

Mutuo Hipotecario Defensa Del Consumidor Tasa De Interes Nulidad De Clausula

JURISPRUDENCIA

[Ver correlaciones](#)

En Buenos Aires, a los 4 días del mes de noviembre del año dos mil trece, hallándose reunidos los señores jueces de la Sala ?M? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Dres. Mabel De los Santos, Elisa M. Díaz de Vivar y Fernando Posse Saguier, a fin de pronunciarse en los autos ?Páez, Mariano Román c/Banco Santander Río S.A. s/ nulidad de cláusulas contractuales?, expediente n°99776/2008, recurso n° 624453 del Juzgado Civil n°29, el Dr. Posse Saguier dijo: I.- La sentencia de fs. 369/378 hizo lugar a la pretensión deducida por Mariano Román Páez contra Banco Santander Río S.A. (continuador de Banco Río de la Plata S.A.), declarando la nulidad del inc. b) de la cláusula III.3 ?Interés?, incluida en la escritura hipotecaria n°? , de fecha 20 de julio de 2006, la que debía tenerse por no escrita, subsistiendo las restantes manifestaciones (apartados a) y c)) y el acto jurídico en sí mismo, e imputó a capital las sumas que hubiese pagado el actor en exceso. A su vez, rechazó el pedido de aplicación de la sanción prevista por el art. 52 bis de la ley 24.240 e impuso las costas del juicio a la parte demandada. Contra tal decisorio se alzaron las partes, subsistiendo solamente el recurso interpuesto por el banco demandado, quien expresó sus agravios a fs. 404/409, solicitando se revoque el pronunciamiento de grado. Básicamente sostuvo que la anterior juzgadora no había tenido en cuenta la conducta seguida por las partes, quienes, a su entender, celebraron libremente un contrato. Cuestionó que se afirmara que la información brindada al accionante había sido incompleta, en lo que respecta a las condiciones del crédito, con fundamento en que dentro de las consideraciones de solicitud del crédito no figuraba la aplicación del componente fijo (spread del 3.9%). Sin embargo, expresó, los componentes de la tasa variable habían sido establecidos en el contrato firmado por el actor, analizado por él, leído previamente por el escribano y sobre el cual no se hizo ninguna observación. Se yerra, expresó, al aplicar el art. 37 de la ley 24.240 desde que el banco no violó la buena fe en la etapa previa al perfeccionamiento del contrato, ni transgredió el deber de información. En este sentido, indicó que al momento de la consulta para un crédito resulta imposible predecir la tasa variable que se aplicará en los sucesivos trimestres y que, a diferencia de lo que se plantea, la proyección precontractual se efectúa al solo efecto de calificar crediticiamente al cliente y encuadrarlo en la ecuación cuota/ingreso. Insistió al referir que la inclusión del spread nunca fue algo ni sorpresivo ni desconocido para el actor. En suma, cuestionó la sentencia de grado porque entendió que desconoció la teoría de los actos propios. Finalmente, se quejó de la imposición de costas decidida. Dichos fundamentos fueron contestados a fs. 411/414 por la parte actora. II.- Adelanto que las escuetas críticas de la parte demandada en forma alguna cumplen con los recaudos exigidos por el art. 265 del Código Procesal. Sin perjuicio de ello, en aras a la amplitud recursiva y en resguardo del derecho de defensa en juicio, me inclino por tratarlas en este voto y no declarar desierto el recurso. III.- En primer término, corresponde señalar que si bien el contrato de mutuo y su garantía real (la hipoteca) reconocen especial regulación en el Código Civil, lo cierto es que dicha regulación se integra con las normas pertinentes de la ley 24.240. Tal como lo dispone su art. 3°, será de aplicación la Ley de Defensa al Consumidor en todo aquello en lo que el aludido código de fondo no establezca soluciones jurídicas específicas y ello en el marco de una interpretación en función de los fines por ella perseguidos (conf. Farina, J., Defensa del consumidor y del usuario, Buenos Aires, 2004, ps.114/116). En lo que respecta al planteo de nulidad propuesto en autos, es sabido que los jueces tienen atribución para limitar las tasas de interés o revisar las establecidas. Precisamente, la Cámara Comercial, Sala A, ha dicho que los bancos no tienen libertad para fijar su ?spread? discrecionalmente, porque la tasa de interés atañe a las dos partes y a la comunidad en su conjunto (Ciroffi de Zanini c/Cía. Financiera Exprinter 318/83, del 31/3/83, íd. Díaz de González c/Cosmos Cía. de Ahorro y Préstamo S.A.. del 10/9/92, publicado en ED, 150-385, citado Mario A. Cadenas Madariaga, ?Las tasas de interés: análisis jurídico y económico?, p. 91; voto de la doctora Kemelmajer de Carlucci en autos ?Banco...S.A. c/Vázquez s/ejecución, SC Mendoza, Sala I, del 23/2/96, LA LEY, 1996-C, 714). Al respecto, la Sala D de la Cámara Comercial también ha señalado que la validez del pacto de intereses variables depende de su referencia a criterios generalizados, objetivos y oficializados, y que en ese sentido el Banco Central de la República Argentina ?en ejercicio de una facultad reglamentaria- ha establecido, en cuanto aquí interesa, en el art. 1.2.2 de la Comunicación "A" 4621 (normas sobre "Tasas de interés en las operaciones de crédito") que "?Los contratos de préstamo a tasa de interés variable deberán especificar claramente los parámetros que se emplearán para su determinación y periodicidad de cambio?"; y, más adelante, en su art. 3.2. dispone que en todas las operaciones, cualquiera sea su instrumentación, corresponde que en los contratos u otros documentos de relación con los clientes, donde se expliciten tasas o importes de intereses, se deje expresa constancia del "...Carácter fijo o variable de la tasa de interés, con indicación en este último caso de los parámetros que se emplearán para su determinación y periodicidad del cambio?" (art. 3.2.3) (Ruiz Irigoien Manuel I. c/Scotiabank Quilmes S.A. (en liquidación) s/ordinario, del 21/6/2011, el Dial.com ? AG22E4). En el caso, si bien no está en discusión que se pactó una tasa de interés variable remitiéndose a una

