



Reg. n° Folio n°

Exp.: MP-14190-2019

FERRA JAVIER VICTOR MANUEL C/ BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ ACCION DE REAJUSTE

Objeto: SENTENCIA DEFINITIVA

Peticionante: DE OFICIO

-

VISTAS: Las presentes actuaciones caratuladas "**FERRA JAVIER VICTOR MANUEL C/ BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ ACCIÓN DE REAJUSTE**" Expte. N° 14190/2019, traídas a despacho para dictar sentencia definitiva, de las cuales

RESULTA: 1) Que a fs. 100/109 se presenta el Dr. Javier Víctor Manuel FERRA en causa propia, iniciando acción judicial de reajuste contractual contra el Banco de la Provincia de Buenos Aires, a los fines de que la suscripta reajuste y/o modifique las cláusulas del contrato de préstamo bancario con garantía hipotecaria nro. 576392-4 rubricado el 9 de enero de 2018, con capital ajustable por unidad de valor adquisitivo (UVA), cuyo monto originario ascendía a la suma de \$1.133.816, equivalente a 53.356 UVAS; ello atento la excesiva onerosidad sobreviniente que dificulta su cancelación.

En cuanto a los antecedentes de hecho, relata que el día 9 de enero de 2018 suscribió un contrato de préstamo con garantía hipotecaria por el plazo de 30 años, bajo la modalidad de capital ajustable por unidad de valor adquisitivo (UVA), con la finalidad de adquirir su vivienda única y permanente, sita en calle Malvinas 870 PB 1 de la ciudad de Mar del Plata.

Detalla que dicha vivienda consiste en un departamento de dos ambientes, emplazado con otras unidades similares, y cuenta con un espacio de cochera para vehículos.



Refiere que el precio de venta del departamento era de U\$s75.000.- (dólares estadounidenses).

Describe que al momento de escriturarse, el valor del dólar era de \$19,30.-

Señala que la operación se realizó de contado, afrontando el 20% del valor de la propiedad con ahorros propios, y el saldo cubierto con los pesos aportados por el banco, que fueron convertidos a dólares al momento de la firma.

Menciona que la suma total aportada por la entidad bancaria fue de \$1.133.816.-, equivalente a 53.356 UVAS; aclarando que en ese entonces el UVA equivalía a \$21,25.- por unidad.

Menciona que el saldo deudor se ajusta por una tasa de interés fija del 5,90% sobre el capital actualizado, amortizado bajo la modalidad del sistema francés.

Manifiesta que la primera cuota fue en el mes de enero de 2018, y ascendió a la suma de \$7.000.-; destacando que los importes se debitan mensualmente de la caja de ahorro que posee en el banco bajo el nro 6102-003-507937/3.

Dice que actualmente la cuota del préstamo se encuentra en los \$11.200.- (es decir un 50% más que la original), y el capital adeudado asciende a la suma de \$1.861.036,38.- (\$727.220.- más en apenas 16 meses de vigencia del préstamo).

Enfatiza que el saldo adeudado, entonces, aumentó a más del 64% del monto original solicitado.

Seguidamente ensaya una descripción del tipo de crédito tomado.

Alude que los préstamos UVA son créditos que, a diferencia de los créditos tradicionales, tiene una tasa de interés fija y baja, y que su capital se ajusta por coeficiente de estabilización de referencia (CER) que en este caso es la inflación que mide el Instituto de Estadísticas y Censos de la República Argentina (INDEC).

Menciona que el capital otorgado se mide en UVAS, y el valor de dicha unidad es actualizada periódicamente por el Banco Central de la República Argentina; es decir, aclara, que cuando se cancelan las cuotas, en realidad lo que se esta haciendo es cancelar el equivalente en UVAS.



Afirma que los préstamos UVA fueron impulsados por el gobierno nacional en el año 2016 como herramienta para paliar el déficit habitacional del país; donde ofrecían una cuota más baja que un alquiler y una tasa por debajo de la que se aplica en los préstamos tradicionales; financiando el banco el 80% de la propiedad, siendo indispensable que el comprador cuente con al menos el 20% del valor del inmueble.

Destaca que en su caso particular, en el año 2017 decidió tomar un préstamo bajo dicha modalidad, ya que satisfacía holgadamente los requisitos para acceder a dicha herramienta; es decir, explica, según los cálculos y proyecciones de sus ingresos mensuales, podía afrontar la compra de su primera vivienda, única y permanente.

Manifiesta que sus ingresos provienen de la función policial (se desempeña bajo la órbita del Ministerio de Seguridad de la Provincia de Bs. As. como efectivo policial, siendo en ese entonces su sueldo de \$17.500.-); y, a su vez, ejerce la profesión de abogado de manera independiente, matriculado en el Colegio de Abogados de Mar del Plata.

Insiste en que los préstamos fueron impulsados por el gobierno nacional al comenzar su mandato y por ese entonces existía un gran optimismo en cuanto a la mejora de la situación económica del país por parte del gobierno, aventurando baja de los índices de inflación para el año 2018 y aumento del nivel de la actividad económica; se generó un clima ideal que alentó a muchas personas a sacar este tipo de créditos, ya sea en su variante para inmuebles o automotor.

Indica que la suscripta podrá advertir en los recortes periodísticos de diarios que se adjuntan, como lo funcionarios de la cartera económica del gobierno (Jefe de Gabinete, Presidente del Banco Central, Ministro de Hacienda), en una conferencia de prensa brindada el 28 de diciembre de 2017, pronosticaban una situación económica favorable para el país, con una proyección de la inflación del 15% para todo el año 2018; agregando que la ley de presupuesto preveía para el año 2018 un dólar a \$20,50.- y un crecimiento del 3,5% del PBI.

Asevera que evidentemente el gobierno estaba equivocado, ya que en el



mes de septiembre se desató una crisis económica de gran envergadura, siendo su impacto muy dañino para toda la sociedad.

Entiende que lo más perjudicial del año 2018, y en especial para los tomadores de créditos UVA, fue la inflación récord del 47,6%; la más alta de los últimos 27 años en la historia de nuestro país; todo ello acompañado de una devaluación del dólar en más del 100%.

Califica como una quimera a las previsiones del gobierno en materia económica.

Memora que ese 47,6% superó en más de diez puntos el aumento salarial que haya logrado cualquier gremio de trabajadores durante el año 2018; siendo el promedio de aumento en general del 30% aproximadamente; efectivamente, el poder adquisitivo de los salarios se vio deteriorado significativamente.

Dice que el Banco Central de la República Argentina publica mensualmente los resultados de relevamiento de expectativas de mercado (REM) en su sitio web.

Describe que este relevamiento, según el BCRA, permite un seguimiento de los principales pronósticos macroeconómicos de corto y mediano plazo sobre la evolución de la economía argentina y es generado a partir de la encuesta dirigida a analistas especializados locales y extranjeros. El relevamiento se realiza los últimos tres días hábiles de cada mes, sobre la expectativa de los precios minoristas, la tasa de interés, el tipo de cambio nominal, el nivel de actividad económica y el resultado primario del sector público nacional no financiero. Los resultados agregados se publican el segundo día hábil del mes siguiente. El relevamiento tiene como objetivo contribuir con la política de transparencia en la comunicación. La información que proporciona resulta de gran relevancia para las decisiones de consumo e inversión "constituyéndose como un bien público al proveer a la comunidad mejor información posible respecto de las estimaciones que realizan los especialistas sobre el comportamiento futuro de las principales variables económicas".

Refiere que respecto a la inflación, resulta esta una de las variables que toma en cuenta el REM. El IPC mide la variación del nivel general de precios



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

minoristas de un conjunto de bienes y servicios que representan el consumo de los hogares en un periodo específico.

Esgrime que el 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.

Resume que analizando los REM históricos con la fecha en la que tomó el crédito, se pueden conocer las expectativas que tenía para la variación futura de su deuda y la graduación del encarecimiento de las cuotas. Indica que en su caso, el REM para el mes de enero proyectó una suba de precios de 19,4% (sin perjuicio que la operación ya estaba acordada desde el mes de diciembre de 2017, y que por demoras en los trámites registrales, se postergó la escrituración para el mes de enero. En el mes de diciembre la proyección era de 14,9% anual).

Destaca que el crédito se encareció en más de un 60% en un año, cuando se trataba de la compra de una vivienda.

Manifiesta que la única herramienta que ofrecen desde la entidad bancaria para "aliviar" el peso de las cuotas es la extensión del plazo original en un 25%, siempre y cuando la inflación anualizada supere en más de diez puntos el incremento de los salarios.

Estima que ello no resulta una solución efectiva, porque con los niveles de inflación que tenemos actualmente, que le reduzcan el 25% de la cuota para que en unos meses vuelva a los mismos niveles que en la actualidad, a cambio de siete años más de deuda, es seguir engrosando el saldo deudor a futuro, tornándola sumamente desproporcionada.

Indica que con esta acción se solicita que se reajusten las cláusulas del contrato de una forma más equitativa y justa, limitando el monto que se adeuda, ya que hoy resulta arduo y dificultoso el pago de las cuotas, pero de mantenerse estas condiciones, es decir una cuota que aumenta más que cualquier salario, y una deuda que todos los meses se indexa al ritmo de la inflación, tornará el pago del préstamo



en una obligación de imposible cumplimiento.

Aduce que esta problemática de los préstamos UVA afecta a una gran cantidad de personas, que se han autoconvocado por las redes sociales, visibilizando el reclamo en las calles y en los medios de comunicación.

Reconoce que existen diversos proyectos de ley que fueron introducidos en el Congreso, pero que no han logrado estado parlamentario por la negativa del oficialismo a reconocer el problema que acarrearán los préstamos UVA que ellos mismos impulsaron.

Evoca que el 1 de febrero de 2019 remitió carta documento al banco, siendo respondida el 21 de marzo, haciéndole saber que tenía a disposición la alternativa de extender el plazo del préstamo en un 25%.

Seguidamente, elabora un cuadro donde ilustra acerca de la evolución del préstamo y el porcentaje de afectación en relación a los ingresos que percibe.

