



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

HDT/AED

**Sentencia Definitiva**

**Causa N° 134619; JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - LA PLATA  
GIANGRANDE, YANINA C/ BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ACCION  
DE REAJUSTE \* TURNO**

En la ciudad de La Plata, en la fecha de la firma digital, celebran telemáticamente acuerdo ordinario el señor Juez vocal de la Sala Segunda de la Cámara Segunda de Apelación, doctor Leandro Adrián Banegas, y el señor Presidente del Tribunal, doctor Francisco Agustín Hankovits, por integración de la misma (art. 36, ley 5827) para dictar sentencia en la Causa 134619, caratulada: **"GIANGRANDE, YANINA C/ BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ACCION DE REAJUSTE \* TURNO"**, se procedió a practicar el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando del mismo que debía votar en primer término el doctor **BANEGAS**.

La Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones:

1a. ¿Se encuentra ajustada a derecho la sentencia apelada de fecha 8 de marzo de 2023?

2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

**A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ  
DOCTOR BANEGAS DIJO:**

1- Vienen las presentes actuaciones a efectos de tratar el recurso de apelación incoado con fecha 17 de marzo de 2023 por el Banco de la Provincia de Buenos Aires, el que fue concedido en relación mediante proveído del 20 de marzo de 2023. El día 30 de marzo de 2023 presentó el memorial, mercedo la réplica de la actora (presentación electrónica del 12 de abril de 2023). Elevadas las actuaciones a esta instancia, y previo



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**PODER JUDICIAL**

dictamen de la Fiscalía de Cámaras (presentación electrónica de fecha 12 de mayo de 2023), se llamó autos para sentencia (proveído de fecha 19 de mayo de 2023).

2- El decisorio puesto en crisis, hizo lugar a la acción de reajuste iniciada por GIANINA GIANGRANDE contra el BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES; ordenó la readecuación del contrato de mutuo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición del inmueble oportunamente suscripto, conforme a las siguientes pautas: el importe de las cuotas a pagar se actualizará, desde la fecha del primer congelamiento ordenado por la autoridad competente (agosto de 2019) en función del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, sin que ello implique extender el número de cuotas originariamente previsto, conservando la tasa de interés pactada, con una tasa máxima del 3,50% nominal anual; convirtió en definitiva la medida cautelar ordenada, en tanto el importe de las cuotas, hasta la finalización de la vinculación contractual, no podrán superar el 30% de los ingresos de la actora; se dejó a salvo la aplicación del régimen más favorable al consumidor si en el futuro, durante la ejecución del contrato, se dictan otras normas jurídicas generales que a todo evento le reconozcan mayores beneficios a la actora; a los fines de la determinación de las cuotas a abonar ordenó el sorteo de un perito contador de la Asesoría Pericial Departamental para que practique la liquidación pertinente de acuerdo a los parámetros fijados en el decisorio; rechazó la inconstitucionalidad del índice de Actualización UVA; desechó el daño punitivo; impuso las costas a la parte demandada (arts. 68 y cctes. CPCC), difirió la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes en las actuaciones para su oportunidad (conf. art. 51 ley 14967).

3- La parte apelante se agravia del acogimiento del reclamo, alegando que se cercena su derecho de propiedad consagrado en el art. 17 de la Constitución Nacional (en adelante CN) y viola el principio de



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

enriquecimiento sin causa.

Opina que la ameritación fáctica emergente del decisorio no conforma una derivación lógica de las situaciones de hecho desarrolladas ni concluye en una aplicación correcta del derecho vigente invocado como fundamento al presente caso.

Estima que la teoría de la imprevisión no se ajusta a lo acaecido en autos, calificando de irrazonable, insuficiente y desajustado a la realidad y al derecho aplicable el razonamiento de la Juez apelada.

Denuncia que la intromisión del Poder Judicial en un contrato libremente acordado entre las partes resulta arbitraria.

Asegura que de ningún modo se puede pensar en Argentina que la inflación sea un hecho futuro, imprevisto e imprevisible y que no quedó demostrado que haya existido un hecho extraordinario que impidiera el cumplimiento de las obligaciones de la actora.

Insiste en que la mentada teoría no resultaría aplicable a este 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, se encuentra vigente en la actualidad y sólo constituye un álea del propio del negocio concertado.

Destaca que el banco, en oportunidad de contraer el crédito, nunca informó a la actora que se iba a producir una inflación menor a la que efectivamente acontece, por el contrario, en el propio mutuo hipotecario está previsto en una de sus cláusulas que la inflación podría ser mayor.

Considera que la Juez de grado sólo se concentró en observar el aumento de la inflación, pero no consideró que el préstamo en definitiva resultó más conveniente que otro tradicional (sin la aplicación del índice UVA), agregando que los préstamos con UVA, además de ampliar la capacidad de endeudamiento a la hoy actora, le permitía tal como lo dispuso el BCRA -de ejercer la opción- aprovechar mejor las posibilidades que otorga un alargamiento de plazos.



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Aduna que, conforme lo dispuesto a la cláusula III.2.3, la accionante tuvo y tiene la posibilidad de optar por extender hasta un 25% el plazo originalmente previsto, cuando el importe de la cuota a pagar supere el 10% el valor que resultaría de haber aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por Coeficiente de Variación Salarial (CVS) desde su desembolso.

Eso le habría permitido haber visto reducido los valores de las cuotas del préstamo, sin embargo ella no hizo uso de dicha opción.

Denuncia que tampoco se ha ponderado que sin el otorgamiento del crédito hoy cuestionado, con la modalidad acordada (UVA), la Sra. Giangrande no hubiera podido adquirir la propiedad inmueble y su consecuente capitalización.

Resalta que el aumento del valor de la propiedad es a todas luces mayor al crecimiento de la cuota del préstamo.

Hace referencia a jurisprudencia en la materia, detallando un fallo "Ferra, Javier Víctor Manuel c/ BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES s/ acción de reajuste " expte. N° 14190/2019, de trámite por ante Juzgado de 1ra. Instancia en lo Civil y Comercial N°11 de Mar del Plata.

Advierte que los cálculos efectuados en la sentencia parten de un grave error toda vez que los ingresos de la actora no sólo lo constituye el salario que percibe del Tribunal de Cuentas sino también los haberes provenientes del Anses, conforme lo ha denunciado y acreditado la accionante en su presentación del 29 de septiembre de 2022 (presentación electrónica titulada "ACOMPaña DOCUMENTACION-REITERA PEDIDO DE MEDIDA CAUTELAR") y que esos ingresos el Banco los tuvo en cuenta al momento de precalificar para otorgarle el préstamo hipotecario finalmente adquirido tal como surge de la documentación adjunta y que fue tomada en cuenta a la hora de dictarse la medida cautelar (resolución del 18 de marzo de 2021) pero omitida al dictarse la sentencia de fondo.

Además, recalca, para el cálculo no tuvo en cuenta el total de



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

los haberes que percibe la actora sino que se circunscribió a un determinado período que podría ser calificado de antojadizo por cuanto no se sitúa en el comienzo de la relación contractual y tampoco al presente, pese a contar con dicha información.

