentaje que los mismos representan sobre la deuda total.

La preocupación de su parte incluso se ve agravada en estos momentos por cuanto, en los últimos meses se le ha informado que ya no puede seguir adelantando mensualidades, lo cual ha encendido la luz de alerta en la Sra. K.

Sostiene que, a la fecha del mes de enero de 2022, la actora lleva abonadas 48 cuotas, más las 80 cuotas adelantadas, es decir que aún le restan abonar 52 cuotas.

La cuota actual asciende a la suma de \$38.853,73, conforme captura de sistema homebanking de la actora que se acompaña en autos.

Asimismo, destaca que según el informe de deuda, emitido por el Banco accionado, a la fecha del mismo (05/01/2022) la actora adeudaba al banco la suma total de \$ 1.558.777,83, más de lo que se le hubiere entregado en mutuo y pese a haber adelantado 80 cuotas.

Luego realiza una comparativa en el mismo periodo entre el IPC, que fue de 156,40%1 con relación al CVS, que fue de 131,77%, mientras que en el mismo periodo la UVA paso de 22,30 a 107,79 el 25/03/2022.

Considera que lo expuesto demuestra a las claras la existencia de un crédito que se actualiza con sujeción a un índice económico como es el UVA que no tiene verdadero asidero en la realidad económica de los consumidores, poniendo a su parte, en el caso de autos, en riesgo de perder su vivienda, por cuanto en el corto o mediano plazo, el valor del UVA terminará por absorber su salario, imposibilitando el pago de las cuotas de amortización pactadas.

Es decir, el riesgo al cual se enfrenta la actora consiste tanto en la pérdida de la vivienda, como la posibilidad cierta de quedar endeudada, 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.

Deduce de todo lo expuesto que su parte ha perdido todo lo aportado, es decir, el ahorro y la inversión proyectada se han desvanecido completamente para la parte actora, mientras que la parte

demandada en autos se ha visto considerablemente beneficiada, máxime teniendo en consideración que la proyección a futuro no es más favorable para la accionante.

Entiende afectado su derecho a la vivienda digna y 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; recalcando especialmente que, en Argentina, 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.

Luego funda en derecho la postura de su parte, haciendo un relevamiento de la normativa que considera aplicable a su caso, cita entre otras la ley de Defensa del Consumidor, el Código Civil y Comercial de la Nación, las comunicaciones N° 5945, 6069 y 6884 A del Banco Central de la República Argentina, la Ley de Emergencia Económica, el Decreto de Necesidad y Urgencia N°319/20 y N°643.20 y 767/2020

Plantea la nulidad de la cláusula novena del contrato hipotecario, que establece el débito automático en la cuenta de Caja de Ahorros N° 2213-6361369044 aún en descubierto y sin interpelación alguna, por entender que la misma es susceptible de generar a su parte un exagerado perjuicio.

Califica el contrato suscripto con la demandada, como un contrato de consumo con apoyo en la doctrina y jurisprudencia que cita.

Después de citar el art. 1091 del Código Civil y Comercial titulado "Imprevisión" aseveran que más allá de reconocer o negar su excepcionalidad, ha servido de fundamento para sustentar adecuaciones, especialmente, de contratantes a quienes es posible calificar como débiles o vulnerables, lo que ha quedado patentizado en sentencias de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Cita doctrina y jurisprudencia.

Ulteriormente se refiere a la proyección efectuada por el Banco Central de la República Argentina con respecto a los créditos UVA en 2017, cuya web oficial informaba: “...*los nuevos préstamos con UVA, además de ampliar la capacidad de endeudamiento a los hogares, les permiten*



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

*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.*

Alude a las Directrices de Naciones Unidas para la Protección del Consumidor, la tipificación del principio "préstamo responsable", la actuación responsable de los proveedores de servicios financieros y sus agentes autorizados en lo que respecta a la concesión responsable de préstamos además de la problemática del sobreendeudamiento de los consumidores como tema presente en la agenda global.

Considera que las herramientas generales del Código Civil y Comercial como la "imprevisión", pueden ser pensadas como mecanismos de saneamiento sustancial frente al sobreendeudamiento, más allá que su condicionamiento a requisitos o presupuestos estrictos pueden restarle potencialidad.

Cita jurisprudencia y doctrina sobre esfuerzo compartido

Reitera la necesidad de readecuación o renegociación de los términos del contrato, por haberse tornado el mismo de difícil cumplimiento, sustituyendo la actualización del capital por el índice denominado Unidad de Valor Adquisitivo por una tasa fija, que permita a ambas partes la continuación del contrato, respetándose el derecho a la vivienda digna y el principio de conservación del contrato.