Hace notar que habiendo abonado la suma de \$134.853,65 y afectando en los últimos cuatro meses más del 35% promedio de sus ingresos, el capital adeudado se incrementó exponencialmente en más de \$700.000.-

Peticiona que el contrato sea readecuado modificando el sistema de actualización del capital adeudado partiendo de los índices de inflación proyectados por el Banco Central de la República Argentina al momento de contratar (REM), ajustándolo por CER o CVS de acuerdo al que resulte menor, y en su caso fijando topes de incrementos al capital.

Expone que el contrato de préstamo es de consumo, citando para su fundabilidad los artículos 42 de la Constitución Nacional y 38 de la Constitución Provincial; y, asimismo, los artículos 52 y 36 de la ley consumeril.

Encuadra el caso planteado en el instituto de la imprevisión.

Cita y transcribe el artículo 1091 del Código Civil y Comercial que regula dicha figura.

Resalta que las condiciones para la aplicación de la teoría de la imprevisión son: i) acontecimiento extraordinario; ii) acontecimiento imprevisible; iii) excesiva onerosidad de la prestación.



No duda que partiendo de lo relatado a lo largo de la demanda, se encuentran reunidos en el caso los presupuestos aludidos.

Dice que el préstamo contraído es indexable; circunstancia que viola la prohibición establecida por la ley 25.561, que aún estaba vigente a la época de la contratación.

Alude que ha existido abuso de posición dominante por parte del banco.

Refiere que aquella se produce cuando un agente financiero o hacedores de políticas de estado, aprovechando el poder de su imagen pública y su investidura, que hacen a la confiabilidad de los gobernados, logran la captación o suscripción de un acto jurídico por parte de estos, que resulta perjudicioso y violatorio de los principios de buena fe esperable por parte de quienes lo regulan. Dice que ello consagra la base y fundamentación del abuso de derecho esgrimido en esta presentación.

Señala que este tipo de regulaciones, como lo ha sido la línea de créditos UVA ha sido producto de una alianza entre el gobierno y los grupos financieros, para beneficio exclusivo de éstos últimos.

Agrega que también se conoce en la legislación los nombres de prácticas abusivas o explotación abusiva, tendientes a imponer condiciones de transacción no equitativa, en perjuicio de los consumidores, o a los contratantes condiciones desiguales, que ocasionan a éstos una desventaja financiera notable.

Afirma que ello surge con toda claridad de las publicaciones glosadas que reflejan los dichos de los funcionarios involucrados en el diseño de los créditos que se cuestionan.

Seguidamente, solicita medida cautelar genérica, consistente en que se ordene al banco accionado que liquide la cuota del préstamo conforme las previsiones y proyecciones del BCRA en materia inflacionaria, al momento de celebrarse el contrato.

Funda en derecho. Ofrece prueba. Pide el beneficio de justicia gratuita previsto en el art. 53 de la ley 24.240. Formula el petitorio, solicitando se haga lugar a la demanda con costas.



2) A fs. 110/112 se confiere traslado de la acción bajo las directivas del proceso sumarísimo y se desestima la medida cautelar peticionada.

3) Que mediante presentación electrónica de fecha 21/06/2019 se presenta el Dr. Carlos Etcheverrigaray como apoderado del Banco de la Provincia de Buenos Aires, con el patrocinio letrado del Dr. José Manuel Belmartino y contesta en la demanda entablada en autos.

Primeramente, formula una negativa de índole general y luego particular de los hechos narrados en el escrito de inicio.

Luego brinda su versión de lo ocurrido, señalando que con fecha 26.09.2017 el Sr. Ferra concurre voluntariamente al Banco de la provincia de Buenos Aires y suscribe la Solicitud de Préstamo Bancario con Garantía Hipotecaria.

Refiere que en el punto 1.1 de dicha solicitud, a la cual por economía procesal se remite, se le informó, entre otras cuestiones, las opciones de ampliación del plazo, la forma de actualización del capital que se le otorgue.

Específicamente, se le hizo saber respecto del capital que, los saldos adeudados – que se actualizarán mediante la aplicación del Cer-, se expresaran en cantidad de Unidades de Valor Adquisitivo “UVA”, siendo publicado periódicamente por el BCRA, el valor en pesos de cada “UVA. El importe de capital a reembolsar será el equivalente en pesos de la cantidad de “UVA” adeudadas al momento de cada uno de los vencimientos, calculado al valor de la “UVA” de la fecha correspondiente a los mismos. No obstante, en caso de mora corresponderá su actualización a la fecha efectiva de pago.

Explica que cumpliendo con demás requisitos y luego de elegir la vivienda, el día 9 de enero de 2018 el actor, Javier Víctor Manuel Ferra, suscribió ante el escribano Ricardo Ruben Vaquero, la Escritura número 41, correspondiente al Contrato de Préstamo Bancario con Garantía Hipotecaria y Creación de Emisión de Letra Hipotecaria Escritural.

Expresa que mediante dicho acto el Banco de la Pcia de Buenos Aires otorgó un préstamo Bancario correspondiente a la Cartera de Consumo al Sr. Ferra por la suma de Cincuenta y Tres Mil Trescientas Cincuenta y Seis (53.356) unidades



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

de valor adquisitivo (UVA), equivalentes a Un Millón Ciento Treinta y Tres Mil Ochocientos Dieciséis (\$ 1.133.816), conforme cotización de fecha 9 de enero de 2018, de veintiún pesos con veinticinco centavos (\$ 21,25) por unidad de valor adquisitivo (UVA) publicada por el Banco Central de la República Argentina, importe que percibió en el acto, mediante acreditación en la caja de ahorro en pesos Nro. 6102-003-507937/3 radicada en la Sucursal Anexo Hotel Provincial de mi mandante.

Apunta que dicho préstamo fue destinado para la adquisición del inmueble que finalmente se hipotecó ubicado en la ciudad de Mar del Plata con frente a la calle Maipú número 5873 y Malvinas 850/860/870.

Indica que se acordó un plazo de reembolso de 360 meses; ello a partir del primer día del mes subsiguiente de la escrituración.

Refiere en cuanto a la forma de actualización y amortización del capital, se pactó que los saldos adeudados, se actualizarán mediante la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), se expresaran en cantidad de Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), siendo publicado periódicamente por el Banco Central de la República Argentina (B.C.R.A.) el valor diario en pesos de cada Unidad de Valor Adquisitivo "UVA".

Detalla que el importe de capital a reembolsar es el equivalente en pesos de la cantidad de "UVA" adeudada al momento de cada uno de los vencimientos, calculado al valor de la "UVA" de la fecha correspondiente a los mismos. No obstante, en caso de mora corresponderá su actualización a la fecha efectiva de pago. La mora en el pago de dos cuotas dará derecho a el acreedor a considerar el préstamo de plazo vencido, a exigir la integra cancelación de la deuda y a iniciar los trámites de gestión de mora y ejecución de la garantía sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

Agrega, asimismo, que se estableció en el punto III.2.3 que el deudor tendrá la posibilidad de optar por extender hasta un veinticinco por ciento (25%) el plazo originalmente previsto, cuando el importe de la cuota a pagar supere el diez por ciento (10%) el valor de la cuota que resultaría de haber aplicado a ese préstamo un



ajuste de capital por Coeficiente de Variación de Salarios (CVS) desde su desembolso, circunstancia que deberá ser comunicada el Banco.

Además, dice, se acordó un interés fijo del Préstamo Bancario del 5.90 % T.N.A.V. sobre el capital ajustado.

Describe que el actor tiene abonadas 16 cuotas de 360, adeudando al momento de la presente demanda la suma de UVA 52.515,57 lo que representa en la actualidad \$ 1.947.795,57.

Aclara que dado que el actor cobra sus haberes a través del Banco la tasa de interés a la cual se le otorgó el crédito fue menor.

Menciona que en garantía de la operación acordada, el Señor Ferra constituyó derecho real de hipoteca en primer grado sobre el inmueble ya individualizado en la misma, en favor de la entidad bancaria que representa.

Afirma que el accionante pretende deshonorar las obligaciones que asumiera; y, a través de la presente acción de reajuste del Préstamo en cuestión y con los cargos en cuanto a proceder, actitud, abuso, etc. que formula a su conferente; pretende eximirse del cumplimiento del pago de la deuda y de las consecuencias de la mora en que pueda incurrir.

Recuerda que, tal como es sabido, el Banco de la Provincia de Buenos Aires, debe ajustar su actuar a lo establecido por la Ley nro. 21.526 y sus modificatorias.

Dice que el art. 4to. de dicha ley establece que es autoridad de aplicación de la misma el Banco Central de la República Argentina, con las facultades fijadas en esta ley y la que surja de la Carta Orgánica del B.C.R.A.

Relata que la Carta Orgánica del Banco Central de la República Argentina, Ley 24.144, en su Capítulo XI, arts. 44 y siguientes crea la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias.

Enuncia que el art. 46 fija las funciones de la Superintendencia. Siendo entre otras dichas funciones; cancelar la autorización para operar; implementar y aplicar las normas reglamentarias de la Ley de Entidades Financieras, dictadas por el directorio del banco, etc.



Arguye que de la lectura del conjunto del articulado -y al cual me remito se desprende que este organismo, creado en la esfera del Banco Central de la República Argentina, cuenta con facultades de contralor y supervisión de la actividad ejercida por Entidades Financieras y Cambiarias, pudiendo establecer un régimen informativo y contable para dichas entidades; ordenar que estas cesen o desistan de llevar a cabo determinadas políticas de préstamos o de asistencia financiera; aplicar las disposiciones legales sobre funcionamiento de las tarjetas de crédito, tarjetas de compra, dinero electrónico u otras similares; promover y sustanciar los sumarios por infracciones a la Ley de Entidades Financieras y del régimen penal cambiario.

Destaca, entonces, que es obligatorio para el Banco de la Provincia de Buenos Aires el cumplimiento de todas las disposiciones emanadas de la autoridad monetaria y de la Superintendencia de entidades financieras. La violación de cualquiera de sus disposiciones importa la 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 y sus modif.).

Expuesto lo anterior, manifiesta que el BCRA, en su carácter de ente regulador de la actividad financiera, creó como instrumento de ahorro y crédito de largo plazo las Unidades de Valor Adquisitivo.