En sus propios guarismos, el Banco contabiliza que al momento de adquirir el préstamo el total de los ingresos de la actora era de \$74.197,87 y la cuota inicial era de \$19.504,86 por lo tanto la afectación de la cuota sobre los ingresos era en ese entonces del 30%, mientras que a la fecha la totalidad de los ingresos es de \$457.479,62 (sueldo percibido del Tribunal de Cuentas y haberes del Anses) y la cuota de vencimiento 28/02/2023 ascendía a \$177.001,50 y lo efectivamente abonado en virtud de la medida cautelar dispuesta en autos fue de \$137.243,60. Concluye al respecto que la afectación real al presente asciende 38,8%, lo que reduce un aumento porcentual desde el inicio y hasta la última cuota del 8,8%.

A partir de esa cuenta rechaza la existencia de endeudamiento excesivo y de excesiva onerosidad sobreviniente.

Rebate el argumento dirigido a las especiales circunstancias familiares y económicas invocadas por la Sra. Giangrande destacando que desde el mismo momento de tomar el crédito su carga de familia era igual.

Sobre la aplicación del esfuerzo compartido, denota que la argumentación y conclusión de la Juez es improcedente porque el fallo beneficia únicamente a la actora, por lo que el único esfuerzo es el de su parte.

Remarca una auto contradicción en el fallo apelado por cuanto luego de hacer lugar al reclamo de la accionante rechaza la inconstitucionalidad del índice UVA.

A todo evento, solicita se ordene la producción denegada en la instancia consistente en la designación de un perito martillero - tasador tal como lo solicito en el punto 11.C de su contestación de demanda.

Concluye sus agravios calificando al fallo de absurdo y



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

arbitrario, violatorio del debido proceso e igualdad de las partes ante una misma contienda; que es función del juzgador llegar a la verdad objetiva del proceso y no fundar su decisorio en previsiones, consideraciones o supuestos que no fueron mínimamente probados y que debe evitarse el enriquecimiento sin causa.

Por todas esas consideraciones solicita se haga lugar al recurso interpuesto revocándose el fallo de la Jueza inferior y por lo tanto rechace íntegramente la acción de reajuste interpuesta, con costas.

Al contestar el traslado sobre el memorial de la contraparte, la actora rechaza los argumentos del Banco dirigidos a la inaplicabilidad al caso de la teoría de la imprevisión tildándolos de parcial, tendenciosos, falaces y abusivos de la realidad.

Recalca que debe regir en el presente el régimen tuitivo del consumidor.

Insiste en que la inflación real sobrepasó las metas diagnosticadas, pronosticadas y publicitadas por los especialistas y que conformaron la legítima confianza sobre la cual la accionada basó su consentimiento.

Indica que la entidad bancaria presentó las expectativas de inflación proyectadas por los especialistas máximos del país (BCRA) y los pronósticos de evolución del crédito dentro de dicho marco, elaborados por el Banco y puestos de relieve por el Ministerio Público en su dictamen, y sobre esa base es que se tomó la decisión.

Agrega la prohibición de aplicar prácticas y cláusulas abusivas y del anatocismo.

Indica que el contrato celebrado entre ambas partes no se rige enteramente por el derecho privado, sino que contiene múltiples disposiciones de orden público que deben ser respetadas como: la política estatal para dar cumplimiento al derecho humano de acceso a la vivienda propia, el principio protectorio del consumidor y las garantías básicas de



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

todo el subsistema normativo específico.

Finalmente, entiende que el fallo citado por la contraparte a efectos de solventar su posición es inaplicable porque la Cámara Civil de Mar del Plata no es el Tribunal de Alzada en estas actuaciones.

Pasado en vista al Fiscal de Cámaras Departamental, éste reafirma que entre las partes media una relación de consumo y concuerda con los argumentos expuestos por la sentencia apelada.

En su criterio, la toma de medidas revisoras al amparo de la teoría de la imprevisión se encuentra habilitada por el incremento exorbitante de la deuda que obedeció a fluctuaciones de variables económicas que escapan al control y a las razonables previsiones del tomador del crédito, impactando en la finalidad económica del contrato hasta desnaturalizarlo.

Indica al esfuerzo compartido como el mecanismo idóneo para establecer parámetros de adecuación.

Da cuenta del art. 60 de la Ley 27.541 que dispone “El Banco Central de la República Argentina realizará una evaluación sobre el desempeño de y las consecuencias del sistema de préstamos UVA para la adquisición de viviendas y los sistemas de planes de ahorro para la adquisición de vehículos automotor, sus consecuencias sociales y económicas y estudiará mecanismos para mitigar los efectos negativos atendiendo al criterio del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor”.

Como corolario de su presentación, considera que los principios de la buena fe, conservación del negocio jurídico y prohibición de abuso de derecho, con sustento normativo en la prevención del daño (arts. 9, 10, 1710 a 1713, CCyC), así como toda la normativa protectoria de usuarios y consumidores (art. 42 CN; 38 CPBA; 1094 y concs. CCyC; 1, 3, 37, 65 y concs. Ley 24240) y la protección a la vivienda contemplada por el inc. 7 art. 36 CPBA, aconsejan confirmar el decisorio impugnado.

4- A fin de dar un adecuado desarrollo al recurso, encuentro



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

prudente realizar un *racconto* sobre los postulados iniciales de la actora y la demandada tanto en este proceso como en la medida cautelar habida entre las mismas partes y en virtud del mismo contrato en trámite por ante el Juzgado Civil y Comercial N°4 de este Departamento Judicial.

A fs. 1/7 (en fecha 17 de mayo de 2020) se presenta Yanina Giangrande promoviendo acción de reajuste de contrato de mutuo hipotecario celebrado con el Banco de la Provincia de Buenos Aires el 20 de abril de 2018 por excesiva onerosidad sobreviniente.

Concretamente, reclama la reliquidación de la deuda y las cuotas abonadas y debidas, sobre la base del índice de variación salarial, o el que judicialmente se estime razonable, de modo que se mantenga la relación cuota/ingreso inicial y se restablezca la ecuación económica original.

Cita los arts. 1091, 1093, 1094, 1095, 1118 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante denominado CCyC), 42 CN, 36 inciso 7º y 38 de la Constitución provincial (en adelante CPBA), ley 24.240 (en adelante LDC) y concordantes, y ley provincial 13.133.

Detalla que el 20 de abril de 2018 adquirió una casa -que constituye su actual vivienda-, ubicada en Manuel B. Gonnet celebrando para ello un contrato de préstamo bancario con garantía hipotecaria con el Banco de la Provincia de Buenos Aires, que se identifica como préstamo n° 2000-0585951/4 por la suma de \$3.001.000 con plazo de devolución de 24 años.

Especifica que, al momento de la firma del convenio, el dólar estadounidense cotizaba a \$20,48 y el índice UVA a \$22,99, siendo la primera cuota paga de \$18.000 aproximadamente, lo que se traducía en el 34% de su sueldo.