Hace referencia a las comunicaciones A 5945 y A 6069 emitidas por el Banco Central de la República Argentina en las que advierte a la entidad demandada sobre el eventual desfasaje de las condiciones tenidas en miras al contratar, susceptible de romper la ecuación económico-financiera del contrato, ordenándoles a los bancos poner especial consideración a esta circunstancia. Agregan que mientras al consumidor se le prometía una proporción cuota/ingresos, al banco se le advertía sobre la posibilidad de que esa proporcionalidad no se cumpliera, ordenándoles proteger (o poner especial atención) los intereses económicos de sus clientes, como exige el art. 42 de la Constitución Nacional.

Funda en derecho, cita doctrina y jurisprudencia

Ofrece prueba.

Hacen reserva de acudir a la Corte Interamericana de Derechos Humanos en caso de verse privados del ejercicio de sus derechos.

II.- A fs.89, el Ministerio Público Fiscal se pronuncia sobre la procedencia del fuero federal y la competencia del tribunal para entender en los presentes. Con fecha 05/04/2022, la actora acredita el

diligenciamiento del DEOX ante la Procuración del Tesoro de la Nación, en cumplimiento de la ley 25.344

A fs.91 la actora acompaña mutuo hipotecario y escritura de compraventa.

A fs.113, se tiene presente el DEO: 5355933 proveniente de la Procuración del Tesoro de la Nación que se incorpora en autos. Se declara la procedencia del fuero federal y la competencia del Tribunal para entender en las presentes actuaciones.

Se ordena conforme las reglas del procedimiento sumarísimo, previsto en los arts. 321, 498 y ccs. del C.P.C.C.N., y el art. 53 de la Ley 24240, dar traslado a la accionada, por el término de cinco (5) días, con citación y emplazamiento para presentarse, contestarla y constituir domicilio legal dentro del radio de este Juzgado, bajo apercibimiento de ley (arts. 498, 59 y 41 del C.P.C.C.N.).

**III.-** Conferido traslado de la demanda, a fs. 116, el Dr. I. G., abogado, se presenta por el Banco de la Nación Argentina y solicita su rechazo, con costas

Efectúa el relato de los antecedentes de la causa, señalando que la Sra. A S K ha promovido demanda sumarísima contra su mandante, invocando la Ley de Defensa del Consumidor a fin que sea readecuado el contrato celebrado con el Banco de la Nación Argentina por haberse tornado de difícil cumplimiento; se ordene la eliminación del índice de actualización en UVA y su sustitución por una tasa fija -tomando como base el capital inicialmente otorgado en préstamo-, y se declare la nulidad de la cláusula novena del contrato hipotecario.

Realiza a continuación una negativa general de las afirmaciones de la actora.

Funda el rechazo que impetra en que su representado debe cumplir obligatoriamente las normativas impuestas por el BCRA, concretamente debe ajustar su proceder a la ley N° 21.526 de Entidades Financieras y sus modificatorias, que dispone en el art. 4 que el Banco Central de la República Argentina es la autoridad de aplicación.

Sigue diciendo que la Carta Orgánica de esa entidad (Ley 24.144), en su Capítulo XI -arts. 44 y siguientes- crea la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias; en el art. 46 fija las funciones de dicha Superintendencia, facultándolo, a cancelar la autorización para operar, a implementar y aplicar las normas reglamentarias de la Ley de Entidades Financieras dictadas por el directorio del banco, etc.

Luego de explicar las facultades de contralor y supervisión que la Superintendencia tiene sobre la actividad de aquellas, destaca que la violación de cualquiera de sus disposiciones importa la



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

promoción y sustanciación de actuaciones sumariales (arts. 47 inc. f. Ley 24.144) y conlleva a la aplicación de las sanciones previstas por el art. 41 de la ley 21.526, por lo cual es obligatorio para el Banco Nación ajustar su operatoria a lo que disponga el BCRA en la materia

Manifiesta que el BCRA creó como instrumento de ahorro y crédito de largo plazo, las Unidades de Valor Adquisitivo y que el índice tuvo su origen en el Decreto de Necesidad y Urgencia 905/2002 de Reordenamiento del Sistema Financiero, ratificado por ley 25827/2003, cuyo artículo 27 dispone que los bancos pueden prestar y tomar dinero ajustándolo por el índice coeficiente de Estabilización de Referencia (CER).

Que, en el mes de septiembre de 2016, el Banco Central emitió la Comunicación A 6069, creando el UVA e implementó una nueva modalidad de ahorro y de préstamos con el potencial de cambiar el acceso a la vivienda para las familias argentinas.

Que el valor inicial de una UVA (Unidad de Valor Adquisitivo) al 31 de marzo de 2016 se fijó de manera que fuera equivalente a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado testigo, basado en las cifras para inmuebles de diverso tipo en las ciudades de Buenos Aires, Córdoba, Rosario, Salta y zona del Litoral (Santa Fe de la Vera Cruz-Paraná), ponderados por población.

Continúa diciendo que ese metro cuadrado testigo se ubicaba en \$14.053, el valor inicial de la UVA fue de 14,053 pesos (14 pesos con 53 milésimo) y que su valor es actualizado diariamente por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), basado en el índice de precios al consumidor, de altísima correlación con el costo de la construcción, pero con menor volatilidad.