Explica que dicho índice es impuesto por el BCRA, tiene su origen en el decreto de necesidad y urgencia del Poder Ejecutivo Nro. 905/2002 (Reordenamiento del Sistema Financiero) que establece en su artículo 27 que los bancos pueden prestar y tomar dinero ajustándolo por el índice coeficiente de Estabilización de Referencia (CER). Dicho decreto fue ratificado por la ley 25.827 (2003).

Memora que en el mes de septiembre de 2016, el Banco Central de la República Argentina emite la comunicación A 6069, creando el UVA. Dispuso de tal manera la implementación de una nueva modalidad de ahorro y de préstamos con el potencial de cambiar radicalmente el acceso a la vivienda para las familias argentinas -si no fuera por la implementación del mencionado índice, el actor no hubiera obtenido su crédito para adquirir la vivienda que hoy le pertenece y cuyo valor de mercado en pesos se ha visto incrementado en forma más que significativa.



Expone que el valor inicial de una UVA (Unidad de Valor Adquisitivo) al 31 de marzo de 2016 se fijó de manera tal que fuera equivalente a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado testigo, basado en las cifras conocidas 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. Como este metro cuadrado testigo se ubicaba en \$14.053, el valor inicial de la UVA fue de 14,053 pesos (14 pesos con 53 milésimos).

Añade que el valor del UVA se actualiza diariamente por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), basado en el índice de precios al consumidor. El índice de precios al consumidor tiene una altísima correlación con el costo de la construcción, pero sufre menor volatilidad. De este modo, 1000 UVA alcanzarán aproximadamente para construir 1m² testigo en cualquier momento futuro. El valor diario de la UVA se publica en la página web del Banco Central, junto con las principales variables. No constituye un dato menor, dice, que la habilitación del mercado de crédito en UVA multiplica el acceso a créditos hipotecarios.

Adiciona que el BCRA tiene en consideración una diversidad de variables que entran en juego asociadas a cuestiones estructurales, propias del mercado inmobiliario y de la economía: nivel de ingreso, valor de la propiedad, evolución de las tasas de interés y de los precios. Una segunda categoría de variables propias del crédito: relación cuota-ingreso (C/Y), costo financiero total (CFT), plazo del préstamo y tipo de préstamo (a tasa de interés fija, variable o combinada, con capital ajustable, etc.).

Destaca a su vez que la misma normativa del BCRA en análisis le daba al actor la posibilidad de haber solicitado un alargamiento del plazo otorgado y disminuir el valor de la cuota –tal como se encuentra pactado en los mutuos hipotecario por él mismos acompaña-, lo que no aconteció. Sencillamente el actor optó por tratar de dejar de cumplir con sus obligaciones a través de esta presentación judicial.

Reitera que su mandante le dio la opción de extensión de plazo aun a aquellos que obtuvieron préstamos personales Uva.- Fue más allá de lo acordado, en



beneficio de sus clientes. Pero no, el actor no solo omitió solicitar esa extensión, sino que pretende dejar de cumplir con sus obligaciones. (se advierte un abuso por parte de estos consumidores).

Pone de relieve la conveniencia de los préstamos obtenidos con esta modalidad, ya que otorgan una clara mejora en las condiciones con relación a los préstamos tradicionales (sin la aplicación del índice UVA), ya que por ejemplo con un CFT de 20%, alargar el plazo del préstamo de 20 a 30 años genera sólo una pequeña reducción en la cuota inicial (\$28 menos por cada \$100.000 de crédito). En cambio, con un préstamo con UVA al 5%, la diferencia entre la cuota a 20 años y a 30 años resulta significativa (\$123 menos, una reducción más de 4 veces mayor que en el esquema tradicional), justificando un alargamiento del plazo en función de la posibilidad de sacar un préstamo de mayor monto.

Continúa relatando que los préstamos con UVA, además de ampliar la capacidad de endeudamiento al hoy actor, le permitiría tal como lo dispuso el BCRA -de ejercer la opción- aprovechar mejor las posibilidades que otorga un alargamiento de plazos.

Adita que 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 cuyo costo resulta hoy superior a variación sufrida por el UVA.

Apunta que el BCRA estableció claramente la forma de calcular el UVA y de actualizarlo, dichos valores son publicados en forma diaria por el mismo organismo; no corresponde que dicho índice sea calculado de una manera diferente y con otros parámetros diferenciados de los explícitamente indicados por el BCRA.

Afirma que la forma de determinar y actualizar el UVA es más que claro, no puede apartarse de la normativa dictada por el BCRA; a su entender, constituye un exceso la intromisión del Poder Judicial en la detentación de dicho índice, ya que el mismo es calculado por una Institución Pública a la cual fue delegada expresamente.

Detalla otras funciones que cumple el UVA.



Pasa revista de la naturaleza institucional de su mandante.

Revela que otro dato no menos relevante, que demuestra lo infundado de la petición del actor y que da por tierra con su pretensión, está dado por la circunstancia de que el Banco de la Pcia de Buenos Aires al día de la fecha otorgó 17.630 créditos con esta modalidad y que la mora de la línea es sólo del 2%; mas precisamente, del universo de préstamos otorgados con esta modalidad impuesta por el BCRA, solo 350 casos se encuentran en mora.

Remarca que de encontrarse alquilando el actor no podría solicitar un alargamiento del plazo para el pago del canon locativo y el porcentaje de incremento del mismo habría sido mayor.

Resalta, por otro lado, que el valor de mercado en pesos de las viviendas adquiridas con los préstamos hipotecarios obtenidos se ha incrementado en forma más que significativa; dicha circunstancia se acredita con la simple comparación de las tasaciones realizadas al momento de otorgar los préstamos y las actualizadas a la fecha.

Repara en que la propiedad inmueble adquirida por el actor sita en la calle Malvinas N° 870 PB UF 9 de la ciudad de Mar del Plata, al 23 de octubre de 2017 tenía un valor de mercado de \$ 1.319.162,60 y al día de la fecha su valor es de \$ 2.932.326. Es decir que su valor se incrementó en la suma de \$1.613.163,40.

Entiende que el actor pretende dejar de pagar sus cuotas a costa de mi mandante, mientras este claramente se ha enriquecido con la adquisición de su propiedad.

En otro orden de ideas, niega la presunta violación de la ley de defensa del consumidor, así como también que resulte de aplicación al sublite en la forma realizada por el actor.

Asegura que no ha existido ni existe de parte de su instituyente agresión alguna a las normas de probidad y buena fe en la contratación, ni maniobras violatorias de la citada ley que la actora pretende.

Expresa que del propio contrato celebrado entre el Banco y el actor surge claro que los créditos que aquél le otorgara no tuvieron como destino su aplicación al



consumo, de allí que resulte impropio la invocación de dicha normativa para fundamentar el decisorio, normativa ésta que, se insiste, en modo alguno ha sido transgredida, resultando arbitrario por errónea la aplicación de la citada normativa, lo cual obviamente agravia a su mandante.

A todo evento, señala que aun admitiendo que el caso pertenezca al ámbito regulatorio de las relaciones de consumo, la descalificación genérica de las pautas establecidas para la actualización del capital y de las tasas de interés, y la solución dispuesta por el a quo, carecerían igualmente de sustento.

Estima que el análisis del caso planteado por el actor, ya sea con fundamento en las pautas establecidas por la ley 24.240 o no, supone la previa comprobación del carácter excesivo o abusivo de la cuota del crédito cobrada por el Banco demandado, circunstancia que no se cumplió.

Insiste en que el banco no solo cumplió con la totalidad de los términos acordados en los contratos, sino que puso a su disposición la posibilidad de que los obligados se acerquen a las Sucursales, a los fines de obtener una extensión del plazo para la devolución de sus préstamos, para disminuir de tal manera el importe de las cuotas mensuales; dicha posibilidad la tuvo y tiene el actor.

Por otro lado, siguiendo con lo señalado en este punto y con relación al pedido de Beneficio de Gratuidad, se opone al mismo.

Posteriormente se detiene en el instituto de la imprevisión que invocara el actor como sustento de su pretensión.

Dice que de las pruebas a producirse quedará demostrado que no hubo un hecho imprevisible que impidiera el cumplimiento de sus obligaciones por parte del accionante.

Señala que la denominada teoría de la imprevisión prevista en el ex art. 1198 del Código Civil y hoy en el art. 1091 del CCyC, no ha sido instituída para rectificar o subsanar "malos negocios", operando de modo tal que, mediante su aplicación se subsanen errores comerciales o financieros de las partes contratantes.

Enfatiza que la mentada teoría no resultaría aplicable al supuesto habida cuenta que la inflación, circunstancia que origina el aumento de la cuota, es un hecho



existente con anterioridad a la celebración del contrato y se encuentra vigente en la actualidad.

Además, refiere, dicho instituto no resulta admisible en los contratos donde concurre un "alea". Sólo se aplica por excepción, cuando la excesiva onerosidad se produzca por circunstancias ajenas al riesgo propio del contrato. El aumento de la inflación -como circunstancia de riesgo para el préstamo - constituye un "alea" propia del negocio concertado, lo que hace improcedente la aplicación de esta teoría.

Por otro lado, refiriéndose a la imputación del actor en torno a que su poderdante ejerció una posición dominante el momento de otorgarle el crédito; entiende que el actor confunde el alcance y el concepto de la alegada "Abuso de posición Dominante".

Indica que el Banco de la Pcia de Buenos Aires es una de las tantas entidades financieras que ofrecieron y ofrecen los denominados créditos UVA. El actor, pudo optar por cualquier, comparar y sin embargo eligió elegir a Banco Público; nadie lo obligó.

Recuerda que el Sr. Ferra se vio beneficiado por una tasa menor por percibir sus haberes a través del Banco.

No duda que las manifestaciones del profesional no son basadas en derecho sino que son apreciaciones personales alejadas de la realidad.

Expone que las normas de la ley 24.240 deben aplicarse cada vez que haya abusos del contratante "fuerte", ya que el dato relevante para que se brinde protección legal debe ser la desigualdad en la capacidad de negociación, lo que ocurre cuando el proveedor ostenta una posición dominante en el mercado, nada de eso ha sucedido. No existió vicio de la voluntad.