Advierte que en la actualidad, si no tuviera una medida cautelar en su favor, estaría afectando el 61% de sus ingresos destinado al pago del préstamo.



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Se describe como empleada del Honorable Tribunal de Cuentas, jefa de hogar y viuda con dos hijos menores a cargo.

Menciona que los salarios no se actualizaron al ritmo de la inflación y que su préstamo, desde el otorgamiento hasta la fecha de la demanda, se duplicó.

Da cuenta de la existencia de una medida cautelar caratulada "Giangrande, Yanina s/Medidas cautelares" en trámite por ante el Juzgado 4 de este Departamento Judicial en el cual se dispuso -mediante proveído del 29 de abril de 2020- el congelamiento, a partir de esa fecha, de las cuotas debidas, a los valores registrados en diciembre de 2019.

Enumera comunicaciones del Banco Central de la República Argentina (BCRA) como demostrativas de la verosimilitud de su reclamo. Entre ellas incluye las "A" 6884 (30 de enero de 2020) y "A" 6949 (01.04.2020) mediante las cuales el organismo instruyó a las entidades financieras medidas paliativas.

La primera encomendó a los bancos a atender, en forma especial, la situación de quienes tuvieran que afrontar cuotas mensuales cuyo importe supere el 35% de los ingresos mensuales, y a renegociar en forma particular las condiciones del crédito, cosa que en su caso particular no sucedió y la segunda permitió a los tomadores de crédito postergar las cuotas correspondientes a los meses de abril, mayo y junio, y colocarlas al final de la vida del contrato lo que se vio obligada a solicitar.

Marca las diferencias entre la situación económica que vivía nuestro país en el año 2017 y la actual, haciendo pie en las marcadas diferencias existentes entre las estimaciones de inflación incluidas en los presupuestos nacionales de los años 2017, 2018 y 2019 y los guarismos que marcó la realidad.

Funda en el derecho al acceso a la vivienda propia y su rol de consumidora en el contrato celebrado.

Insiste en la excesiva onerosidad sobreviniente, opinando que



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

el préstamo de acuerdo con el índice UVA que se realiza en la actualidad está violando la esencia del pacto celebrado en su origen, pues se trataba de un crédito cuya actualización acompañaría la evolución del poder adquisitivo del deudor.

Encasilla las medidas de compensación del Banco demandado en la doctrina de los actos propios, ya que desde el año 2018 se han implementado este tipo de determinaciones para atenuar el peso de la indexación de las deudas. Destaca la creación del fondo de compensación UVA-CVS, vigente entre octubre de 2018 y agosto de 2019, de acuerdo con el cual se subsidió la diferencia de cuota (ajustada según el coeficiente UVA) que excediera el 10% de la cuota ajustada según el CVS lo que demuestra que el CVS no es tan ajeno a la vida del contrato; luego la compensación extraordinaria, de acuerdo con la cual se congeló el precio de la cuota mensual liquidada entre agosto y diciembre de 2019, y enero de 2020, al valor abonado en agosto de 2019.

Asegura que en toda relación contractual a largo plazo se busca mantener la equidad constante para no afectar a ninguna de las partes y lograr el cumplimiento de las obligaciones, extremo que no se cumplió en el caso de los créditos UVA.

Reitera sobre la procedencia de la teoría de la imprevisión, sobre la alteración extraordinaria de la cuota y sobre la ajenidad de tal variación.

En esta causa ofrece como prueba, entre otras, el oficio al Honorable Tribunal de cuentas para que informe sobre el monto de su salario desde el año 2018 en adelante.

Posteriormente, en presentación electrónica de fecha 8 de septiembre de 2020 -glosada a fs. 10/13- amplía la demanda manteniendo en lo medular el reclamo efectuado en la presentación de inicio.

Como ya se mencionó, sobre la misma temática, Giangrande inició un pedido de medida cautelar mediante la cual pidió el congelamiento



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

del capital adeudado y el importe de las cuotas mensuales debidas, de acuerdo con los montos registrados en diciembre de 2019, hasta tanto se arribe a una solución definitiva en el proceso que se iniciará, por reajuste de contrato.

En aquellas actuaciones la accionante, antes de que se hiciera lugar a la medida cautelar la que se encuentra firme por resolución de esta Cámara de fecha 18 de marzo de 2021, reconoció que denunció ante el Banco ingresos por su relación de dependencia en el Honorable Tribunal de Cuentas como jefa de Departamento (el que mencionó en estas actuaciones) y una pensión en ANSES por su marido fallecido de la que omite hacer referencia en estos actuados.

En la continuidad del presente proceso, en fecha 9 de agosto de 2021 la demandada contesta la acción instaurada solicitando el rechazo de la totalidad de los planteos de la legitimada activa.

Luego de la negativa genérica y puntual de rito, detalla que el préstamo hipotecario fue efectivamente por \$3.001.000 equivalente a 130.535 UVAs, conforme la cotización inicial -de fecha 20/04/2018- de \$22,39 por UVA.

Refiere que se instrumentó mediante las condiciones establecidas en la reglamentación de la línea Prestamos Provincia Tu Vivienda a 30 años, la que asegura fue explicada previamente a entera satisfacción de Giangrande quien seleccionó ese método ante las distintas ofertas existentes en el sistema financiero.

En cuanto a la forma de actualización y amortización del capital, informa que se pactó que los saldos adeudados se actualizarán mediante la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), se expresarán en cantidad de Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), siendo publicado periódicamente por el BCRA el valor diario en pesos de cada UVA. Agrega 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



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

vencimientos, calculado al valor de la UVA de la fecha correspondiente a los mismos; no obstante, en caso de mora corresponde la actualización a la fecha efectiva de pago. Además, se dispuso que la mora en el pago de dos cuotas da derecho al banco acreedor a considerar el préstamo de plazo vencido, a exigir la íntegra 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.

Pone de resalto que del mutuo surge -en el punto III.2.3 de la escritura hipotecaria- que la deudora tenía la posibilidad de optar por extender hasta un veinticinco por ciento el plazo originalmente previsto, cuando el importe de la cuota a pagar supere el diez por ciento el valor que resultaría de haber aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por CVS desde su desembolso, circunstancia que debía ser comunicada el Banco y que no fue ejercida por la legitimada activa.

Agrega que acordaron un interés fijo del préstamo bancario del 5,90% T.N.A.V. sobre el capital ajustado, equivalente al 6,06 T.E.A.V. sobre capital ajustado, CFT 6,15%.

Establece cual fue el monto de la primer cuota paga y la que debiera abonar en la actualidad de no encontrarse vigente la medida cautelar.

Alega que desde el mes de abril de 2020, como consecuencia de su expreso pedido de postergación de pago, la cliente no abonó ninguna cuota hasta el mes de abril de 2021, siendo estas postergadas para luego de la finalización de la vida del crédito.