Entiende que modificar la forma de actualización como pretende la actora, pidiendo al suscrito colocar un tope al cálculo establecido por el BCRA, sin ponderar una diversidad de variables que entran en juego, colocaría a su mandante, aun en el caso de ser receptado parcialmente, en una situación sumamente desventajosa.

Advierte que la pretensión ejercida por la actora, ha omitido ponderar variables generales tales como: a) nivel de ingreso, b) valor de la propiedad, c) evolución de las tasas de interés y d) de los precios, y otras propias del crédito, como lo son por ejemplo: e) la relación cuota-ingreso (C/Y), f) costo financiero total (CFT), g) plazo del préstamo y h) tipo de préstamo (a tasa de interés fija, variable o combinada, con capital ajustable, etc.) y que corresponde hacer, conforme lo viene sosteniendo la inveterada jurisprudencia de la CSJN.

Agrega que, si el problema de la actora es el aumento de las cuotas, la normativa del BCRA les permite extender el plazo otorgado para devolver el préstamo, disminuyendo así el valor de aquellas y que, tampoco ha planteado la capitalización que han tenido como consecuencia del aumento del valor del inmueble adquirido con el préstamo en cuestión cuyo valor se ha incrementado en una proporción mayor que el crédito cuestionado.

Manifiesta que la actora sin embargo en su deliberado intento por obtener un enriquecimiento incausado a costa de su poderdante, nada ha expresado ni planteado al respecto y por lo tanto, debe entenderse que lo que pretende, es lisa y llanamente dejar de cumplir con sus obligaciones, lo cual constituye un flagrante abuso de su parte, que en caso de ser acogido, lamentablemente habrá de repercutir negativamente en el patrimonio de su mandante, única parte que, a la fecha –podría decirse-, mantiene la intención de cumplir con las obligaciones pactadas.

Afirma que este tipo de créditos son mucho más convenientes que los tradicionales y que existen otros elementos reflejan la conveniencia de haber obtenido este tipo de préstamo hipotecario. Entre ellos, la posibilidad de obtener su vivienda y no tener que afrontar el pago de un contrato de alquiler.

Sigue diciendo que la actora nunca concurrió al banco a solicitar, como estaba previsto, la extensión del plazo de devolución del préstamo, a fin de reducir el importe de las cuotas mensuales.

Explica que fue el BCRA como autoridad de aplicación -y no el Banco Nación- quien estableció la forma de calcular el UVA y el modo de actualizarlo por lo que no corresponde en su entendimiento ese índice sea calculado de una manera diferente y con parámetros diferentes de los explícitamente indicados por la autoridad de aplicación.

Afirma, por lo expuesto, que la demanda debe ser desestimada.

Manifiesta que para casos como el de autos, el BCRA mediante Comunicación "A" 6166 incorporó una actualización en el texto ordenado de los "Manuales de originación y administración de préstamos" y estableció las características y lineamientos para el otorgamiento de préstamos hipotecarios en el sistema financiero, concretamente en el punto 1.1.5.2. prevé que, cuando se trate de préstamos hipotecarios de Unidades de Valor Adquisitivo, actualizables por "CER" - Ley 25.827 ("UVA") y de Unidades de Vivienda actualizables por "ICC" - Ley 27.271 ("UVI") además, del importe de capital otorgado en pesos, se deberá expresar su equivalente en cantidades de UVA y UVI, respectivamente, conforme al criterio de cálculo establecido en las normas sobre "Política de crédito".



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

También señala que el valor del UVA es informado diariamente por el BCRA (Comunicación "B" 11638) y que, además de constituir una Unidad de Valor para el otorgamiento de préstamos, también es una unidad de ahorro (Comunicación del BCRA "A" 6494).

Señala que los ahorristas (clientes del Banco), también pueden constituir un plazo fijo en Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por C.E.R. - Ley n° 25827 (U.V.A.) por lo cual la recepción parcial o total del reclamo implicaría infringir un daño concreto en el patrimonio del Banco que pagaría ajustes e intereses sin tope y percibiendo capital e intereses ajustados por un tope no proyectado por el BCRA.

Aduce que las pretensiones como las de autos atentan contra las disposiciones económicas, financieras y cambiarias dispuestas por el Congreso de la Nación, el Poder Ejecutivo Nacional y el B.C.R.A como Ente Regulador, a las que necesariamente debe someterse su instituyente como entidad financiera autárquica en el ámbito del Ministerio de Economía (Art. 1 Ley 21.799 y sus modificaciones) y el órgano judicial, en virtud a lo dispuesto al respecto por nuestro Máximo Tribunal Federal.

Reitera que sólo se encuentra legitimado para modificar la forma de actualizar el UVA el BCRA, y que por ende, configuraría un clarísimo ejemplo de arbitrariedad el fallo judicial que se aparte deliberadamente del precepto legal citado, arrogándose en el caso atribuciones claramente adversas a las pautas marcadas por la ley (Fallos 306:1472).