¿muestra? representativa elaborada por el Banco Central de la República Argentina (véase inc. a) de la cláusula III. 3 de la escritura obrante a fs. 13/29), lo cierto es que el agregado que se realiza adicionándole a dicho interés un spread de 3.90, no figura en los antecedentes informativos que habrían llevado a la toma del crédito. Es indispensable que el prestatario sea suficientemente informado de las proyecciones que el pacto de interés variable tendrá en la amortización del crédito. Y, con el propósito de transparentar las proyecciones contractuales de esas condiciones financieras efectivas o condicionadas, y facilitar al prestatario la perfecta comprensión de las implicancias del mutuo que toma, cabe exigir, desde una perspectiva tuitiva, una completa información suya de las indicadas proyecciones. En este sentido, la protección del prestatario (normalmente un adherente a contratos bancarios tipo o formularios) tiene como norte intensificar sus esfuerzos en conseguir, de un lado, la máxima veracidad en la información precontractual y, de otro, la mayor sencillez y comprensibilidad posible en los textos predispuestos (conf. Almoguerra Gómez, A., Reflexiones sobre la protección del prestatario hipotecario, en la obra colectiva "Crédito al consumo y transparencia Bancaria", Consejo General del Poder Judicial - Consejo General de los Colegios de Oficiales de Corredores de Comercio, Civitas, Madrid, 1998, ps. 730/731; CNCom., Sala D, fallo antes citado). Y, precisamente, para cumplir con tal propósito informativo es que se exigen los requisitos incluidos en el art. 36 de la ley 24.240, los que tienden, en su conjunto, a una correcta y acabada información por parte del consumidor de las condiciones completas del pago a que se obliga. Es intención de la norma, en efecto, garantizar al consumidor el derecho de recibir información básica, especialmente sobre el costo del crédito (conf. Tinti, G., Derecho del Consumidor, Córdoba, 2001, p. 80; Farina, J., ob. cit., p. 370). Entonces, si el valor protegido es el derecho del consumidor a una debida información acerca del costo del crédito, parece claro que la mera ausencia de uno o más de los requisitos establecidos en el citado art. 36 de la ley 24.240 determina la nulidad por omisión que prescribe esa misma norma si el consumidor no ha podido acceder, previamente, al conocimiento de cuál era el alcance de la obligación contractual que asumía. Lo que se intenta es permitir al consumidor determinar el costo del crédito, para que pueda considerar las implicaciones de tomar el préstamo, con el fin de que se celebren sólo contratos que puedan asumir (conf. Laguinge, E., El abuso en la contratación bancaria y la protección de la ley de defensa del consumidor, en la obra colectiva coordinada por Tinti, G., "El abuso de los contratos", Editorial Ábaco, Buenos Aires, 2002, p. 157, espec. ps. 185/186; CNCom, Sala D, fallo antes citado). En el caso, si bien el mutuo hipotecario de fs. 13/29 indicó que el monto de la cuota resultaría de la aplicación del ¿sistema francés?, que incluirían los intereses establecidos en la cláusula ¿III.3 Interés?, conformados, entre otros componentes, del spread del 3.90, del análisis del conjunto de los antecedentes precontractuales aportados por el actor (formulario de simulación de fs. 6/9 y solicitud de crédito inmobiliario de fs. 9/10), se vislumbra que hubo omisión informativa en lo que respecta a las condiciones del crédito, con aptitud para poner en tela de juicio la validez parcial de la cláusula mencionada. En efecto, tal como lo señala la juzgadora, respecto de la solicitud de crédito, las condiciones del mismo eran las siguientes: suma solicitada \$... a devolver en 240 cuotas consecutivas de