Aduna que las bonificaciones dictadas por el Poder Ejecutivo Nacional (en adelante PEN) y Banco Central de la República Argentina (en adelante BCRA) beneficiaron claramente a los tomadores de créditos como consecuencia de la aplicación de las sucesivas medidas que generaron un mecanismo de congelamiento de cuotas y convergencias en favor de los tomadores.



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Adjunta un cuadro mediante el cual establece la evolución de las cuotas, incluyendo beneficios del PEN y BCRA, en caso que Giangrande hubiera seguido pagando.

Explica el mencionado cuadro diciendo que de éste se desprende que hasta la fila correspondiente al mes de marzo de 2020 se recibió la cuota con regularidad, que desde la fila correspondiente al mes de abril de 2020 a la del mes de abril de 2021 surge el monto “contractual” que debió haber abonado y el “monto diferido”; finalmente el cuadro muestra a partir de mayo de 2021 el monto que debió abonar contractualmente a partir de allí, el abonado por la medida cautelar y la diferencia contable generada).

Introduce lo dispuesto por el PEN mediante Decreto 319/2020, fijando sus principales alcances.

Refiere que a partir de esas resoluciones del PEN y BCRA ha quedado convalidado el esfuerzo compartido entre las entidades financieras y los deudores.

Sobre las diversas modalidades de pago de cuotas notificadas a los clientes a través de la página web del banco y correos electrónicos informativos a partir de las medidas dispuestas por los Decretos nacionales 319/20 y 767/20, comunicaciones BCRA B12099 y B12123 más aquellas recopiladas bajo el Texto Ordenado de normas sobre “Servicios financieros en el marco de la emergencia sanitaria dispuesta por decreto N° 260/2020 Coronavirus (COVID-19)” punto 2.1.1.2, Destaca: 1) la existencia de una nueva convergencia para que el descongelamiento no produzca un salto drástico en la cuota consistente en un incremento menor al de contrato desde el 1/2/21 hasta el 31/7/22, difiriendo el saldo -transformado en UVAs- a la finalización del contrato; 2) el congelamiento de cuotas desde 4/2020 hasta 1/2021; 3) la consolidación de la deuda al final de la vida de crédito al igual que el diferimiento de las deudas por falta de pago; 4) bonificación de cuota.

Da cuenta de la actividad financiera, el proceder del banco y la



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**PODER JUDICIAL**

modalidad del contrato UVA.

Advierte que el BCRA creó como instrumento de ahorro y crédito de largo plazo las Unidades de Valor Adquisitivo, detallando su nacimiento y formas de actualización, no correspondiendo que ese índice sea calculado de una manera diferente y con otros parámetros diferenciados de los explícitamente indicados por el BCRA bajo riesgo de exceso de intromisión por parte del Poder Judicial.

Insiste en que diariamente el BCRA informa el valor de la UVA, siendo además ésta no sólo una unidad para préstamos sino también para ahorro mediante el otorgamiento de plazos fijos bajo esa modalidad.

A partir de ello acusa que el supuesto que el decisor resuelva establecer arbitrariamente un tope a la actualización del UVA para los préstamos, estaría infringiendo un daño concreto en el patrimonio del Banco, ya que dicho tope no es aplicado a los plazos fijos otorgados con la modalidad mencionada.

Agrega el carácter de institución autárquica de derecho público, Banco del Estado y que por ello su patrimonio corresponde a todos los bonaerenses.

Asegura que las medidas cautelares y las modificaciones contractuales por vía judicial pueden traer como consecuencia el colapso del sistema financiero.

Reafirma que en caso de corresponder, quien debe imponer una modificación a la forma del calcular la UVA es el BCRA.

Informa que la mora en este tipo de préstamos es del orden de 2% lo que, en su criterio, echa por tierra los argumentos de la actora.

Asevera que el aumento de la propiedad adquirida por Giangrande es mayor al 400% del valor del mercado lo que se traduce en un beneficio obtenido por la deudora y descarta la alegada excesiva onerosidad. Por el contrario, concluye que Giangrande se ha capitalizado.

Califica de obvio que si el valor de la propiedad aumenta que la



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**PODER JUDICIAL**

cuota haga lo propio, pero advirtiendo que el acrecimiento del valor de la propiedad es mayor al de la cuota del préstamo.

Luego ensaya una limitación en la facultad de los jueces para abordar este tipo de temas, dado que es un contrato libremente acordado por las partes y que su intromisión además generaría una lesión a la división de poderes.

En lo tocante con los principios protectorios del consumidor, el banco acusa sobre un abuso por parte de la actora quien bajo ese pretexto ha pretendido burlarse y obtener una ventaja ilícita no solo con relación al Banco de la Provincia de Buenos Aires, sino también respecto del resto de los clientes quienes cumplen con sus contraprestaciones en tiempo y forma.

Rechaza la aplicación de la teoría de la imprevisión ensayada por la contraparte 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, señalando que no es una circunstancia ajena porque el fenómeno estuvo previsto en el mismo contrato.

Reclama que respeten las condiciones libremente convenidas y tanto los intereses como la actualización del capital prestado son el rubro principal de los ingresos de los bancos y ellos provienen de las operaciones de préstamos de dinero a su clientela.

Subsidiariamente, para el caso que se haga lugar a la demanda, reclama que las modificaciones sólo tengan efectos en las prestaciones que se devenguen a partir de los supuestos hechos sobrevinientes, extraordinarios e imprevisibles que lo habiliten, pero de ningún modo conduzcan a una modificación con carácter retroactivo a su origen.

Reafirma que debe rechazarse de plano la pretensión consistente en congelar el capital del mutuo en su valor histórico; como así también que las cuotas mantengan el mismo grado de afectación sobre los



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

ingresos del actor que al origen del contrato.

Para finalizar su conteste, solicita se rechace el pedido de inconstitucionalidad oportunamente opuesto por la contraparte.

5- Abordando la tarea revisora, encuentro prudente señalar que este proceso nos enfrenta a la delicada misión de impartir justicia en tiempos de inestabilidad y volatilidad económica, planteándose aquí una problemática que excede largamente el reclamo particular de la actora y que configura una cuestión de candente actualidad e interés entre los tomadores y deudores de mutuos hipotecarios ajustables por UVA.

Debe adunarse que, a poco de andar, el sistema UVA ha sido afectado y regulado mediante el dictado por parte de diferentes estamentos del Estado de normas, resoluciones y comunicaciones las que fueron debidamente detalladas tanto en la sentencia apelada como en los memoriales de ambas partes, instrumentos a los que me remito en función de brevedad. Todas ellas tuvieron como fin aliviar el peso económico del pago de las cuotas para las familias beneficiarias.

Ahora bien, de la conjugación entre los términos contractuales por los que la actora accedió al préstamo UVA y los reclamos respecto de su adecuación se deriva necesariamente una afectación a derechos y garantías constitucionales de ambas partes: el derecho de propiedad de ambos (tanto de la actora beneficiaria como del Banco otorgante), al derecho al acceso a una vivienda digna, los derechos de usuarios y consumidores. Sin dudas, también puede verse trastocada la “buena salud” del sistema de acceso a la vivienda por intermedio de créditos hipotecarios, instrumento que se ha reducido notablemente en nuestro país en las últimas décadas.