Afirma que la ley de Defensa del Consumidor es inaplicable al modo y por los motivos que pretende la actora con argumentos a los que remito en mérito a la brevedad.

Finalmente, rechaza el planteo de nulidad de la cláusula novena del contrato de mutuo hipotecario porque no fue impuesta sino debidamente informada y convenida entre las partes y que la reglamentación de la cuenta corriente bancaria permite que los créditos otorgados por los bancos sean debitados directamente.

Cita jurisprudencia. Funda en derecho. Ofrece prueba.

Hace reserva del caso federal.

**IV.-** A fs. 177, ante el fracaso de la audiencia de conciliación, se ordena proseguir la causa.

A fs. 205 obra pericia contable, la que es observada por ambas partes.

A fs. 215 el perito contesta las observaciones realizadas a su pericia.

Atento a haberse rendido la prueba ofrecida, se llama autos para dictar sentencia a fs. 249.

## **CONSIDERANDO:**

I.- 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; 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 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.

II.- En el caso de autos, las partes coinciden en que celebraron un contrato de préstamo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición de un inmueble, por el cual el BNA otorgó a la demandante la suma de pesos un millón ciento sesenta mil con 00/100 (\$ 1.160.000,00), equivalente esta suma a la cantidad de cincuenta y dos mil diecisiete con 94/100 (52.017,94) Unidades de Valor Adquisitivo (o UVA's); a ser devuelta esta suma en 180 cuotas mensuales y consecutivas (15 años) 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



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

República Argentina (BCRA). Con relación al interés pactado, el mismo fue del 5,50% TNA fija, equivalente a 0,45% efectivo mensual y 5,65% efectivo mensual, ascendiendo el CFT a 6,41%.

Ahora bien, la actora 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 piden, con sustento en la teoría de la imprevisión, el reajuste del contrato, destacando que el mismo está dentro de los denominados de consumo.

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

**III.- Marco normativo.**

Estamos en presencia de un contrato de mutuo, por el cual, la actora accedió a un préstamo personal UVA por la suma de \$ 1.160.000, por un plazo de 180 meses, a vencer el día 05/06/2024 con una tasa de interés del 5,5%.

En función del mecanismo pactado, 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), respecto de cada mes en que vence la cuota correspondiente.

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

En el *sub judice*, la parte actora solicita la readecuación del préstamo y en consecuencia por tratarse de un contrato bilateral, oneroso, conmutativo y de ejecución diferida reclama aplicación normativa el art. 1091 del código sustantivo, siendo que además, el contrato celebrado entre actor y demandado, se trata de un contrato de consumo y de adhesión con cláusulas predispuestas de larga duración, siendo el aquí actor un consumidor de servicios financieros.

Tal circunstancia, nos conduce a la aplicación de la normativa consumeril prevista tanto en la ley especial como en el propio Código Civil y Comercial, como refieren Leturia y Gochicoa es *usuario*

de los servicios financieros, quien que contrae un crédito para adquirir y/o utilizar bienes o servicios de consumo y resultan ser proveedores de estos servicios financieros principalmente las entidades financieras (artículo 1, 2 y 36 de ley 24.240, artículo 1092 del CCiv. y Com.) (conf. LETURIA, Mauro y GOCHICOA, Adrián *Créditos UVAs/UVIs, análisis desde la teoría general de los contratos y desde el derecho del consumidor.*], en Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Nacional de La Plata. UNLP. Año 19/Nº 52-2022. Anual. Impresa ISSN 0075-7411- Electrónica ISSN 2591-6386).

En este aspecto considera Sandra Frustagli que: *“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 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).

En similar sentido razona Gabriela Iturbide, quien sostiene que: *por tratarse de un préstamo bancario de consumo, le resultan plenamente aplicables no solo las normas protectorias consagradas en la ley especial (ley 24.240 y sus modificatorias), sino también las previstas como núcleo duro de tutela para los contratos de consumo y los contratos bancarios con consumidores y usuarios en el Libro III del Código Civil (ver Título III, y Capítulo 12 del Título IV) así como también las sucesivas comunicaciones del Banco Central destinadas a hacer efectivas aquellas normas protectorias, de modo tal que para resolver el conflicto suscitado entre las partes deben tenerse en cuenta, no solo institutos del derecho común como la teoría de la imprevisión y otros que han sido tratados en el fallo, sino también, y de manera muy significativa, aquellos que se vinculan con la situación en la que pueden encontrarse los sujetos a quienes se considera consumidores en los términos del art. 1º de la ley 24.240 (texto según ley 26.994), y del art. 1092 del Código Civil y Comercial, norma que además define la relación de consumo, sin olvidar, claro está, los principios constitucionales y convencionales también involucrados en la cuestión debatida.* (ITURBIDE, Gabriela A., *Reflexiones Sobre la Situación de los Deudores de Créditos Hipotecarios Instrumentados en Uvas*], publicado en JA 2023-II, 521).