Memora que la regla básica del derecho de los contratos es que deben celebrarse, interpretarse y cumplirse de buena fe (art. 729, 961, 991 y 1061CCiv y Com.); en tanto la libertad contractual reconocida debe ejercerse con recíproca lealtad y apreciarse objetivamente, teniendo en cuenta lo que hubieran hecho dos partes honorables y razonables (ver voto de la Dra. Piaggi, del 24/11/1999, in re



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

“Molinari, Antonio F. v. Tarraubella Compañía Financiera S.A.”, “Doctrina Societaria”, t. XI, Ed. Errepar, p. 905).

Esgrime que los artículos 11 y 1091 del Código Civil y Comercial que pretende hacer valer el actor, deberá ser analizado en cuanto al valorar la previsión del evento con el art. 1725 del mismo Código; en tal sentido, cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor es la diligencia exigible al agente y la valoración de la previsibilidad de las consecuencias.

Destaca que en el caso traído a debate, el actor es un joven abogado que conoce el derecho, de contratos, de obligaciones y sabe y conoció acabadamente las condiciones del contrato y la situación e historia del país en materia económica e inflacionaria, aceptó el “alea” y decidió asumirlo obligándose con el Banco de la Pcia de Buenos Aires para poder adquirir su vivienda.

Indica que no existe antecedente jurisprudencial alguno, que haya aplicado la teoría de la imprevisión para el supuesto analizado en los presentes actuados, máxime si se tiene en cuenta que la mora en el cumplimiento de las obligaciones cuyo capital se actualiza mediante UVA en el Banco de la Pcia de Buenos Aires es de solo el 2%.

A posteriori se pronuncia con respecto a la indexación de la deuda y la prohibición que denuncia el actor.

Relata que con fecha 01.09.2016 se publica la ley 27.271, que, entre otras cuestiones, modifica y adecua el vigente Código Civil y Comercial de la Nación.

En tal sentido, menciona que en el art. 21 dispone: “Las disposiciones de la presente ley se encuentran exceptuadas de lo dispuesto en los artículo 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias, y de lo establecido en el artículo 766 del Código Civil y Comercial de la Nación”.

Aduce que este artículo es en definitiva el que excluye expresamente la aplicación de los artículos 7 y 10 de la recordada Ley de Convertibilidad, por lo cual es absurdo lo manifestado por el actor en cuanto a que al momento de la celebración del mutuo hipotecario se encontraba vigente la ley de emergencia económica ya que no hace a la cuestión debatida.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Recuerda que, en la actualidad, este tipo de créditos no es el único instrumento que, teniendo en cuenta las variables económicas históricas de nuestro país, tienden a actualizar el capital; citando a modo de ejemplo la ley de honorarios de la provincia de Buenos Aires (ley 14.967), la cual será aplicable en el futuro en este proceso, la cual en su artículo nro. 9 de la, establece: *“Institúyase con la denominación “Jus” la unidad de honorario profesional, que representa el uno por ciento (1%) de la remuneración total asignada por todo concepto al cargo de Juez de Primera Instancia de la Provincia de Buenos Aires, con quince (15) años de antigüedad, incluido el básico, permanencia, bloqueo de título y todo otro tipo de bonificaciones, compensaciones, gratificaciones o adicionales, cualquiera fuese su denominación y se encuentren o no sujetos a aportes o contribuciones, exceptuando únicamente aquellos rubros que dependan de la situación personal particular del magistrado. La Suprema Corte de Justicia suministrará mensualmente el valor resultante eliminando las fracciones decimales. Los honorarios mínimos que corresponde percibir a los profesionales por su actividad, resultarán del número de “Jus” que a continuación se detallan...”*

Agrega que, en similar sentido, se actualizan dos veces al año las jubilaciones, mediante un sistema específico de actualización monetaria mediante el índice de movilidad Jubilatorio (ley 27.426).

Ofrece prueba. Realiza el petitorio, solicitando el rechazo de la demanda con costas a la actora.

4) Que con fecha 3/2/2020 la parte actora invoca como hecho nuevo que el 23 de diciembre de 2019, se sancionó en el territorio de la República Argentina la ley 27.541, denominada Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva. En el artículo 60 de dicha ley, se faculta al Banco Central de la República Argentina a realizar una evaluación del desempeño y evolución de los créditos UVA, y a su vez estudiará mecanismos para mitigar sus efectos negativos atendiendo al criterio del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor.

Asimismo, pone de manifiesto que en el mes de Enero de 2020, conforme a la reglamentación de AFIP, y de acuerdo a sus ingresos del periodo fiscal



2019, fue recategorizado dentro del monotributo en la categoría B, que estima un ingreso anual de \$ 313.108 (<https://www.afip.gov.ar/monotributo/categorias.asp>), es decir \$26.092 mensuales. Dicho importe sumado a su ingreso como dependiente del Ministerio de Seguridad de la Pcia. de Buenos Aires, conforman un ingreso mensual de \$55.000 aproximadamente.

Por último, acompaña el detalle del crédito objeto de revisión en autos, descargado de su homebanking, donde se advierte que la cuota devengada en el mes de Enero fue de \$15.924, y el capital adeudado ascendió a \$2.556.994 (es decir \$1.423.178 más que el monto original, y \$695.958 más desde que se inició la presente acción de reajuste).

Destaca que si bien en el mes de agosto de 2019, la administración del Presidente Macri decretó el congelamiento de la cuota (no así del capital) para aquellos tomadores de menos de 140.000 UVAS, el Banco Central de la República Argentina dispuso el cese de dicha medida, disponiendo que el aumento del 26% correspondiente a la inflación acumulada entre el periodo que duró el congelamiento (agosto 19 – enero 20) se abone en un periodo de 12 meses. Esto quiere decir que este sistema se mantiene con el mismo mecanismo de indexación, con el agravante que durante un año hay que sumarle un 26% adicional al incremento de la cuota. Si proyectamos el valor de la cuota la expectativa inflacionaria de este año según el BCRA del 42.2% (<http://www.bcra.gov.ar/>), la misma se disparará un 68%. En este punto es importante destacar que la inflación del año 2019, fue la mas alta en los últimos 28 años. Dichas proyecciones eran totalmente impredecibles al momento de contratar (<http://www.bcra.gov.ar/>).

5) Que con fecha 3 de marzo de 2020 se confiere traslado al demandado de la alegación de hecho nuevo.

6) Que con fecha 2 de junio de 2020 toma intervención en autos el Ministerio Público Fiscal.

7) Que con fecha 2 de julio de 2020 se recibe la causa a prueba, proveyéndose las mismas a 28/7/2020.

8) Que con fecha 17/3/2021 la parte actora invoca como hecho nuevo que



en su homebanking, apareció una nueva deuda en relación al crédito hipotecario que esta pagando. Dicha deuda asciende a la suma de \$40.604,96, que de conformidad con lo normado por el DNU 767/20 corresponde a las diferencias que no se abonaron en el periodo que duró el congelamiento de la cuota (31/3/20 al 31/1/21). En relación a ello, destaca que dicha deuda si bien no genera intereses y se abonaría al final del crédito principal, se convirtió en UVAS, por lo que mes a mes se actualiza conforme a inflación, por lo que estamos hablando de una deuda que al momento de su pago llegaría a multiplicarse hasta 1000 o más veces si no se encuentra una solución inmediata.

9) Que con fecha 23/06/2021 la Sra. Actuaría certifica el vencimiento del término probatorio e informa sobre su resultado; rectificándose el mismo con fecha 26/8/2021.

10) Que con fechas 06/10/2021 y 04/11/2021 se disponen medidas para mejor proveer necesarias para la solución del pleito.

11) Que con fecha 30/11/2021 se llaman autos para sentencia; siendo suspendido dicho llamamiento con fecha 20/12/2021, dictándose una medida para mejor proveer.

12) Que con fecha 04/03/2022 se reanuda el llamamiento de autos para sentencia.

Y CONSIDERANDO: I.- Preclusión.

Inicialmente conviene señalar que el *llamamiento de "autos para sentencia"* quiere expresar no sólo que se ha clausurado todo debate y toda actividad probatoria frente al inminente dictado del acto decisorio definitivo, sino que advierte a los contendores, a fin de que antes de consentirse el mismo, estos puedan deducir nulidades y formular las objeciones que consideren del caso y que obstan a la posibilidad del dictado de un pronunciamiento válido (Cám. Civ. La Plata B 82529 RSD-165-96 S 27-6-1996).

De manera tal que, *habiéndose consentido el llamamiento de autos para sentencia queda subsanada cualquier nulidad procesal anterior a la resolución*



(Cám. Civ. Mar del Plata, Sala II, causa 117722 RSD-389-1 S 15-11-2001).

II.- De las circunstancias fácticas reconocidas y las cuestiones debatidas sujetas a decisión.

Las partes están contestes en que celebraron un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, destinado a la adquisición del inmueble sito en calle Malvinas 870 PB "1"; otorgando el banco al actor la suma de \$1.136.816.-, equivalente a 53.356 Unidades de Valor Adquisitivo (UVA); comprometiéndose el deudor a devolver el préstamo en un plazo de 360 meses; debiendo reembolsar los saldos actualizados mediante la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) expresado en UVA, siendo publicado periódicamente por el Banco Central de la República Argentina el valor diario en pesos de cada Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) (cfr. escritos de demanda y contestación de demanda; v. también escritura pública glosada a fs. 124/138; art. 354 del CPCC).

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

Asimismo, destaca que el contrato forma parte de los denominados de consumo.

A la vez, expone que la actualización de las cuotas implica una violación a la normativa que veda la indexación.

Por último, alega que en el particular se configura un abuso de posición dominante por parte de la entidad bancaria.

Como contracara, la accionada, en una profusa réplica, descalifica uno a uno los argumentos ensayados en el escrito postulatorio del actor en los que apuntala su pretensión.

Sintéticamente, aquellos son los temas a tratar para dilucidar la suerte de la contienda; abocándome a su estudio de manera independiente para una mejor comprensión y orden expositivo.