Por ello resulta impostergable que desde los estrados judiciales se efectúe un análisis, bajo los criterios de la sana crítica, que incluya necesariamente todos estos parámetros y afectaciones de modo integral, en pos de llegar a una solución justa y equilibrada.

En el particular, como se ha desarrollado previamente, el



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

crédito fue otorgado el 20 de abril de 2018 por el Banco de la Provincia de Buenos Aires por la suma de \$3.001.000 equivalente a la fecha del otorgamiento a 130.535 UVA conforme la cotización del día efectuada por el BCRA (v. escritura 182. Préstamo Bancario con garantía hipotecaria. Creación y emisión de letra hipotecaria escritural. Giangrande Yanina a Favor de Banco de la Provincia de Buenos Aires, agregada en estas actuaciones mediante adjunto de contestación de oficio efectuada por el Banco demandado en fecha 18 de marzo de 2022).

Se acordó la forma de actualización y amortización del capital de la siguiente forma: “Los saldos adeudados, que se actualizarán mediante la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), se expresarán en cantidad de Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), siendo publicado periódicamente por el BCRA el valor diario en pesos de cada UVA. El importe de capital a reembolsar será el equivalente en pesos a la cantidad de UVA adeudada al momento de cada uno de los vencimientos, calculando el valor de la UVA de la fecha correspondiente al mismo. No obstante, en caso de mora corresponderá la actualización a la fecha efectiva de pago” (v. ap. III.2.1 de la escritura mencionada).

En cuanto a los intereses se dispuso que el préstamo “devengará una tasa de interés fija: cinco con noventa por ciento Nominal Anual Vencida (5,90% TNAV) sobre el capital ajustado, seis con cero seis (6,06% TEAV) sobre el capital ajustado. El Costo financiero total (CFT) asciende a la tasa efectiva anual vencida del seis con quince por ciento (6,15%) la cual está conformada por la tasa de interés pactada y por las comisiones y por los cargos vigentes al momento de la contratación... Los intereses a pagar se computarán sobre el capital en pesos adeudado al momento del vencimiento de cada servicio financiero, calculado conforme a lo señalado en el punto III.2.1...” (v. ap. III.3 de la escritura de hipoteca referenciada).

Ante la variabilidad ínsita en este tipo de mutuos, se estableció



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

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 el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) desde su desembolso. De producirse tal circunstancia el ACREEDOR lo comunicará al DEUDOR al correo electrónico denunciado por éste... El deudor deberá comunicar al acreedor su decisión incluso en el supuesto de no desear hacer uso del derecho que se le otorga. Cuando la opción fuese por extender el plazo el deudor deberá suscribir la documentación correspondiente a los fines de establecer el nuevo plazo” (v. ap. III.2.3 de la escritura señalada).

Ahora bien, para resolver como lo hizo, la sentencia de grado se basó en la aplicación práctica de la teoría de la imprevisión y a partir de allí encontró configurada la excesiva onerosidad sobreviniente del crédito.

Véase al respecto que la imprevisión es un instituto de justicia contractual -consagrado en el art. 1091 CCyC- destinado a abordar situaciones en las que el cumplimiento de una prestación convenida en un contrato se ha hecho excesivamente oneroso para alguna de las partes, o para todas ellas, por razones ajenas a las contractuales (conf. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Marisa Herrera- Gustavo Caramelo-Sebastián Picasso, Directores: Tomo III pág. 485).

“Es de aplicación cuando un hecho sobreviniente, imprevisible y extraordinario coloca al deudor de una obligación de fuente contractual, ajeno a la producción de la circunstancia incidente, ante una gran dificultad para cumplir la prestación convenida, sin llegar a tornar a ese incumplimiento en imposible, lo que constituiría un caso fortuito, idóneo como tal para extinguir la obligación” (Marisa Herrera- Gustavo Caramelo-Sebastián Picasso, Directores, obra citada).

Para su procedencia en el caso particular deben concurrir una serie de requisitos a saber: a) la existencia de una alteración extraordinaria



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

de las condiciones contractuales; b) que sean sobrevinientes, es decir, que la alteración sea con respecto al contexto habido al momento de la suscripción del contrato; c) que resulte ajena a la parte afectada; d) que sea generadora de una excesiva onerosidad sobreviniente para al menos una de las partes; e) que el hecho sea ajeno al riesgo asumido por la afectada.

Asimismo, la excesiva onerosidad en los términos de cumplimiento de una obligación (requisito antes aludido para la procedencia de la teoría de la imprevisión) puede darse cuando: 1) aumenta para una parte el valor del sacrificio, manteniéndose inalterable el de la ventaja; 2) permanece idéntico el valor del sacrificio, disminuyendo el de la ventaja; o 3) ambos valores sufren alteraciones en sentido inverso, desequilibrándose la economía interna del contrato, su equilibrio (Marisa Herrera- Gustavo Caramelo- Sebastián Picasso, Directores, obra citada).

5.1- A primera vista, podría concluirse que -por varias razones- esta teoría no puede ser aplicada en el caso:

a) Tildar a un proceso inflacionario como imprevisible en nuestro país, resulta sencillamente inverosímil.

Nótese que éste no es un fenómeno nuevo en la vida institucional y social Argentina; muy por el contrario, nuestra historia reciente se ha caracterizado por numerosos episodios inflacionarios.

Prueba de ello es que la tasa de inflación promedio en los últimos 80 años alcanzó -al año 2022- el 67,3% anual, excluyendo para la cuenta el período de hiperinflación (años 1989 y 1990). De incluirse éstos períodos, el alza promedio sería de 143,9% (conf. Informe “La inflación en Argentina: historia y comparación internacional, emitido por la Cámara Argentina de Comercio y Servicios; v. [https://cdn.www.cac.com.ar/www/20220418\\_152840\\_76bdc3.pdf](https://cdn.www.cac.com.ar/www/20220418_152840_76bdc3.pdf)).

Para circunscribir el conocimiento de la problemática en el caso particular de la actora, advierto de la copia de DNI que acompaña al iniciar el pedido de medida cautelar que nació en el año 1976, por lo cual cabe



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

concluir que Giangrande tuvo conocimiento de los reiterados procesos de aumento generalizado de precios que transitó nuestra sociedad desde su nacimiento hasta la fecha. Desde la elevada inflación generada en la última dictadura militar (1976/1983), pasando por la hiperinflación de los años 1989 y 1990, hasta llegar a la segunda década de los 2000 en los que el crecimiento de los guarismos fue constante (conf. informe Cámara Argentina de Comercio citado; a mayor abundamiento véase fallo de la Cámara Primera de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mar del Plata, Sala 2 en causa 168190 RSD 294-S, sent. del 28/10/2022, ap. III.2.a. del voto del Dr. Monterisi SD).