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

Asimismo, son aplicables los principios rectores del derecho contractual, en particular a los contratos de crédito de larga duración, tales como la necesidad de continuidad del vínculo contractual y su readecuación económica en los casos que así se justifique.

Se involucra además el tema del sobreendeudamiento de los consumidores, entendido como la dificultad o imposibilidad de pagar las deudas con ingresos propios y la necesidad de tutelar al tomador de crédito en caso de endeudamiento excesivo, lo que profundiza la vulnerabilidad en su calidad de consumidor.

A su vez, en materia de contratos de mutuo o préstamos indexados a valor UVA, este juzgado federal, ha tenido oportunidad de pronunciarse en casos similares de créditos hipotecarios, en los autos **FMZ 11301/2021**, caratulados: *"HESHIKI, Sebastián Ariel c/ Banco de la Nación Argentina s/ Ley de Defensa del Consumidor"*, autos **FMZ 18753/2021**, caratulados: *"YAÑEZ, Eliana Irene c/ Banco de la Nación Argentina s/ Ley de Defensa del Consumidor"*; autos **FMZ 4142/2022**, caratulados: *"ROMEO, Gustavo c/ Banco de la Nación Argentina s/ Ley de Defensa del Consumidor"* y autos **FMZ 17815/2022**, caratulados: *"AZIN, Luciana María del Valle y otro c/ Banco de la Nación Argentina s/ Ley de Defensa del Consumidor"*; entre otros.

En dichos precedentes el régimen legal aplicado fueron los arts.1091 y 1092 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación y el estatuto consumeril de la ley 24.240.

En consecuencia, la cuestión a resolver se limita a determinar si las exigencias requeridas en el art. 1091 del digesto sustantivo y en el resto del marco normativo aplicable, se hallan cumplidas y, por ende, si corresponde acceder a la pretensión de readecuación que reclama la actora.

Para que se torne operativa la adecuación contractual, es necesario que se configure: a) alteración de las circunstancias ajenas a las partes, de carácter sobreviniente e imprevisible; b) excesiva onerosidad de una prestación y; c) que la onerosidad haya sido causada por el cambio de circunstancias.

**IV.- Aplicación del marco normativo al presente caso.**

Para analizar si se cumplen los recaudos en autos, y tal como hicimos en los precedentes citados de este tribunal, se analizará en el caso concreto: **a)** si luego de la fecha en que las partes celebraron el contrato de préstamo personal UVA se produjo una alteración extraordinaria de 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 contrato, y; **c)** si esa modificación

extraordinaria, de existir y ser considerada ajena al riesgo asumido por el contratante, generó que la prestación a su cargo se haya tornado excesivamente onerosa.

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

Al tratarse de un contrato de larga duración, se presenta el problema relacionado a la previsibilidad de los contratantes. Ello porque, en el momento de su celebración, existe una menor probabilidad de prever las modificaciones en el contexto económico que pueden darse a lo largo de la extensión temporal del contrato. Esta característica es relevante porque, en principio, es más probable anticipar las condiciones económicas imperantes en el corto plazo que en el largo.

Ahora bien, la previsibilidad contractual resulta especialmente problemática en economías inflacionarias y sujetas a históricos vaivenes como la de nuestro país, desde que resulta difícil predicar la extraordinariedad de un proceso inflacionario o, lo que es lo mismo, su carácter de imprevisible.

Ello es así porque 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 o actualmente a tres -lo que la torna previsible para cualquier persona con un nivel de información razonable al momento de la contratación, prever la posibilidad cierta de la ocurrencia de una alteración en las condiciones económicas de su contratación.

Reiterando los argumentos expuestos en “Heshiki” 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.

Sin embargo, el desfase ocurrido entre las 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 (hasta la última devaluación del mes de agosto de 2023) implicaron una modificación de las circunstancias económicas presupuestas por las partes en un grado tan extremo en su dimensión e impacto, que pudo reunir las características de



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

imprevisible, lo que bien pudo provocar una alteración de la base negocial de estos contratos que habilita medidas revisoras o de readecuación basadas en la teoría de la imprevisión.

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

**b) Ahora vamos al segundo punto: 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 invocadas por los actores son generales y afectan, objetivamente, a todo el universo de deudores 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 esa situación se dictó un bloque normativo detallado en el precedente citado **Heshiki** - al que remito en mérito a la brevedad- para este tipo de préstamos.

Es que, la pandemia exigió un actuar estatal directo que equilibrara la relación entre los particulares y las entidades financieras que los otorgaron, todo lo cual 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 de donde tiene que venir que, es desde el parlamento argentino.