periodicidad mensual, calculadas en base al sistema de amortización francés. Sobre el capital mensual se abonaría una tasa variable, que en el primer período ascendería al 8,50% nominal anual, siendo éstos los únicos datos que surgen de la solicitud. Dentro de esas condiciones no figura la aplicación del componente fijo (spread 3.90) incluido luego en el apartado b) de la cláusula cuestionada. Lo mismo ocurre respecto del formulario de simulación financiera, en el cual se observa el cálculo de la evolución de las cuotas conforme el sistema de amortización francés, en donde el capital es creciente y el interés decreciente, sin incluirse el referido spread. En ese sentido, resulta llamativo -tal como lo destaca la sentencia- que en el referido formulario (cuestión corroborada por la perito contadora a fs. 343vta.) el simulador únicamente incluyera las cuatro primeras cuotas y las cuatro últimas, y que la demostración se realizara sobre las tres primeras cuotas que justamente no incluían la variable ¿spread?, y que en la cuarta cuota y últimas cuatro de la demostración utilizada no figurara el componente fijo de 3.90, para informar al cliente, en definitiva, el monto estimado de la cuota que debía afrontar. Es indudable, entonces, que el conocimiento de la inclusión del ¿spread? dentro de los componentes de la tasa variable, era únicamente conocido por la entidad bancaria y que ésta retaceó información en la documentación precontractual brindada al actor al no incluir dicho componente fijo en el cálculo de la cuota. Dicha omisión, como se señaló, acarrea como sanción la nulidad de la fórmula inserta en el inc. b) de la cláusula III. 3 ¿Intereses? del contrato de mutuo celebrado por las partes. Por todo lo expuesto, voto por rechazar los agravios y confirmar lo que se decide en la sentencia. IV.- Finalmente, en cuanto a la imposición de costas decidida en la sentencia de primera instancia que también fue apelada por la demandada, toda vez que no encuentro razones que me lleven a apartarme del principio objetivo de la derrota, propongo el rechazo de la queja y confirmar también lo decidido sobre el particular. V.- En definitiva, si mi voto fuese compartido por mis distinguidas colegas, propongo al Acuerdo confirmar la sentencia de primera instancia en todo cuanto decide y ha sido materia de agravios, con costas de Alzada a la demandada apelante, en su calidad de vencida. Las Dras. Mabel de los Santos y Elisa M. Díaz de Vivar adhieren por análogas consideraciones al voto precedente. Con lo que terminó el acto, firmando los señores jueces por ante mí que doy fe. Fdo: Fernando Posse Saguier, Mabel De los Santos y Elisa M. Díaz de Vivar. Ante mí, María Laura Viani (Secretaria) Lo transcripto es copia

fiel de su original que obra en el libro de la Sala. Conste. MARIA LAURA VIANI Buenos Aires, noviembre 4 de 2013. Y Visto: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedente, el Tribunal Resuelve: I.- Confirmar la sentencia de primera instancia en todo cuanto decide y ha sido materia de agravios, con costas a la demandada recurrente. II.- Diferir la regulación de honorarios por los trabajos realizados en la Alzada, para una vez que se encuentren determinados los correspondientes a la instancia anterior (art. 14 de Arancel). Regístrese, notifíquese a las partes por secretaría, haciéndose saber que la presente se publicará en el CIJ conforme lo dispuesto por la ley 26.856 y Ac. 15/13 y 24/13 CSJN. Oportunamente, devuélvase.- Fdo.: Fernando Posse Saguier Mabel De Los Santos Elisa M. Diaz De Vivar Libro de Sentencias Definitivas Registro N° T : F: C: Ante Mi María Laura Viani Correlaciones: Modelo de escrito judicial, Promueve ejecución hipotecaria, Erreijs on line, Ed. Errepar Cita digital: