

Medida Cautelar Defensa Del Consumidor Credito Hipotecario Vivienda Familiar Actualizacion Limite Verosimilitud En El Derecho

JURISPRUDENCIA

La PLata, 15 de mayo de 2020.-

AUTOS Y VISTOS: Y CONSIDERANDO: I) Que la accionante se presenta con fecha 7/5/20 mediante presentación electrónica, y en los términos de la Res. 15/20 de la Suprema Corte para la presentación de acciones urgentes en tanto se encuentran vigentes la medidas sanitarias dispuesta por la autoridad nacional y provincial de aislamiento social preventivo obligatorio (ASPO), y sin perjuicio que luego deberá ser remitidas las actuaciones a la Receptoría General de Expedientes para que proceda al sorteo y radicación definitiva de la causa, corresponde resolver la medida cautelar anticipada que se solicita.- Que en su presentación judicial Mariela Eliana BARBOSA (Documento Nacional de Identidad ...), con el patrocinio letrado de la Abog. Mercedes Tonelli (Tomo ... Folio ... CALP), solicita medida cautelar anticipada para que se ordene al Banco de la Provincia de Buenos Aires mantenga el status quo existente a diciembre de 2019 en relación al mutuo hipotecario que contrajo mediante la modalidad de crédito UVA.- En tal sentido solicita se disponga el congelamiento de la cuota mensual y del capital adeudado.- Relata que el 12 de enero de 2018 adquirió una vivienda ubicada en la localidad de Campana, habiéndose concretado el mutuo hipotecario mediante la escritura pública nro. ... pasada ante la escribana Angeles Traverso de la ciudad de Campana, siendo que la operación de crédito se identifica como nro.- El monto total originario del préstamo ascendía a la suma de \$ 1.853.104- (pesos un millón ochocientos cincuenta y tres mil ciento cuatro) equivalentes a 87.082 (ochenta y siete mil ochenta y dos) unidades de valor de adquisición (UVA).- Sostiene que al momento que suscribió el contrato el valor del dólar estadounidense era de \$ 19- (pesos diecinueve) y el índice UVA 21,28, comenzando a pagar la primera cuota de \$ 13.970- (pesos trece mil novecientos setenta).- En la actualidad el valor del UVA asciende a 53,24, el dólar cotiza alrededor de \$ 120- (pesos ciento veinte), y la cuota mensual asciende a \$ 27.563- (pesos veintisiete mil quinientos sesenta y tres), duplicándose así el valor de la cuota a lo que era el inicio del préstamo.- Denuncia que es empleada del Servicio Penitenciario de la Provincia de Buenos Aires, y que sus ingresos no se han incrementado en la misma proporción en que se ha incrementado el monto de la cuota del crédito.- Y por si todo eso fuera poco, de una deuda original de \$ 1.853.104- (pesos un millón ochocientos cincuenta y tres mil ciento cuatro) al día de hoy y con la actualización adeuda la suma de \$ 4.439.211- (pesos cuatro millones cuatrocientos treinta y nueve mil doscientos once), es decir el doble en solo dos (2) años.- Relata que ajustó sus gastos para poder afrontar la cuota, pero que ya le es insostenible, siendo una persona sola sin posibilidad de recurrir a nadie.- Continúa alegando en favor de su postura, acerca de los vaivenes de la economía en general de la argentina y de la inflación de los últimos años.- Entiende que en el caso se ha devenido en una excesiva onerosidad sobreviniente, solicitando se reajuste el negocio y se disponga el congelamiento provisorio de las cuotas hasta tanto se resuelva en definitiva, de acuerdo a lo normado en los arts. 1091, 1093, 1094, 1095 y cc. Código Civil y Comercial de la Nación, artículo 42 de la Constitución Nacional, y artículos 36 inciso 7 7 38 de la Constitución Provincial.- Además sostiene que el DNU 319/20 del Poder Ejecutivo Nacional dictado en ocasión de la pandemia de COVID 19 no da una solución a la problemática.- Acompaña como prueba documental escritura de mutuo hipotecario, documento nacional de identidad, seis (6) recibos de sueldo.- II) Que habiéndose dado intervención al representante del Ministerio Público Fiscal, éste con fecha 11/5/20 asume intervención de la ley (art. 52 Ley Nacional 24.240).- III) Que en ésta instancia preliminar y en la urgencia, resulta acreditado prima facie y sin perjuicio de lo que se resuelva en sentencia, que la accionante ha solicitado un crédito hipotecario para vivienda única familiar en la modalidad de crédito U.V.A. (unidad de valor de adquisición), por un monto de \$ 1.853.104- (pesos un millón ochocientos cincuenta y tres mil ciento cuatro) pagaderos en 23 años (12 x 23 = 276 cuotas) cuotas mensuales y consecutivas, a pagarse en la modalidad y condiciones contratadas.- En la especie se trata de un contrato de servicio financiero de crédito para vivienda familiar en la que la contratante resulta consumidor de servicios financieros y bancarios, por lo que resulta aplicable al caso las disposiciones de la legislación del consumidor (arts. 1, 2, 3 y cc Ley Nacional 24.240 y modif.; Ley Provincial 13.133 Código Provincial del Consumidor), de aplicación obligatoria por resultar normativa de orden público.- Que en la evaluación de la medida cautelar solicitada debe cumplirse los recaudos establecidos en la normativa a saber: a) verosimilitud de los hechos y el derecho invocado (fumus bonis iuris). b) peligro en la demora por lo que de tener que llegarse a sentencia pudiera convertirse en ineficaz o imposible (periculum in mora), circunstancia que debe acreditar la irreparabilidad o gravedad del perjuicio en caso de no adoptarse la cautela, c) contracautela o afianzamiento de responder por daños y perjuicios que pueda irrogar la medida.- En cuanto al primero de los recaudos ya anticipaba que nos encontramos frente a un contrato bancario de servicios financieros de préstamo, siendo que la legislación del consumidor promueve la protección del más débil de la relación jurídica en la búsqueda de equilibrios del negocio,

evitando la consolidación de situaciones de abuso, inequidad, o lesión de los derechos del consumidor y usuario.- Así resulta de aplicación en el caso de los arts. 1092 al 1122 del Código Civil y Comercial de la Nación (Ley Nacional 26994 y modif), en su aplicación armónica y sistémica con la Ley Especial de Defensa del Consumidor (Ley Nacional 24.240 y modif), el Código Provincial del Consumidor (Ley Provincial 13.133 y modif.), así como los principios generales del derecho vinculado a la teoría de la imprevisión de los contratos, el abuso del derecho, y el enriquecimiento incausado (arts. 10, 332, 1092, 1094, 1095, 1117, 1118, 1119, 1120 y cc CCyCN).- Con la documentación acompañada tengo por acreditado en forma preliminar que la accionante al momento de solicitar el crédito hipotecario para vivienda única familiar a acreditado ante la entidad bancaria que los ingresos económicos como trabajadora del Servicio Penitenciario de la Provincia de Buenos Aires, lo que resultó conocido por la entidad y aceptado en esas condiciones el otorgamiento del préstamo.- Asimismo tengo en cuenta que la deuda originaria expresado en saldo como "unidades de valor adquisitivo" se actualiza la misma por el coeficiente de estabilización de referencia el cual ha evidenciado incrementos significativos a más del doble del valor contemplado al momento de su contratación y según publica el Banco Central de la República Argentina en su página web (www.bcra.gov.ar), sumado a proceso notorio inflacionario de nuestro país que ha evolucionado en porcentajes inter anuales mayores al 50 % (cincuenta por ciento) en los últimos años, todo lo cuál no pudo ser ponderado en condiciones normales aún por el consumidor contratante más previsora del álea de los créditos y conocimiento de las variables económicas del país.- Máxime cuanto se lo ofertaba este tipo de créditos como ampliamente beneficiosos para el consumidor, así como el destino de los mismos para la adquisición de vivienda única familiar.- Que con los recibos de sueldo acompañados observo que como trabajadora del Servicio Penitenciario Bonaerense ha percibido como salario en el mes noviembre/2019 la suma de \$ 35.335,48-, diciembre/2019 la suma de \$ 35.898,50-; enero/2020 la suma de \$ 35.769,75-, febrero/2020 la suma de \$ 36.888,56-, marzo/2020 la suma de \$ 39.721,27, y abril/2020 la suma de \$ 39.634,52.- Que los incrementos del valor de las unidad UVA en comparación a los incrementos salariales que ha tenido el deudor consumidor, y que según acredita con los recibos de sueldo acompañado la cuota del crédito en la actualidad le insume el 70 % de sus ingresos salariales.- Los ingresos de la Sra. Barbosa se encuentran comprometidos por la afectación en forma sustantiva sus salarios, y que se refuerza por el débito-cobro automático que realiza la entidad bancaria, dejando en la practica afectado el sueldo del deudor trabajador para su subsistencia en los gastos esenciales mínimos de la vida.- Los contratos se suscriben para ser cumplidos, y se suscriben, ejecutan y cumplen de buena fe, pero que en modo alguno pueden llevarse in extremo a cumplir lo que no se puede cumplir, someter al deudor financiero a afectar la totalidad de sus ingresos salariales mensuales al pago del crédito, que ab initio le resultaba pagable, su destino para vivienda familiar, lo que lleva necesariamente a un replanteo o reformulación del negocio económico jurídico a término de equilibrio, razonabilidad y no afectación de derechos del usuario del crédito.- Que es del caso que el Banco de la Provincia de Buenos Aires no cumple con la Comunicación del Banco Central de la República Argentina "A" 6884 que limita el monto de las cuotas de los crédito UVA a un máximo del 35 % de los ingresos mensuales de los deudores.- En particular la citada Circular del Banco Central de la República Argentina dispone "... Durante la vigencia de este tratamiento especial (febrero de 2020 a diciembre de 2020, ambos inclusive), las entidades financieras deberán habilitar una instancia para considerar la situación de aquellos clientes que acrediten que el importe de IMP supera el 35 % de sus ingresos actuales..."- Tampoco debe desconocerse que el Banco Central de la República Argentina ha dispuesto un reglamento de disposiciones denominada "Protección de Usuarios de Servicios Financieros" en los que establece un catálogo de derechos, deberes, e interpretaciones de las relaciones jurídicas que tengan las personas humanas y jurídica que se encuentre en condición de sujeto consumidor de servicio financiero en relación con entidades bancarias.- Estableciendo entre otros derechos "la protección de su seguridad e intereses económicos", "recibir información adecuada y veráz acerca de los términos y condiciones de los servicios", "condiciones de trato digno y equitativo", así como recibir información veraz y adecuada de los términos de la contratación, así como permitan preveer en el consumidor cómo impactará los compromisos asumidos en lo que resulta la economía doméstica del individuo.- En nuestro caso particular, al momento de contratar el mutuo hipotecario en la modalidad crédito UVA comprometía en el pago un monto equivalente al 25 % de sus ingresos económicos salariales, y nada le hacia prever ni tampoco lo informaba la institución de crédito, que la alteración de las variables económicas (inflación, precio dólar, porcentaje aumento salarias, etc) hoy deba afectar para el pago del crédito el 70 % de sus ingresos mensuales regulares.- Entiendo en ésta instancia preliminar cautelar que se encuentra prima facie afectado los derechos económicos y humanos del deudor financiero, que como consecuencia del aumento desproporcionado e irracional del valor de la unidad del crédito UVA ha derivado en la afectación total del salario de quien reclama justicia, encontrándose cumplido el recaudo de verosimilitud de los hechos y derecho invocado.- En cuanto al peligro en la demora se encuentra representado en la afectación del pago del crédito con un porcentaje importante 70 % de los ingresos salariales del deudor, dejando sin posibilidades económicas al grupo familiar, todo lo que no admite ningún tipo de demora, en tanto resulta obvio que por más ayuda que se pueda recibir de un familiar o un amigo, deben pagar sevicios (luz, gas, telefonía), comestibles, salud, educación,