Es oportuno recordar que la línea de créditos hipotecarios en UVA estuvo destinada a la adquisición de *vivienda única familiar de ocupación permanente*, con el propósito de hacer más accesibles los préstamos hipotecarios, con cuotas iniciales que no resultaran muy altas y permitieran a una mayor cantidad de personas adquirir su vivienda.

De las constancias de autos no surge prueba alguna de que la actora haya tomado el préstamo para construir un inmueble con un destino distinto como sería para comercializarlo en el mercado inmobiliario.

En una nota de la doctrina al citado fallo **Heshiki**, luego de citar la normativa internacional incorporada al plexo constitucional sobre el derecho de toda persona a la vivienda, Gabriela Iturbide manifiesta: *“En ese contexto internacional, y para captar la dimensión de lo que corresponde entender como derecho humano a una vivienda adecuada, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, órgano de monitoreo del Pacto Internacional de Derecho Económicos, Sociales y Culturales al que aludimos en párrafos anteriores, emitió la observación general 4 en relación con el derecho a una vivienda adecuada que contempla el art. 11, ya citado. El Comité sostuvo en esa observación que el derecho a una vivienda adecuada se aplica a todos cualquiera sea su edad, su situación económica y su posición social, sin incurrirse en ninguna forma de discriminación... Ahora bien, en lo que hace concretamente a nuestro ordenamiento interno, el derecho a la vivienda ha sido contemplado explícitamente en la Constitución Nacional. El art. 14 bis, al abordar los llamados derechos sociales, incluye la garantía de "acceso a una vivienda digna", y "la defensa del bien de familia". En términos análogos existen referencias expresas al derecho a la vivienda en las constituciones provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Es así que, como ya vimos en el apartado anterior, por razones de emergencia económica, social y financiera, fueron dictadas normas dirigidas a suspender, en general, las ejecuciones de vivienda (leyes 25.563, art. 16 y 25.737), y en especial, las ejecuciones hipotecarias de inmuebles que fueran asiento de vivienda única y familiar (por ejemplo, en la década de 2000, el régimen de las leyes 25.798, 26.062, 26.084, 26.103, 26.167 y 26.497), que la Corte Suprema de Justicia de la Nación convalidó en su constitucionalidad en numerosos pronunciamientos ya citados, en el entendimiento de que, en el marco de emergencia, resultaba razonable que el legislador optara por proteger en mayor medida a los deudores hipotecarios cuyos hogares estuviesen con riesgo de ser ejecutados, en función de la pauta constitucional del art. 14 bis que contempla la protección de la familia y el acceso a un vivienda digna, derechos que también son tutelados por tratados internacionales de idéntica jerarquía según la reforma constitucional de 1994. (ITURBIDE, Gabriela A. “Reflexiones sobre la situación de los deudores de créditos hipotecarios instrumentados en UVA”**S**, publ. TR LALEY AR/DOC/1189/2023).*

En este contexto normativo y jurisprudencial ha de inscribirse el fin perseguido por el Estado Nacional al diseñar el crédito hipotecario en UVA, como así también el segmento de la población al que estuvo destinado, razón por la cual no comparto la idea de una hipotética venta del inmueble que beneficiaría al mutuario porque se capitalizó en una moneda que crece en su valor (el dólar), se



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

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).

La accionante (consumidora 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 intentado ser probado por la accionada.

Asimismo, sobre estas premisas la Cámara Federal de Apelaciones de Córdoba, Sala III, 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 Nº 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 de la actora para cancelar las cuotas, lo cierto es que la modificación extraordinaria provocada por las variables macroeconómicas luce exorbitando el alea propia del contrato de modo tal que puede admitirse (en mi criterio) que se traduzca en la pérdida de la *vivienda única familiar* como tampoco en una deuda de incierta cancelación.

c) Con respecto al tercer punto, esto es, 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,**

A fin de analizar si se cumple este último requisito, resulta clave verificar en el caso si hubo una alteración en la relación cuota e ingreso, dado que ello importaría un desequilibrio patrimonial demostrativo de una excesiva onerosidad sobreviniente.

Es decir, a fin de conocer si la inflación alteró las bases económicas del negocio y generó una prestación del deudor excesivamente onerosa, es necesario evaluar la relación entre la cuota del crédito, que se incrementa mensualmente como consecuencia de la evolución ascendente del CER, y los ingresos de la mutuaría, que son los que denunció ante la entidad financiera y que fueron el parámetro para definir el otorgamiento de la financiación y la cantidad de capital prestado.

Hay que tener en cuenta, que el nivel de afectación de la relación entre la cuota e ingreso no solo depende de la magnitud de la inflación, o al carácter imprevisto y precipitado de su aumento, sino también de la pérdida de valor real de los ingresos de la actora mutuaría.