Consecuencia de ello, no evidencio prudente calificar a la inflación como un hecho imprevisto cuando a lo largo de las últimas décadas ha sido más la regla que la excepción.

b) Además, no resulta inocuo que la actora haya concurrido al Banco de la Provincia de Buenos Aires en búsqueda justamente de un crédito UVA cuya principal característica fue y es que el monto prestado y a devolver sea reajustado por un índice, y que ese índice tenga -como uno de los parámetros para su cálculo- tasas de actualización sensibles a la variación de la inflación durante la vida del contrato.

Es decir que este instrumento de crédito nació específicamente para operar en un contexto de variación de precios o inflacionario, extremo que Giangrande conocía según lo expresa en su demanda, para facilitar el otorgamiento de préstamos hipotecarios que -en ausencia de este tipo instrumentos- eran prácticamente nulos con excepción de los subvencionados por el Estado Nacional (por ej, PROCREAR).

El hecho de que el crédito UVA esté pensado para operar en una economía inflacionaria explica que sea previsible y natural, más no llamativo, que el valor nominal de la cuota -e incluso el valor nominal del saldo adeudado- se incrementen mes a mes. Y cuando hablo de valor nominal me refiero a la cantidad de unidades monetarias expresadas en



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

cada monto comparado [o sea: es lógico que, si media inflación y se trata de un contrato indexado a una unidad de valor atada a un parámetro económico vinculado al IPC, la cuota de un mes siempre implicará más pesos que la cuota del mes anterior] (conf. CC0102 MP causa citada).

A partir de ello, dable es concluir que el hecho -en principio- no resulta ajeno al riesgo asumido por la parte afectada, siempre que es de público y notorio conocimiento que el crédito UVA es un instrumento financiero en el que la parte beneficiaria acepta la condición de que el monto del capital y de la cuota mensual sean mutables (y que en consecuencia aumenten) conforme la variación de ciertos parámetros.

c) En lo tocante con la configuración de la excesiva onerosidad, más allá de la relación entre el sacrificio del deudor y la ventaja percibida de la que hizo mérito la demandada en sus agravios al detallar el avance del crédito por un lado y el aumento en la tasación del inmueble (relación entre deuda y valor de la propiedad adquirida con el crédito), dable es destacar que los parámetros para estimar su procedencia deben exceder el cálculo numérico sesgado que efectúa la actora, poniendo de relevo todas las variables económicas que incluye la problemática (sobre este extremo volveré *infra*).

5.2- Noto que los argumentos vertidos por Giangrande en su demandada y en su contestación de agravios sobre las metas de inflación y las expectativas tanto del Banco Central de la República Argentina como en los presupuestos Nacionales caen en una generalización que no necesariamente resultan aplicables al caso en particular, toda vez que toma esas proyecciones como única pauta, “olvidando” que en ese período también los salarios y demás variables se han actualizado en mayor o menor medida.

Además, esos informes no son más que proyecciones que bien puede cumplirse o no en la realidad, mas no son certezas sobre las cuales cualquier particular pueda basarse para planificar su economía familiar.



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

A partir de allí, insisto, el análisis debe necesariamente comprender todas las variables y escenarios posibles.

5.3- La denuncia respecto de la carga de familia que la legitimada activa ensaya en su demanda y contestación de agravios no puede ser de recibo como elemento válido para la readecuación de la cuota, dado que su composición familiar y obligaciones son idénticas al momento del reclamo que en la fecha que solicito el crédito y por tanto no se las puede calificar como un hecho imprevisto o sobreviniente (v. solicitud de préstamo bancario del 31 de mayo de 2017, acompañada en la contestación de oficio obrante en autos mediante presentación electrónica del 18 de marzo de 2022). Véase que en ambas oportunidades denunció que es viuda y su carga de familia son dos hijas de 17 y 19 años a la fecha de la solicitud (v. contestación del banco antes aludida).

5.4- Sobre sus ingresos, dable es marcar una actitud reñida con la buena fe en la que incurre la reclamante.

Nótese que por un lado denuncia que sus entradas económicas son únicamente las provenientes de su relación de dependencia en el Honorable Tribunal de Cuentas de la Provincia de Buenos Aires (v. demanda en estas actuaciones fs. 1/7 y presentación de inicio en medida cautelar), mientras que en la solicitud y otorgamiento de crédito se denunció ese ingreso y una pensión otorgada por ANSES en la que la actora resulta beneficiaria (v. planilla de análisis de ingresos en el que el Banco consigna dos ingresos denominados “A y B” por un total de \$74.197,87 acompañada por la contestación de oficio del Banco antes referenciada) además de la expresa denuncia que, en este mismo sentido, efectuó en el trámite por medida cautelar (v. presentación electrónica de fecha 29 de septiembre de 2020 y su documentación adjunta en esas actuaciones).

Por ello, no es dable ingresar al estudio de los guarismos o cuentas particulares teniendo en cuenta sólo el ingreso por el HTC porque,



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

de ser así, fijaríamos un límite que no se ajusta a la realidad económica de quien demanda, ni a su propia denuncia de ingresos al tomar el préstamo.

6- Hasta aquí las cuestiones que indudablemente atentan con el progreso de la acción instaurada.

Ahora bien, estos -si bien importantes- no son los únicos ni los más trascendentales elementos a analizar en este complejo escenario.

Muy por el contrario, debemos meritar: 1) las nociones que emanan del principio protectorio en materia de defensa del consumidor y el usuario (arts. 42 CN, 38 CPBA, 1092 a 1122 CCyC, Ley 24240), 2) la configuración o no de la imprevisión de algún modo y por ende la excesiva onerosidad sobreviniente en el caso particular (art. 1091 CCyC) y 3) en caso afirmativo, determinar la aplicación y alcance de la doctrina del esfuerzo compartido.

6.1- Primeramente, encuentro necesario destacar -y sobre ello no hay agravio de las partes- la existencia de una relación de consumo entre los contendientes y la consecuente aplicación de la legislación y principios consumeriles a estas actuaciones (arts. 42 CN, 38 CPBA, 1092 a 1122 CCyC, Ley 24240).

Estos han de efectivizarse en la aplicación práctica de los principios *in dubio pro consumidor* y la defensa de la parte más débil en la negociación del contrato de adhesión que en este caso es la Sra. Giangrande.

A partir de estos principios es que la revisión del contrato suscripto entre las partes se torna procedente, a los fines de establecer si existió en el presente un abuso de posición dominante o bien una debilidad de la consumidora quien acudió al Banco en el contexto de la búsqueda de un crédito hipotecario impulsada por la lícita necesidad del acceso a la vivienda propia para sí y sus hijas.

Además, debe evaluarse si la aplicación del contrato tal como se suscribió -recordemos que se trata de un contrato tipo o de adhesión en



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

el que el consumidor no tiene una posición comercial equilibrada con el otorgante- le genera una afectación de suficiente entidad a sus derechos como consumidora y usuaria que justifique la readecuación.

A su vez, partiendo de esa condición, cuadra valorar si en la práctica se puede haber producido, o se puede producir en el futuro cercano, una variación tal en las condiciones de ejecución del contrato que haga procedente la figura de la excesiva onerosidad sobreviniente y requiera la modificación de alguno o algunos de sus términos.