III. 1.- "La teoría de la imprevisión".

a) La pretensión de reajuste de contrato interpuesta en autos debe ser analizada a la luz de la figura de la imprevisión contractual.

Por regla, los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos (art. 960 del CCyC), siendo obligatorio para las partes su cumplimiento (art. 959 del CCyC).

Empero, en el marco de la autonomía de la voluntad, la obligación de cumplir con lo pactado (*pacta sunt servanda*) encuentra una limitación cierta: el respeto a la palabra empeñada lo es en la medida del mantenimiento de las circunstancias existentes al tiempo de la celebración del contrato (*rebus sic stantibus*).

Lamentablemente, a veces suceden eventos que provocan el desequilibrio de la prestaciones, alterando gravemente la conmutatividad del contrato; lo cual provoca que la ecuación económica del negocio se vea trastocada por completo, de manera que uno de los contratantes termina con una carga desproporcionada respecto de lo originariamente previsto (Ramiro J. Prieto Molinero, "Las vicisitudes del contrato y su regulación en el código unificado" en Revista de Derecho Privado y Comunitario-Contratos Parte general 2016-3, pág. 390, Rubinzal-Culzoni).

Justamente, la denominada "teoría de la imprevisión" otorga al afectado la posibilidad de obtener la corrección de esos desajustes en la prestación o bien permitirle disolver el negocio jurídico alterado.

b) El Código Civil y Comercial regula el instituto de la imprevisión a través de su artículo 1091, disponiendo: "*Si en un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevinida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada, ésta tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o pedir ante un juez, por acción o como excepción, la resolución total o parcial del contrato, o su adecuación. Igual regla se aplica al tercero a quien*



le han conferido derechos, o asignado obligaciones, resultantes del contrato; y al contrato aleatorio si la prestación se torna excesivamente onerosa por causas extrañas a su álea propia".

Seguidamente, pasaré a examinar los aspectos mas distinguidos de la figura en cuestión.

i) Excesiva onerosidad.

Se exige como requisito para la procedencia del remedio la raíz de todo el problema: la alteración en el equilibrio económico de las prestaciones (Alberto. J. Bueres, "Código Civil y Comercial de la Nación", Tomo 3C, pág. 447, Hammurabi).

Tratándose de contratos onerosos, la "excesiva onerosidad" puede comprender al menos las siguientes posibilidades: 1) que haya aumentado el valor del sacrificio, permaneciendo inalterado el de la ventaja; 2) que permanezca idéntico el valor del sacrificio, pero disminuya el de la ventaja; 3) que ambos valores se alteren en sentido inverso, es decir, subiendo uno y disminuyendo el otro; 4) que ambos valores se alteren experimentando alzas o bajas en simultáneo (autor y obra citada, pág. 447).

Se ha dicho que la "excesiva onerosidad" se encuentra en una zona intermedia entre la simple dificultad de cumplimiento y una verdadera imposibilidad objetiva (Bueres, "La buena fe y la imposibilidad de pago en la responsabilidad contractual" en "Tratado de la buena fe en el derecho" de Garrido Cordobera-Klugere, Tomo I, pág. 292; citado en la obra indicada arriba).

En tal sentido, no se requiere entonces que la misma llegue a impedir el cumplimiento efectivo de la prestación o lleve a la ruina del deudor, pero sí que imponga una carga definitivamente superior a la que resulte evidente que este estaba dispuesto a asumir al tiempo de obligarse (Borda G., "La reforma del Código Civil: teoría de la imprevisión", ED, 30-830; citado en el tratado de Bueres), al punto que la eventual exigencia de cumplimiento por parte del acreedor implica una clara violación del principio de buena fe consagrado en forma asertiva por los arts. 9, 10, 729 y 961 del CCyC.

Para determinar ello, una operación esencial será poner en relación los



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

valores originarios de las ventajas y de los sacrificios y medirlos con un denominador común (que puede ser el valor de una cosa o conjunto de cosas en dinero); de manera de obtener la diferencia existente entre ellos..... tratándose de particulares, lo más razonable es emplear los niveles de ingresos y el poder de compra efectivo (autor y obra citada antes, pág. 448).

ii) Alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de la celebración.

En este punto, las alteraciones causadas deben ser extraordinarias, inusuales, poco comunes (Diego M. Fissore, "El Covid-19, la pandemia y la teoría de la imprevisión", pág. 221, en "Revista de Derecho Privado y Comunitario-Efectos de la emergencia sanitaria en las relaciones contractuales", 2020-3, Rubinzal-Culzoni).

Así, la alteración de las circunstancias presupone la existencia de acontecimientos cuya superveniencia tiene los caracteres suficientes para generarla. Se trata de acontecimientos fuera de lo común, insólitos, que no es normal que se verifiquen y que le confieren al cambio de circunstancias su carácter de extraordinario (Aparicio Juan Manuel, "COVID-19 y contrato", publicado en EBOOK-TR 2020 (Andruet), AR/DOC/1899/2020).

iii) Supresión [o no] del requisito de la "imprevisibilidad" del acontecimiento.

El nuevo texto legal excluye el concepto de "imprevisibilidad".

Sin embargo, la doctrina no es uniforme en torno a la exigibilidad o inexigibilidad de aquel recaudo.

Una posición entiende que la imprevisibilidad de los cambios de circunstancias no es esencial en la procedencia del remedio, ya que lo realmente importante es la virtualidad de dichos cambios en alterar la conmutatividad del contrato. Así, en la medida que el contrato se haya desarticulado como un intercambio de balanceado de prestaciones equivalentes, corresponde aplicar este remedio si la desarticulación produjera excesiva onerosidad en la prestación de una parte (Rivera Julio César-Crovi Daniel-Di Chiazza Iván, "Contratos. Parte general en Derecho Civil y Comercial, dir. Julio César Rivera, pág. 528, Abeledo-Perrot; citado



por Diego M. Fissore, "El Covid-19, la pandemia y la teoría de la imprevisión", pág. 217, en "Revista de Derecho Privado y Comunitario-Efectos de la emergencia sanitaria en las relaciones contractuales", 2020-3, Rubinzal-Culzoni)).

Otros autores entienden que la imprevisibilidad, a pesar de la falta de mención en el artículo 1091, es una característica que debe tener el cambio de circunstancias, ya que en caso contrario, dicho cambio integraría el riesgo que cada parte asumió (Pizarro Ramón, "La teoría de la imprevisión en el nuevo Código Civil y Comercial" en "Contratos. Parte general", Thomson Reuters La Ley, pág. 444; Hernandez Carlos A., "Eficacia e ineficacia del contrato" en "Contratos en el Código Civil y Comercial de la Nación", dir. por Noemí L. Nicolau y Carlos A. Hernandez, Thomson Reuters La Ley, pág. 363; Pizarro-Vallespinos, "Tratado de obligaciones", Tomo III, pág. 111, Rubinzal-Culzoni; Hernandez Carlos A. y Trivisonno Julieta en "Código Civil y Comercial explicado", dir. por Ricardo L. Lorenzetti y Fernando Sagarna, Rubinzal Culzoni, t. I, pág. 694 y sgtes.; citados por Julieta Trivisonno, "Los créditos en unidades de valor adquisitivo (UVA) en el marco de la emergencia económica y sanitaria", pág. 645, en "Revista de Derecho de Daños-Efectos de la emergencia sanitaria en las relaciones de consumo", 2020-3, Rubinzal-Culzoni).

Por mi parte, adhiero a la postura que interpreta que la imprevisibilidad es un recaudo que debe estar presente para la procedencia de la figura en estudio, por cuanto, de lo contrario, se estaría permitiendo la utilización de dicho remedio a quienes han celebrado "malos negocios"; circunstancia a la que el Máximo Tribunal Provincial no le confiere atendibilidad (SCBA, causas: Ac 41529 S 29/12/1989; Ac 40744 S 20/06/1989; Ac 39049 S 05/04/1988; entre muchas otras).

iv) Ajenidad de los cambios a la conducta de las partes.

Los cambios sobrevinientes que hacen que la prestación de uno de los contratantes sea excesivamente onerosa deben reconocer sus causas en hechos o actos ajenos a las partes.

v) Efectos de la imprevisión: acciones de adecuación o extinción.

Una cuestión particularmente conflictiva refiere al tema de las acciones emergentes de la excesiva onerosidad.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

El texto derogado parecía habilitar al perjudicado solamente a deducir la resolución, pudiendo la contraparte evitarla mediante el ofrecimiento de reajuste. Pese a ello, tradicionalmente existió consenso en orden a conferir al afectado indistintamente, y a su arbitrio, las acciones de resolución y de revisión, ya que quien puede extinguir parece que lógicamente pueda también pedir algo menor como supone el reajuste (Ricardo Luis Lorenzetti, "Código Civil y Comercial Comentado", Tomo VI, pág. 225, Rubinzal-Culzoni).

El debate se clausuró definitivamente luego de que el Máximo Tribunal de la Nación reconociera la acción revisora en cabeza del perjudicado (CSJN: causa "Figuroa Roberto M c/ Banco de la Nación Argentina", sentencia del 21 de mayo de 2002).

Siguiendo esta línea de pensamiento, el código vigente otorga al perjudicado ambas acciones: resolución o adecuación del contrato.

c) Bajo las premisas trazadas, cabe examinar si en el particular se cumplen los recaudos que tornan procedente el mentado instituto.

Antes bien, es del caso recordar que *"de conformidad con lo establecido por el art. 384 del C.P.C., los jueces no tienen el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de aquellas que fueran esenciales y decisivas para fallar la causa, siendo soberanos en la selección de las mismas, pudiendo inclusive preferir unas y descartar otras"* (SCBA. causas: Ac. 33589 S 21-9-1984, Ac. 36936 S 29-9-1987, Ac. 41629 S 12-9-1989, Ac. 49311 S 10-8-1993, Ac. 55593 S 14-6-1996, Ac. 59243 S 12-8-1997, Ac. 64885 S 14-7-1998, Ac. 72724 S 23-2-2000, Ac. 78706 S 5-12-2001, Ac. 77377 S 27-2-2002, Ac. 80283 S 23-4-2003, Ac. 89110 S 16-6-2004, Ac. 85476 S 9-11-2005, Ac. 88941 S 15-3-2006, Ac. 85552 S 22-8-2007. Ac. 90630 S 27-2-2008, C. 101028 S 12-11-2008, C 99982 S 4-3-2009).