Es que, como sostuvo la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mar del Plata Sala Segunda, en los autos caratulados *"FERRA, Javier Víctor Manuel c/ BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES s/ ACCIÓN DE REAJUSTE"* (publ. en La Ley online AR/JUR/135075/2022 y en La Ley del día 03/02/2023, pág. 4): *"Lo verdaderamente relevante es que el aumento de la inflación si bien impacta en el aumento del valor de la cuota del préstamo, no implica necesariamente un aumento del valor real del salario o ingreso. Por lo tanto, es razonable suponer que el problema para el deudor se verifica cuando la inflación aumenta y el salario o ingreso no aumenta o no lo hace en la misma proporción"*.

Es en ese caso, cuando se produce un desequilibrio contractual que puede provocar una excesiva onerosidad, dado que al aumento del Índice de Precios al Consumidor más allá de lo previsible se le suma que el ingreso real de la deudora haya disminuido en forma significativa.

Cabe aclarar que dicha disminución del ingreso estará relacionada causalmente con un cambio extraordinario en las circunstancias y no con factores externos al contrato que sean riesgos propios de la propia actividad del deudor, como ser despedido o renunciar a su empleo.

Y, desde el punto de vista legal, la revisión o readecuación del contrato exige que ese desequilibrio entre el valor nominal de la cuota y el total de ingresos del mutuario refleje una excesiva onerosidad de la prestación a cargo de este último (art. 1091 del CCCN).

La clave para juzgar la pretensión de la actora pasa entonces por determinar si se han producido los dos requisitos para la excesiva onerosidad sobreviniente, a saber, un desequilibrio entre la cuota del préstamo y los ingresos del deudor, y que se deba a una alteración extraordinaria de las circunstancias que provoque una desproporción entre la prestación del deudor y la contraprestación del acreedor.



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

Tomando como base ese criterio, y comparando la evolución del crédito con los ingresos de la Sra. A S K, el valor del UVA y otras variables que han afectado el pago del préstamo en los últimos cuatro años, no he encontrado motivos suficientes para acceder a la pretensión revisionista.

Si bien la evolución general de la inflación ha sido exorbitante e imprevisible desde enero de 2018, hasta el presente (124.4 % acumulada al 2023 según informa el INDEC en su web), entiendo que la actora no ha podido demostrar que la merma en el valor real de sus ingresos fijos haya sido significativa y estructural.

De la pericia contable, realizada por el contador A. F. G. y de las respuestas que brindara oportunamente a las observaciones realizadas, surge que la cuota del préstamo de la actora representaba al mes de abril de 2018 el 18.78% de sus ingresos, mientras que la cuota correspondiente al mes de junio de 2022, implicaba un 20.62%. Es decir, hubo un incremento del 10 % en la afectación del ingreso destinado para el pago de la cuota del préstamo.

A su vez, los ingresos mensuales de la actora tomados en cuenta por el perito, al mes de abril de 2018 ascendían a la suma de \$ 50.266.07, mientras que los correspondientes al mes de junio de 2022, a la suma de \$ 251.476.52. En este aspecto el aumento porcentual del nivel de ingresos alcanzó al 500.13%. A su vez la inflación acumulada desde abril de 2018 a junio de 2022 fue del 495,79%.

El aumento de la cuota del préstamo desde el mes de abril de 2018 al mes de junio de 2022 fue del 552.61%, mientras que sus ingresos mensuales, tomando el mismo período, fue del orden del 500%.

Expresado en UVAs, tomando las fechas que el perito utilizó para realizar la comparación, el resultado es similar. Así en el mes de abril de 2018, la unidad de UVA se fijaba en 22.61, lo que traducido en el monto del ingreso mensual arrojaba el equivalente a 2.223.17 UVAs (ingresos mensuales (\$50.266.07 - 22.61%), mientras que sus ingresos mensuales al mes de junio de 2022, cuando la unidad de UVA se fijaba en 122.62, (ingresos mensuales \$ 251.476.52 - 122.62%) equivalía a 2050.86 UVAs, lo que implica una disminución del 8.4%.

En definitiva, si bien los ingresos mensuales de la actora se vieron recompuestos por sobre la inflación, la afectación de los mismos al pago de la cuota del préstamo creció hasta un 10%, lo cual conlleva una onerosidad mayor para su parte. Sin embargo, no advierto que dicha onerosidad sea

excesiva (como es requerida por norma sustantiva) o que haya habido una diferencia exorbitante relación cuota e ingreso.

En base a ello y teniendo presente la evolución del crédito, los ingresos de la Sra. K, el valor del UVA y las demás variables implicadas en la evolución que ha tenido la amortización del crédito en el periodo peritado, no encuentro motivos suficientes para acceder a la pretensión revisora del negocio jurídico. Es que aun admitiendo el carácter exorbitante e imprevisible de la evolución del IPC luego de enero de 2018, la parte actora no ha logrado demostrar la merma significativa y estructural en el valor real de sus ingresos fijos y –consecuentemente– tampoco acreditó la excesiva onerosidad sobreviniente de la prestación a su cargo.

Es que el impacto que la cuota del crédito tuvo y tiene actualmente en los ingresos de la parte actora, nunca tuvo el carácter de exorbitante o de una excesiva onerosidad sobreviniente en los términos del art. 1091 del Código Civil y Comercial del Nación.