Para ello, deben conjugarse las variables macroeconómicas desarrolladas en nuestro país desde la suscripción del mutuo hasta la actualidad y la economía particular de la reclamante durante el mismo período.

En esta labor, vislumbro que desde el otorgamiento del crédito, en mayo de 2018, hasta diciembre de 2021 (tomo la fecha a fin de fijar un parámetro temporal ejemplificativo) el precio de la UVA se incrementó de los \$22,99 por unidad a \$94,7 la unidad, es decir un aumento de 311% aproximadamente (v. precio histórico publicado en la web del Banco Central de la República Argentina). En el mismo período el aumento de salario que la actora percibió fue de 132% aproximadamente (v. contestación de oficio del Ministerio de Hacienda y Finanzas de esta Provincia mediante presentación electrónica del 11 de marzo de 2022 en el que se informa el aumento promedio de los salarios en la Administración Pública Provincial); por su parte, el Coeficiente de Variación Salarial aumentó el 112,6% (v. estadísticas publicadas por INDEC para el período 2018/2021); finalmente, la cotización del dólar oficial era de \$24,90 para la venta el 18 de mayo de 2018 y \$107,75 por U\$S al 30 de diciembre de 2021 (v. cotización de dólar histórico en Banco de la Nación Argentina) lo cual también se traduce en un sensible aumento de la divisa estadounidense.

A partir de esos guarismos de los que emana una modificación sustancial en las condiciones desde el momento de la contratación en



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

adelante es que concluyo aplicable al caso la teoría de la imprevisión y, en consecuencia, la excesiva onerosidad sobreviniente (art. 384 CPCC).

Pero es dable señalar que esta conclusión no se basa en los motivos que expresa la actora y los que se vislumbran de la sentencia que se sostienen en el proceso inflacionario por sí mismo, sino en el hecho incontrastable que ese proceso ha tenido la característica de aumentar de modo desproporcionado o inequitativo las diferentes variables. A partir de allí, la excesiva onerosidad sobreviniente del crédito para la actora deviene evidente.

En definitiva, insisto en que no resulta ajustado a las máximas de la experiencia que para la actora resulte impensado o disruptivo un proceso inflacionario y que éste afecte el precio de las cuotas a pagar por su crédito, pero sí se erige como imprevisible que el mencionado proceso haya generado una brecha de gran magnitud entre la evolución de sus ingresos y los restantes guarismos (cotización de UVA, tasa de inflación, cotización del dólar, etc.).

Éste, en mi opinión, es el punto central del debate: la deudora pudo efectivamente prever la presencia de datos inflacionarios durante la vida del mutuo en base a su experiencia personal (mujer de más de 40 años a la fecha de otorgamiento del crédito), pero resulta altamente improbable que haya podido vaticinar que este proceso iba a dejarla en una posición ostensiblemente desmejorada en la relación ingresos - gastos.

Consecuencia de ello deviene necesaria la readecuación de los términos contractuales.

Ello sin soslayar de modo alguno la buena fe comercial que debe reinar entre las partes y los derechos que asisten a consumidores y usuarios ante este tipo de contrataciones.

6.2- Ahora bien, para la readecuación del mutuo no encuentro prudente modificar sin más el modo de calcular la cuota y fijar un límite en la afectación de los ingresos de la actora sin sopesar antes -y de modo



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

conjunto- los términos en los que efectiva y voluntariamente Giangrande se obligó mediante la suscripción del contrato con garantía hipotecaria.

A partir de allí, concluyo que la reformulación que dispuso la Juez de grado resulta desviada de la doctrina del esfuerzo compartido que ella misma erige como solución desde lo argumentativo.

Es que, tal como lo reclama la demandada en sus agravios, no surge de la solución apelada cuál sería la carga en el esfuerzo compartido que la legitimada activa debiera soportar, siempre que allí se modifica el modo de actualización, se limita la afectación de los ingresos y a pesar de ello deja inmutable la cantidad de cuotas a pagar, todo en favor de la actora reclamante.

Nótese al respecto que la denominada doctrina del esfuerzo compartido, erigida en nuestro país luego de la profunda crisis vivida a partir del año 2001, postula la distribución **proporcional** entre las partes de la carga patrimonial originada en la variación cambiaria (hoy en la variación de la cuota de los créditos UVA), con el fin de arribar a una solución que resguarde los derechos constitucionales de las partes y logre una **recomposición justa y razonable para restablecer el equilibrio de las prestaciones**.

Tiene dicho esta Sala, con anterior integración y relativo a las normas de pesificación que “El principio del esfuerzo compartido postula la distribución proporcional entre las partes de la carga originada en la variación cambiaria, convirtiendo a pesos el capital reclamado en moneda extranjera a razón de un peso por dólar estadounidense, más el 50% de la brecha existente entre un peso y la cotización de la mencionada divisa extranjera en el mercado libre de cambio...” (esta Sala causa 115023, sent. del 08/09/2016, autos “Giacosa, Zina María Magdalena c/ Lalosa, Susana Beatriz s/ acción declarativa”).

Si bien este antecedente versa sobre un supuesto diferente al aquí debatido, resulta revelador del espíritu de la mencionada doctrina y



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

cómo debe circunscribirse su aplicación en la práctica.

Además, es pertinente destacar que las normas dictadas en torno a los créditos UVA desde el 2019 en adelante adoptan el esfuerzo compartido como solución. Ejemplo de ello es el art. 60 de la ley 27541 (de Solidaridad Social y reactivación productiva en el marco de la emergencia pública) que dispone *“El Banco Central de la República Argentina realizará una evaluación sobre el desempeño y las consecuencias del sistema de préstamos UVA para la adquisición de viviendas y los sistemas de planes de ahorro para la adquisición de vehículos automotor, sus consecuencias sociales y económicas, y estudiará mecanismos para mitigar sus efectos negativos atendiendo al criterio del **esfuerzo compartido entre acreedor y deudor**”* (el resaltado me pertenece).

Conclusión de lo antes expuesto es que estimo procedente la adecuación del contrato de mutuo suscripto entre las partes mediante la aplicación de la doctrina del esfuerzo compartido pero modificando los términos dispuestos por la sentencia de grado en pos de dar a esa teoría una aplicación práctica consecuente con sus postulados (arts. 17 y 42 CN; 38 CPBA; arts. 1091 a 1122 CCyC; ley 24.240).

6.3- Llegado a este punto, señalo que no he soslayado en el presente la existencia múltiples y variados proyectos de ley que abordan la materia y proponen cada uno de ellos soluciones de distinta entidad.

Dentro de ellos la reciente media Sanción que recibió por parte de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación el proyecto de ley denominado "Sistema Integral de Cobertura y Promoción de Créditos Hipotecarios" (julio de 2023) el que establece límites a las cuotas de los deudores hipotecarios y fija nuevas pautas de actualización.