De igual manera, *"los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso"* (CSJN, Fallos 258:304;



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

262:222; 265:301; 272:225, etc.).

Preliminarmente, estimo conveniente aventar cualquier duda a propósito que la relación contractual trabada entre los contendientes configura una relación de consumo y por tanto el vínculo se rige por la ley consumeril; siendo intrascendente, en el punto, que una de las partes sea una entidad bancaria.

Es que, tal lo que surge de las actuaciones, la entidad bancaria ha prestado un servicio de préstamo y el actor ha utilizado el dinero otorgado para la adquisición de una vivienda de uso personal (arts. 1, 2, 3 y concordantes de la ley 24.240.).

Farina ha sido tajante sosteniendo sin vacilaciones que las entidades bancarias prestan un servicio a sus clientes, encuadrables en la normativa de la ley 24.240 (Farina Juan M., "Defensa del consumidor y del usuario", pág. 96, Astrea).

Para así opinar, el autor mencionado se apuntala en diversos pronunciamientos que pasaré a transcribir:

i) *"La condición de orden público de los derechos de los consumidores y usuarios impone al juez una interpretación extensiva y amplia de la ley 24.240. Y si esta última no menciona expresamente a las entidades bancarias, salvo en lo que refiere a los créditos para el consumo, ellas quedan incluidas dentro de las personas jurídicas mencionadas en el art. 2"* (Cámara Nacional Comercial, Sala B, 12/9/02, DSE, XV-54).

ii) *"Si bien la ley 24.240 no hace mención a las entidades bancarias o financieras -salvo en lo referente a créditos para el consumo- ha de considerarse que éstas se encuentran abarcadas por la misma, ya que se trata de las personas jurídicas a que se refiere en su art. 2º, pues en forma profesional prestan servicios a consumidores y usuarios y esos servicios no se encuentran entre los que se ha expresamente excluido del régimen tutelar del consumidor que actualmente tiene rango constitucional"* (Cámara Civil y Comercial de Azul, Sala I, 16/6/99, ED, 186-590).

iii) *"...respecto de las entidades financieras, el poder de policía financiero, lo ejerce el Banco Central, y el poder de policía de consumo se encuentra*



en cabeza de la Secretaría de Comercio e Inversiones. En consecuencia, cada uno de los organismos resulta competente dentro de su área para imponer sanciones a dichas entidades, sin que ello importe una doble competencia, que excluye a una en detrimento de la otra en atención a los diferentes objetivos que cada una de ellas persigue" (Cámara Nacional Contencioso Administrativa Federal, Sala IV, 10/2/00, ED, 190-343).

En la obra citada, Farina también encuentra el apoyo de autores de dilatada trayectoria, en torno a la aplicación del marco regulatorio de consumo a las entidades financieras (por caso: Stiglitz, "Ultimas resistencias contra la protección del consumidor", JA, 1999-II-843; Mosset Iturraspe, "El cliente de una entidad financiera -de un banco- es un consumidor tutelado por la ley 24.240", JA, 1999-II-841).

A mayor abundamiento, si alguna vacilación existiera en relación a la sujeción de las entidades financieras a la normativa de consumo, en virtud de cómo juega el principio de la duda en la materia, debe interpretarse su inclusión en aquel régimen (cfr. art. 3 de la ley 24.240).

En resumidas cuentas, el caso en estudio se rige por las normas del derecho del consumidor.

No obstante, la circunstancia apuntada no conduce necesariamente a que el accionante, sin más, encuentre la procedencia de su planteo y, en consecuencia, la admisión de su pretensión; tal y como parece insinuarlo erróneamente el demandante en su libelo inicial.

Dicho esto, como punto de partida advierto que es indiscutible que el tópico que concita todas las miradas, en el caso, es la inflación; considerando que aquella es una de las variables utilizada para establecer el valor de la unidad de medida (UVA) tenida en cuenta para fijar mensualmente la cuantía de la cuota que debía afrontar el demandante de autos.

Justamente, el desajuste de aquella variable es la que a criterio del accionante ha provocado el desequilibrio de las prestaciones.

En primer lugar, entiendo que el proceso inflacionario que se



desencadenó en la nación en los años 2018 y 2019 configura un suceso extraordinario, porque si bien la inflación es un problema crónico desde hace décadas en el país, lo cierto es que la subida estrepitosa de la misma escapó del curso normal y habitual de lo que venía aconteciendo durante el transcurso de un largo tiempo atrás.

En tal inteligencia, no puedo soslayar que para encontrar una inflación tan elevada como la de los años 2018 y 2019 (47,6% y 53,8% respectivamente, según datos del Indec) tenemos que remontarnos al año 1991, esto es ni más ni menos que 27 años hacia atrás.

También interpreto que la ingente inflación debe ser considerada un evento imprevisible.

Por un lado, tenemos el Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM") que publica el Banco Central mensualmente en su sitio web y que implica 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 realizada a personas especializadas, del país y el extranjero. La información que proporciona resulta de gran relevancia, no sólo para las decisiones de política monetaria y económica, sino 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 comportamiento futuro de las principales variables económicas (cfr. [www.bcra.gov.ar/Publicaciones/Relevamiento Expectativas de Mercado](http://www.bcra.gov.ar/Publicaciones/Relevamiento%20Expectativas%20de%20Mercado)).

El citado relevamiento, hacia enero de 2018, pronosticaba una inflación del 19,4% para el año 2018 y de 13,5% para el año 2019; guarismos sumamente distantes de los finalmente informados por el Indec por aquellos años (47,6% y 53,8% respectivamente).

Asimismo, en las sucesivas leyes de presupuesto el propio gobierno pronosticó una inflación sensiblemente menor que la que a la postre aconteciera: 15,7% para el año 2018 y 23% para el año 2019 (cfr. www.economia.gob.ar).

Decididamente, el aumento desmedido de la inflación no pudo ser



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

previsto ni por el sector financiero ni por el gobierno (Julieta Trivisonno, "Los créditos en unidades de valor adquisitivo (UVA) en el marco de la emergencia económica y sanitaria", pág. 630, en "Revista de Derecho de Daños-Efectos de la emergencia sanitaria en las relaciones de consumo", 2020-3, Rubinzal-Culzoni).

Así las cosas, si para los entendidos en la materia y quienes conducen los destinos del país, los estrepitosos datos finales de inflación fueron inesperados, no pudiendo preverse, definitivamente, para los neófitos en el tema, como se presume al accionante, no puede sino ser calificado como imprevisible el exagerado incremento inflacionario acontecido (arts. 1724, 1725, 1728 del CCyC).

Sin embargo, advierto que el escenario descrito no ha generado que la prestación a cargo del accionante se transforme en excesivamente onerosa.

Para razonar de tal modo juzgo necesario delimitar la naturaleza de la obligación debida por el actor, porque el argumento central de la demanda se basa en subsumir la obligación contraída en la de dar sumas de dinero, cuando, en rigor, la obligación que ha asumido el actor, en mi opinión, se encuentra dentro de la categoría de las deudas de valor.

Es que, el accionante, en rigor, no debe dinero, sino que adeuda unidades de valor (Uva) que luego se traducen en dinero.

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

En términos similares, otros autores han dicho que la obligación de valor es aquella que tiene por objeto un valor abstracto o una utilidad constituido por



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

bienes, que habrá de medirse necesariamente en dinero en el momento del pago. Lo adeudado no es una suma de dinero sino un valor, que se mensurará en el momento del pago, para alguna doctrina, o cuando se practique liquidación de la deuda (convencional o judicial) y se la traduzca en una suma de dinero, según otros (Pizarro-Vallespinos, "Tratado de Obligaciones", Tomo I, págs. 457/458, Rubinzal-Culzoni).

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

En la actualidad, el Código Civil y Comercial recepta la categoría, estableciendo el artículo 772: "Si la deuda consiste en cierto valor, el monto resultante debe referirse al valor real al momento en que corresponda tomar en cuenta para la evaluación de la deuda...Una vez que el valor es cuantificado en dinero se aplican las disposiciones de esta sección [la de las obligaciones de dar sumas de dinero]".

Indiscutiblemente, en esta clase de deudas, la mirada debe ser focalizada en el poder adquisitivo de la moneda, es decir en su valor de cambio o valor real, desplazando al valor nominal de aquella.

Dicho esto, justificaré por qué entiendo que la excesiva onerosidad sobreviniente no se halla consumada en el supuesto de autos, tal como lo anticipara.

En primer lugar, no desconozco que el préstamo otorgado lo fue por la suma de \$1.133.816.- hacia fines de 2017 y que el capital que adeuda el actor al 19/10/2021, no obstante haber abonado 45 cuotas, se ha incrementado significativamente, ascendiendo a la suma de \$4.545.279,09.- (v. informe pericial contable ampliatorio en presentación electrónica de fecha 19/10/2021, respuesta 6; arts. 375, 384, 474 del CPCC).

Empero, tampoco puedo soslayar que la suma otorgada en préstamo al accionante (\$1.133.816.-) al momento de su entrega representaba alrededor de U\$s60.000.-, en tanto el saldo adeudado a la fecha indicada recientemente



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

(\$4.545.279,09.-) equivaldría aproximadamente a unos U\$s21.000.-, considerando la cotización de la moneda en opciones de libre e irrestricto acceso (dólar bolsa o contado con liquidación, según cotización del Banco Nación del día de la fecha).

Siendo ello así, puede observarse que el accionante, habiendo abonado solamente la cantidad de cuotas equivalente a aproximadamente cuatro años (45 cuotas) de los treinta años que componen la totalidad del préstamo (360 cuotas), adeuda en dólares bastante menos de la mitad de la suma que le fuera entregada.