Otro aspecto que demuestra la falta de excesividad en la onerosidad, surge del cuadro comparativo realizado por el perito contador (fs. 216/217), entre la evolución de la cuota del préstamo con el coeficiente UVA y con el coeficiente CVS.

En efecto, en dicho cuadro, se puede advertir que las cuotas calculadas con el coeficiente UVA, si bien fueron mayores a las calculadas con el coeficiente CVS, la diferencia alcanza en 52 meses calculados por el perito, a un promedio del 9.36%, de diferencia mayor entre la cuota ajustada por UVA, y la cuota ajustada por CVS, pero incluso se registran períodos donde la cuota ajustada por CVS fue superior (meses de julio, septiembre, octubre y noviembre de 2019 y enero de 2020).

A fin de ilustrar lo afirmado, la cuota del préstamo correspondiente al mes de agosto de 2022 arroja la suma de \$54.717.05 ajustada por UVA, mientras que la cuota ajustada por CVS en el mismo mes informa la suma de \$51.018.14, lo cual evidencia una diferencia de \$ 3.698.91 equivalente a un 7%.

Por lo tanto, si bien considero acreditado un aumento en la onerosidad de las cuotas del préstamo, no encuentro acreditado el carácter excesivo, cuyo cumplimiento habría tornado procedente la readecuación contractual solicitada.

Esta conclusión también obsta a que se haya configurado en los presentes, un caso de sobreendeudamiento, dado que no advierto que la actora como consumidora se encuentre en una situación económica desfavorable que le impida abonar sus deudas y pagar a su vencimiento el



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

préstamo contraído dentro del plazo a causa de la insuficiencia de recursos, se trate de ingresos fijos, periódicos u ocasionales]]. (KEMELMAJER DE CARLUCCI Aída (2008). *El sobreendeudamiento del consumidor y la respuesta del legislador francés. Acad. Nac. De Derecho junio 2008.*).

Es decir no considero probado la insuficiencia de recursos económicos de la actora para cumplir con sus obligaciones financieras, hasta el punto de comprometer la satisfacción de sus necesidades básicas o las de su grupo familiar o social, lo que es requerido para la configuración del sobreendeudamiento pasivo.

Es que si bien la cuota del préstamo ha tenido importantes subas, los ingresos mensuales de la actora también han subido, a pesar de haberlo hecho en un porcentaje menor respecto del aumento de la cuota del préstamo, no obstante lo cual, dicho aumento de ingresos impide que se torne gravoso el cumplimiento de pago de su préstamo o arriesgue que su propiedad sea ejecutada ante un eventual incumplimiento de devolver el dinero prestado, por lo tanto, no podría encuadrarse el sobreendeudamiento bajo la excesiva onerosidad sobreviniente.

**VI.-** Peticiona además la actora 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, bajo el presente contrato, a excepción de las excluidas por la Comunicación "A" 5928 del BCRA (ya sea en las fechas originales de pago previstas en el presente contrato o en la fecha anterior que corresponda de declararse la caducidad anticipada del crédito) en la cuenta de Caja de Ahorros N° 2213-6361369044 aún en descubierto y sin interpelación alguna*

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 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 predisuestas 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 la actora. Ello así porque 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).

**IX.-** 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 descrita que aún subsiste.

**X.-** 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 SACIFAJ.

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 Pesos Veinticinco Mil Trescientos Setenta y Tres (\$ 25.373) a partir del 1 de setiembre de 2023, de conformidad a lo establecido en la Acordada 30/2023 del Máximo Tribunal de la Nación y la Resolución SGA N°2722/2023.

De esta manera corresponde regular los honorarios profesionales de la siguiente manera: Parte actora: Para la Dra. M.G., como patrocinante, en 22 UMA equivalente a \$558.206. Parte demandada: Para el Dr. I. G., en el doble carácter, en 24 UMA equivalente a \$ 608.952.

En cuanto al perito contador, A. E. F. G., 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 fija en 15 UMA, equivalente a \$ 380.595. 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) NO HACER LUGAR** a la demanda deducida por A S K contra el Bancode la Nación Argentina, por las razones expuestas en los considerandos respectivos.

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

**3º) REGULAR** los honorarios profesionales de la siguiente manera: Parte actora: Para la Dra. M. G., como patrocinante, en 22 UMA equivalente a \$558.206. Parte demandada: Para el Dr. I. G., en el doble carácter, en 24 UMA equivalente a \$ 608.952. En cuanto al perito contador, A. E. F.G., se fija en 15 UMA, equivalente a pesos trescientos ocho mil novecientos veinticinco (\$ 308.925). Para que el pago sea definitivo y cancelatorio, se deberá abonar la cantidad de moneda de curso legal que resulte



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

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.***

**Dr. Pablo O. Quirós**  
**Juez Federal**