Ahora bien, los proyectos señalados -especialmente el que cuenta con media sanción en Diputados- si bien han sido tomados como una referencia más en este profundo estudio, no resultan vinculantes para este Magistrado siempre que, además de no haber superado a la fecha el



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

trayecto completo del proceso de sanción de leyes (y por tanto carecen de vigencia y operatividad), exceden el estudio de la particular situación que se presenta en cada una de las actuaciones que llegan a resolver en el órgano Judicial.

6.4- Desmenuzada punto por punto la problemática planteada, dable es establecer la solución concreta al caso.

Para ello no se debe perder de vista que nos encontramos ante un instrumento financiero que conjuga créditos y préstamos con inversiones a plazo fijo y distintas variables financieras, sumado a la sobrevida del sistema de crédito hipotecario que requiere un equilibrio entre los innegables derechos de la actora y la subsistencia del sistema en pos de los derechos de futuros beneficiarios en el contexto de profunda crisis habitacional que vive nuestro país.

A partir de allí, y a fin de otorgar un método lo suficientemente flexible de acuerdo al contexto actual y también adaptable a los diferentes períodos mensuales a liquidarse -conforme la delicada situación económica que por distintos motivos nuestro país atraviesa-, propongo la readecuación del contrato de mutuo con garantía hipotecaria objeto de estas actuaciones, en los siguientes términos: a) la cuota mensual será la resultante del **equilibrio** entre el cálculo de la cuota en valuada en UVA (publicado por el Banco Central de la República Argentina) conforme los términos contractuales para el mes correspondiente y su liquidación aplicando -en lugar del UVA originalmente pactado- el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos para el mismo período. Es decir que, una vez realizada la liquidación de la cuota mediante la utilización de ambos parámetros, su cuantificación será el resultante del intermedio entre ambas o -dicho de otro modo-, deberá soportar el 50% de la brecha entre ambas cotizaciones cada una de las partes. Ello en aplicación al caso de la doctrina del esfuerzo compartido; b) este método deberá ser utilizado desde la fecha del primer congelamiento



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

ordenado por la autoridad competente (agosto de 2019) tal como lo dispuso la sentencia de grado y hasta la finalización del plazo del mutuo; c) en función a la aplicación de la doctrina del esfuerzo compartido, una vez efectuado el pago conforme estos parámetros, éste tendrá carácter de cancelatorio para ambas partes no implicando de ningún modo la extensión en el número de cuotas originariamente previsto salvo lo que se dispone en el apartado "e" del presente apartado; d) el importe de las cuotas, hasta la finalización de la vinculación contractual, no podrá superar el 35% de la totalidad de los ingresos de la actora en todo concepto (sumando su relación de dependencia en el Honorable Tribunal de Cuentas de la Provincia de Buenos Aires y la pensión otorgada por Anses); e) la diferencia que surja entre las cuotas pagadas en menos conforme la liquidación en los términos del apartado "a" del presente y los dispuestos por la medida cautelar dictada en "Giangrande, Yanina c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires s/ Medida Cautelar" y/o por órdenes gubernamentales (como por la limitación porcentual en la afectación de los ingresos mensuales que puedan generarse en un futuro) deberá ser liquidada bajo los mismos parámetros propuestos en este voto a partir del vencimiento del plazo original del crédito; f) la aplicación práctica de estas liquidaciones estará a cargo del banco demandado debiendo en cada una de ellas informar detalladamente a la actora consumidora sobre su conformación; g) Se deja a salvo, tal como lo dispuso la sentenciante de grado, la aplicación del régimen más favorable al consumidor si en el futuro, durante la ejecución del contrato, se dictan otras normas de alcance general que reconozcan mayores beneficios a los beneficiarios de este tipo de créditos que los aquí consagrados (arts. 17 y 42 CN; 38 CPBA; arts. 1091 a 1122 CCyC; ley 24.240).

7- Por lo demás, la Cámara no está obligada a examinar todos los temas sometidos a su consideración si, dada la solución que se propone, ello se torna innecesario (SCBA, "Ac. y Sent." 1956-IV-28; 1959-I-346 y 1966-II-65; esta Cámara, Sala III causa B-79.059, reg. sent. 195/94 e.o.,



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

esta Sala causa 127749 RSD 164-20 sent. del 25/09/2020 e.o).

8- Por los motivos expuestos propongo hacer lugar parcialmente a los agravios de la demandada procediéndose a la readecuación del contrato de mutuo hipotecario suscripto entre las partes en los términos expuestos en el apartado 6.4 del presente (arts. 17 y 42 CN; 38 CPBA; arts. 1091 a 1122 CCyC; ley 24.240); propongo la confirmación de todo lo demás que haya sido materia de recurso y agravios; insto a que las costas del proceso sean soportadas por la demandada en su condición de vencida en lo esencial de este proceso (art. 68 CPCC).

Voto por la **NEGATIVA**.

El señor Presidente doctor **HANKOVITS**, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR BANEGAS DIJO:**

En atención al acuerdo alcanzado al tratar la cuestión anterior corresponde hacer lugar parcialmente a los agravios de la demandada procediéndose a la readecuación del contrato de mutuo hipotecario suscripto entre las partes en los términos expuestos en el apartado 6.4 del presente (arts. 17 y 42 CN; 38 CPBA; arts. 1091 a 1122 CCyC; ley 24.240); confirmar la sentencia apelada en todo lo demás que haya sido materia de recurso y agravios; las costas del proceso cabe que sean soportadas por la demandada en su condición de vencida en lo esencial de este proceso (art. 68 CPCC).

**ASÍ LO VOTO.**

El señor Presidente doctor **HANKOVITS**, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido.

**CON LO QUE TERMINÓ EL ACUERDO**, dictándose la siguiente:

----- **S E N T E N C I A** -----

**POR ELLO**, y demás fundamentos del acuerdo que antecede



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

se hace lugar parcialmente a los agravios de la demandada procediéndose a la readecuación del contrato de mutuo hipotecario suscripto entre las partes en los términos expuestos en el apartado 6.4 del presente (arts. 17 y 42 CN; 38 CPBA; arts. 1091 a 1122 CCyC; ley 24.240); se confirma la sentencia apelada en todo lo demás que haya sido materia de recurso y agravios; las costas del proceso se imponen a la demandada en su condición de vencida en lo esencial de este proceso (art. 68 CPCC).  
**REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE en los términos del art. 10 del Ac. 4013/21, texto según Ac. 4039/21, SCBA. DEVUÉLVASE.**

**DR. LEANDRO A. BANEGAS**  
**JUEZ**

**DR. FRANCISCO A. HANKOVITS**  
**PRESIDENTE**  
**(art. 36 ley 5827)**

**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 24/08/2023 08:12:13 - HANKOVITS Francisco Agustín - JUEZ

Funcionario Firmante: 24/08/2023 08:15:07 - BANEGAS Leandro Adrian - JUEZ



243900214026585634

**CAMARA II DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - LA PLATA**



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
PODER JUDICIAL

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 24/08/2023 08:31:13 hs.  
bajo el número RS-238-2023 por AGUILERA MARIA FLORENCIA.