Por otra parte, en lo que atañe a la relación cuota-ingreso, tal lo que se desprende de la pericial contable rendida, advierto que en el lapso que va de enero de 2018 a noviembre de 2021, las cuotas que ha debido afrontar el demandante oscilaron mensualmente, en promedio, el 26,31% de los ingresos por él percibidos (v. informe pericial contable ampliatorio en presentación electrónica de fecha 1/2/2022, cotejando guarismo de la columna ubicada a la derecha del gráfico; arts. 375, 384, 474 del CPCC).

Sobre el particular, puedo presumir, partiendo de la variación que existe de las cuotas mes a mes, que la experticia contable consideró el valor de las cuotas teniendo en cuenta el descongelamiento de las mismas que invocara el accionante en su presentación de fecha 1/11/2021 (v. informe pericial contable ampliatorio en presentación electrónica de fecha 1/2/2022 12:26hs, cotejando guarismos de la columna ubicada a la derecha del gráfico; arts. 375, 384, 474 del CPCC).

También cabe advertir que los meses en los que el valor de la cuota afectó con más intensidad el nivel de ingresos del demandante, son justamente aquellos en los que no registró ninguna entrada de dinero por el ejercicio de la profesión liberal (enero y mayo de 2019; abril y julio de 2020; enero, febrero, agosto y noviembre de 2021; según surge del informe pericial contable ampliatorio en presentación electrónica de fecha 1/2/2022 12:26hs); circunstancia que en caso de producir una alteración en la prestación del demandante no reúne la condición de ajenidad necesaria, obedeciendo a una situación personal del actor (arts. 375, 384, 474 del CPCC).

Para terminar con lo que respecta al tópico: relación cuota e ingreso, cuadra señalar que la ausencia de desajuste entre estas dos variables se debe a que no



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

obstante el alto aumento de la inflación, también el salario del accionante se fue acrecentando, aunque obviamente no en igual medida (por caso: cuando comenzó la relación contractual el actor ganaba de salario fijo \$17.417,99, en tanto, a fines del año 2021 el sueldo que cobraba ascendía a \$72.471,49; cfr. informe pericial contable ampliatorio en presentación electrónica de fecha 1/2/2022 12:26hs) .

En otro orden de ideas, si bien no me pasa inadvertido que el inmueble adquirido por el accionante ha sufrido una merma en su valor de reventa, pasando de valer U\$s75.000.- en la época en que fue comprado a unos aproximadamente U\$s59.250.- en la actualidad (promedio entre la tasación de U\$s63.000.- acompañada por el actor en pdf adjunto a presentación electrónica de fecha 23/2/2021 y la tasación de U\$s55.500.- (\$5.298.725) acompañada por la demandada en pdf adjunto a presentación electrónica de fecha 10/3/2021), lo cierto es que también corresponde ponderar, como dije más arriba, que el actor hoy ostenta la titularidad de un inmueble con un precio cercano a los U\$s60.000.-, cuando abonó nada más que 45 de las 360 cuotas que componen el préstamo, restándole pagar solo alrededor de U\$s21.000.- para la cancelación definitiva del crédito.

Por último, según el último informe producido en las actuaciones (informe pericial contable ampliatorio en presentación electrónica de fecha 1/2/2022 12:26hs), el demandante abona mensualmente como cuota del préstamo la suma de \$ 29.938,47.-; importe que acorde con mis conocimientos en materia de corretaje, dado que he ejercido dicha profesión por algunos años, dudo que le permita alquilar un inmueble de similares características, que es seguramente a la solución que debiera acudir en caso de no contar con el bien adquirido a expensas del crédito concedido.

Lo expuesto interpreto que no es un dato menor, porque para la idiosincrasia argentina perdura la idea de que la adquisición de la vivienda propia no solo es sinónimo de prosperidad sino que también confiere un sentimiento de seguridad al ciudadano en un país azotado por constantes crisis económicas; circunstancia ésta que, sin duda, generará que el común de la gente prefiera comprar un inmueble en vez de alquilar, siempre que exista paridad entre el valor de la cuota de un crédito y el precio de un alquiler (art. 384 del CPCC).



En definitiva, la evaluación de ventajas y desventajas provocadas por la alteración de las circunstancias de manera sobreviniente a la contratación, permite colegir que no se ha generado un desequilibrio en la prestación a cargo del actor de un calibre tal que conduzca a readecuar la convención por imperio de la imprevisión contractual.

III. 2.- En torno al alegado abuso de posición dominante.

a) El art. 11 del Código Civil y Comercial recepta la figura del abuso de posición dominante, estableciendo que lo dispuesto en los artículos 9 y 10 se aplica cuando se abuse de una posición dominante en el mercado, sin perjuicio de las disposiciones específicas contempladas en leyes especiales.

Indudablemente, la noción es equívoca.

Lopez Mesa sostiene que se trata de una norma que carece de contenido específico y que simplemente oficia de puente entre dos artículos anteriores a ella (arts. 9 y 10 del CCyC) y los contenidos de la ley especial que rige esta materia (ley 27442); es decir que en cuanto a su interacción normativa es una norma de enlace entre el referido artículo y el mentado cuerpo normativo específico (Lopez Mesa Marcelo J., "El Abuso de posición dominante en el art. 11 del Código Civil y Comercial"; trabajo publicado en febrero de 2019 en la revista "Temas de Derecho Civil, Personas y Patrimonio", Editorial Errejus).

También advierte que en sí misma es una norma vacía, por lo que perfectamente podría no haber sido incorporada al Código Civil y Comercial; pero, como fue receptada, hay que pensar que el legislador que no obró con falta de previsión y que el anidar esta figura en el seno de esa norma tuvo un sentido y un propósito, por lo que no puede soslayarse esta regulación y hacer de cuenta que ella no existe o que carece de todo efecto (cfr. trabajo y autor citado).

Entonces, dice, debe uno lógicamente pensar que existen dos figuras distintas de abuso de posición dominante en el derecho argentino vigente:

1) una, la clásica en su versión concurrencialista, basada en la ley especial 27.442;



2) y otra, la que prevé el Código Civil y Comercial en su art. 11, que es distinta de la anterior y a la que no cabe exigir los requisitos y procedimientos de aquella, porque tiene otra función, en especial, proteger a los consumidores de las prácticas anticoncurrenciales (trabajo y autor indicado).

Observa el doctrinario que el art. 11 del CCyC no define qué es una posición dominante; la única regla importante que establece el art. 11 es la extensión de la aplicación de los principios cardinales de buena fe y abuso del derecho a la figura del abuso de posición dominante; pudiendo considerarse, entonces, que el abuso de posición dominante puede ser visto como una especie del género abuso del derecho, existiendo una equiparación completa de efectos entre ambas figuras (autor y obra referida).

Conforme el art. 5° de la ley 27.442, se entiende que una o más personas goza de posición dominante cuando para un determinado tipo de producto o servicio es la única oferente o demandante dentro del mercado nacional o en una o varias partes del mundo o, cuando sin ser única, no está expuesta a una competencia sustancial o, cuando por el grado de integración vertical u horizontal está en condiciones de determinar la viabilidad económica de un competidor participante en el mercado, sin perjuicio de éstos.

Asimismo, tal lo dispuesto por el art. 6° de la apuntada ley, a fin de establecer la existencia de posición dominante en un mercado, deberán considerarse las siguientes circunstancias:

a) el grado en que el bien o servicio de que se trate es sustituible por otros, ya sea de origen nacional como extranjero; las condiciones de tal sustitución y el tiempo requerido para la misma;

b) el grado en que las restricciones normativas limiten el acceso de productos u oferentes o demandantes al mercado de que se trate;

c) el grado en que el presunto responsable pueda influir unilateralmente en la formación de precios o restringir el abastecimiento o demanda en el mercado y el grado en que sus competidores puedan contrarrestar dicho poder.



b) Estudiado el caso bajo los postulados arriba enunciados, advierto que no se configura en la especie el abuso de posición dominante proclamado.

En primer término, la conspiración entre el gobierno y los bancos para lograr atraer a los ciudadanos a contraer los créditos UVA con la sola finalidad de beneficiar a las entidades bancarias, no solo que no se encuentra probado de ninguna manera, sino que, además, tal aserto se encuentra desvirtuado a poco de reparar que los mismos especialistas en materia financiera y cambiaria del ámbito privado a través de cuyos estudios se elabora el Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), tampoco pudieron advertir el descalabro inflacionario finalmente ocurrido.

En segundo lugar, tal lo que se desprende del análisis efectuado en el considerando III. 1.- c) (cuando aborde el presupuesto de la excesiva onerosidad sobreviniente), encuentro desdibujada la genérica invocación que efectúa el demandante en torno a que se habrían producido prácticas abusivas por parte de la demandada.

Máxime aún considero indemostrado el abuso de posición dominante en su versión "explotativa", tal y como lo alega el accionante.

Por lo demás, no se encuentra demostrado ni percibo que la entidad bancaria accionada ostente una posición dominante en el mercado financiero donde existe amplia competencia entre distintas instituciones (ello en los términos del art. 5 de la ley 27.442); y tampoco encuentro configurada alguna de las circunstancias enunciadas por el art. 6 de la citada normativa.

En tal marco, reitero, no observo consumado ningún abuso de posición dominante por parte de la demandada.

III. 3.- Acerca de la invocada configuración de la indexación de las cuotas y su ilegalidad.

a) Inicialmente, es menester determinar si la prohibición de indexar perdura vigente.

Si bien podría postularse que la improrrogabilidad de la ley de emergencia pública 25.561 [que entre sus artículos mantenía la vigencia de los arts. 7



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

y 10 de la ley 23928 que vedaba la indexación] provocó la expiración del régimen nominalista instaurado desde hacia casi tres décadas en el país (cfr. Enrique M. Falcón, "Indexación de los contrato de locación", trabajo publicado en el sitio web de Fundesi el 16 de septiembre de 2019); lo cierto es que a tenor de lo normado por el art. 766 del Código Civil y Comercial vigente ["El deudor debe entregar la cantidad correspondiente de la especie designada"] queda disipada cualquier duda en torno a la continuidad del régimen nominalista y la consecuente prohibición de actualización monetaria imperante (Ricardo Luis Lorenzetti, "Código Civil y Comercial Comentado", Tomo V, pág. 121, Rubinzal-Culzoni).

b) Ahora bien, en el caso, como dije más arriba, estamos frente a una deuda de valor y justamente este tipo de deudas, dada su naturaleza jurídica, no se encuentran alcanzadas por la prohibición genérica de indexar (Pizarro-Vallespinos, "Tratado de Obligaciones", Tomo I, pág. 455, Rubinzal-Culzoni).