etc.- Va de suyo que con los hechos existente en el caso, la medida debe ser urgente en auxilio de protección de los peticionantes.-
Y a efectos de cumplir con el recaudo de contracautela, en razón que los peticionantes revisten la condición de consumidores, y la gratuidad establecida por las normas para los reclamos que realizan los consumidores, estimo justo y razonable establecer la caución juratoria que considero rendida con el escrito inicial de demanda (art. 195, 199 CPPC; art. 53 Ley Nacional 24.240).- Conforme ello, la documentación acompañada y los fundamentos legales anteriormente expuestos; RESUELVO: 1) Hacer lugar a la medida cautelar solicitada por MARIELA ELIANA BARBOSA (Documento Nacional de Identidad ...) ordenando al BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES que se abstenga de percibir y/o retener en concepto de pago de cuota correspondiente al crédito de vivienda única familiar (préstamo nro. ..., instrumentado con fecha 12/1/2018 mediante escritura pública nro. ... pasada ante la notaria Angeles Traverso de la ciudad de Campana) en valores de dinero de cuota mensual que superen al valor equivalente al 35 % (treinta y cinco por ciento) de los ingresos salariales mensuales que percibe como trabajadora del Servicio Penitenciario de la Provincia de Buenos Aires; 2) Establecer como caución la juratoria, la que se considera cumplida con el escrito de inicio (art. 195, 199 CPCC; art. 53 Ley Nacional 24.240); 3) Líbrese oficio al Banco Central de la República Argentina a efectos que tome conocimiento de la presente cautelar, y disponga de las medidas necesarias para que el Banco de la Provincia de Buenos Aires cumpla con las disposiciones dictadas como autoridad de aplicación del sistema financiero (BCRA) en los mutuos hipotecarios para vivienda unica familiar en la modalidad de créditos UVA.- Regístrese.- Notifíquese por cédula electrónica a cuyo efecto deberá denunciar un correo electrónico para ello, o en su defecto deberá notificar mediante oficio cuya confección y diligenciamiento corre a cuenta de los accionantes.- VICENTE SANTOS ATELA JUEZ DE TURNO FIRMADO DIGITALMENTE

Correlaciones: LA HIPOTECA Y LA PRENDA Y LA NORMATIVA DE EMERGENCIA - Humphreys, Ethel; Martinat, Julieta - Erreijs on line; Temas de Derecho Civil, Persona y Patrimonio - Abril 2020 - Cita digital IUSDC3287355A
Kukva, Vanesa E.: ?Créditos UVA: cuotas exorbitantes y protección al deudor consumidor? - Nota al fallo - Temas de Derecho Comercial, Empresarial y del Consumidor - junio/2020 - Cita digital IUSDC3287504A
000625F