Para más, se refuerza esta idea cuando la misma normativa que creo los créditos UVI (asimilados en su naturaleza a los créditos UVA por parte del Banco Central, a través de la Comunicación "A" 5945, Comunicación "A" 6069, Comunicación "B" 11378, entre otras) se encarga de dejar bien en claro que aquellos se encuentran fuera de la prohibición de indexar establecida por los artículos 7 y 10 de la ley 23.928 y el artículo 766 del Código Civil y Comercial (cfr. art. 21 de la ley 27.271).

Por consiguiente, la forma en que se actualiza el crédito de autos, no vulnera la normativa que impide indexar.

IV.- Mandato preventivo.

a) El instituto en cuestión ha merecido un profuso estudio por parte del profesor Galdos; plasmado tanto en trabajos de doctrina como en numerosos fallos dictados cuando era vocal de la Sala II de la Cámara Civil y Comercial de Azul (ver trabajos de Jorge Mario Galdos: "Responsabilidad civil preventiva. Aspectos sustanciales y procesales", LL 2017-E, 1142; RCyS 2018-IV; "El mandato preventivo una valiosa herramienta procesal de la responsabilidad civil", RDD "Prevención del daño" 2016-2, p. 347; en Lorenzetti Ricardo Luis (Director), "Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado", T. VIII, Arts. 1710 a 1713, Ed. Rubinzal-Culzoni, Sta. Fe., 2017, ps. 294; compulsar causas de la Cámara Civil y



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Comercial de Azul, Sala II: 11/11/2015, “Biordo, Miguel Ángel vs. Rutas al Sur Concesionario Vial s. Daños y perjuicios”, Causa n° 59966, www.rubinzalonline.com.ar, RC J 7657/15; causa N° 60.647 del 17/11/2016, “Espil, María Inés y otro c. Apilar SA y otro/a s/daños y perj.” con nota “Alcances de la acción preventiva de daños” de Pahor, Daniela Leguiza Casqueiro, Guillermo, LLBA2017 (agosto), 3); causa n° 62.158, 29/12/2017, “Torres, Luis Ángel c/ Caja de Seguros S.A. S/ Cumplimiento de Contratos Civiles/Comerciales”, elDial.com - AAA519 - JUBA: B5032693 Rubinzal Online: Cita: RC J 10095/17 Cita Online: AR/JUR/91578/2017 y n° 65.611, del 22/09/2020, “Raguzzi, Alberto Rubén vs. Serres, Germán y otro/a s. Reivindicación).

Pasaré apretada revista de las ideas más destacadas que surgen de los trabajos de doctrina y jurisprudencia arriba citada (cfr. Cámara Civil y Comercial de Azul, Sala II, causa n° 65.919, "Acuña Nancy Ines c/ Volkswagen S.A. de Ahorro para Fines determinados s/ Daños y Perjuicios", sentencia del 12 de noviembre de 2020):

i) El mandato preventivo o de prevención constituye una de las herramientas procesales fundamentales para la anticipación del daño amenazante. Se trata de una orden judicial, generalmente oficiosa y dictada en la sentencia definitiva en la que el juez, ante la comprobación del daño o de su amenaza, adopta medidas para evitar, hacer cesar o impedir el daño futuro o su agravamiento o extensión, dirigida a alguna de las partes o a terceros, particularmente al poder administrador.

ii) La tutela preventiva o de anticipación del daño se trata de un nuevo paradigma del Código Civil y Comercial que exorbita el ámbito de la responsabilidad civil y constituye un nuevo principio general del derecho privado (arts. 9, 10, 11, 52, 53, 54, 59, 70, 71, 338, 721, 722, 962, 1032, 1102, 1641,1673, 1711, 1712, 1713, 1717, 1718, 1719, 1720, 1722, 1725, 1726, 1727,1728, 1729, 1749, 1750, 1751, 1982, 2035).

iii) La acción preventiva (art. 1711, Código Civil y Comercial) también denominada la pretensión preventiva, tutela de prevención, responsabilidad civil preventiva, responsabilidad-prevención o tutela inhibitoria, tutela civil inhibitoria, regulada particularmente en los arts. 1710 a 1713, 1032 y cc., Código Civil y Comercial, constituye una pretensión: típica y autónoma; de derecho sustancial; definitiva o provisoria; principal o accesoria; regula el deber legal de impedir la producción del daño y el de evitar o disminuir su continuación o agravamiento, en las



esferas derivadas del deber genérico de no dañar a otro (extracontractual; art. 1710 y ss., Código Civil y Comercial) y en el incumplimiento de una obligación (contractual; art. 1032, Código Civil y Comercial).

iv) Los arts. 1710 a 1713 y 1032, Código Civil y Comercial, consagran: 1) el deber general de acción u omisión de no dañar (evitar causar un daño; actúa ex ante; art 1710 inc. a); 2) el de actuar sobre la base de un "plus" adicional de conducta consistente en adoptar conforme los parámetros de la buena fe y la razonabilidad, las medidas y acciones necesarias para impedir un daño (también actúa ex ante; art. 1710 inc. b); 3) el de hacer cesar del daño en curso o evitar su agravamiento o continuación, temporal o espacial (actúa ex pos del daño; art. 1710 inc. c). O sea actúa: 1) frente a la amenaza de daño ("ex ante"); 2) frente al daño consumado ("post daño").

b) A la luz de las premisas expuestas, entiendo que en el particular caso de autos, resulta necesario el dictado de un mandato preventivo.

En efecto, no puedo soslayar que el contrato revisado en autos forma parte de los denominados de larga duración, donde las diversas contingencias que suceden durante la vida del contrato -máxime en nuestro país donde la impermanencia exacerbada de las variables económicas es moneda corriente- es presumible que afecten de una manera u otra, con mayor o menor intensidad, las prestaciones a cargo de los contratantes.

Por caso, los innumerables procesos inflacionarios que ha sufrido el país, como el que estamos atravesando hoy en día (que no tiene visos de ser erradicado en el futuro próximo; bastando para ello con observar que la inflación del mes de marzo se ubicó en el 6,7%, según datos del Indec), si bien actualmente puede no alterar la onerosidad de las prestaciones, de ninguna manera puede saberse si no la alterará en lo sucesivo.

En tal contexto, observo que el actor que hoy se encuentra abonando una cuota razonable, lo cierto es que ante un proceso de hiperinflación tranquilamente podría enfrentarse a una cuota exorbitante imposible de pagar; circunstancia que a la postre generaría que la sentencia dictada a la fecha se torne estéril y no guarde el más mínimo sentido de justicia, lo cual, en mi opinión, sería intolerable.



De tal suerte, insisto, juzgo imperioso decretar una medida de tutela preventiva.

Así las cosas, considerando que el accionante tiene un ingreso fijo (empleado de la policía de la provincia) y otro ingreso variable (ejercicio liberal de la profesión de abogado), estimo prudencial y razonable establecer que la cuota mensual que deba abonar el reclamante no supere el 50% del sueldo neto que percibe como policía de la provincia.

Cabe destacar que las diferencias que pudieren surgir en virtud de la aplicación del mentado tope, deberán ser sufragadas por el actor al finalizar el plazo del primigeniamente acordado para la devolución del crédito otorgado; debiendo conceder la entidad bancaria tantas cuotas como fueran necesarias para que nunca el monto de la misma supere el umbral arriba indicado.

Por lo demás, si el actor fuera exonerado de la fuerza policial o renunciare a su empleo, se mantendrá el límite establecido; considerándose el sueldo neto vigente en cada período, correspondiente al escalafón que ocupare el accionante al momento del cese de funciones.

V.- Costas.

Siguiendo el principio objetivo de la derrota que gobierna el tópico, corresponde imponer los gastos causídicos irrogados en el pleito al accionante vencido (art. 68 del CPCC).

Teniendo en cuenta el limitado alcance que le confiriera el demandado en su escrito de contestación de demanda al beneficio de justicia gratuita otorgado al actor, cabe señalar que recientemente la Corte Suprema de Justicia se pronunció sobre el particular, poniendo fin a la discusión existente en la doctrina y a la jurisprudencia con criterios discrepantes, estableciendo categóricamente que "el beneficio de justicia gratuita contemplado en el art. 55 de la ley de defensa del consumidor, comprende las costas del proceso y no debe limitarse a la tasa de justicia (CSJN en la causa "ADDUC y otros c/ AySA SA y otro s/ proceso de conocimiento", sentencia del 14 de octubre de 2021).



En definitiva, el beneficio de justicia gratuita del consumidor tiene los mismos alcances que el tradicional beneficio de litigar sin gastos contemplado en las leyes procesales provinciales.

Por ello, citas legales, jurisprudenciales y doctrinarias efectuadas y lo dispuesto por el art. 163 del CPCC es que

FALLO: 1º) Rechazando la demanda de reajuste de contrato interpuesta por **FERRA JAVIER VICTOR MANUEL** contra el **BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**.

2º) Imponiendo las costas al accionante vencido en los términos y con el alcance dispuesto en el considerando V.

3º) Disponiendo como mandato preventivo que la cuota mensual que deba abonar el reclamante no supere el 50% del sueldo neto que percibe como policía de la provincia.

4º) Difiriendo la regulación de honorarios para una vez que se encuentre determinada la base regulatoria.

REGISTRESE de forma electrónica. NOTIFIQUESE de manera automatizada.

Firmado digitalmente en Mar del Plata por la Dra. Patricia Noemí Juárez, en la fecha indicada por el sistema informático.

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 27/04/2022 11:46:03 - JUAREZ Patricia Noemí - JUEZ





JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº11 - MAR DEL PLATA

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 28/04/2022 09:46:18 hs.
bajo el número RS-46-2022 por Serra Diego Javier.