

Expediente: **3274/23**

Carátula: **NORES ANA CRISTINA C/ BANCO BBVA ARGENTINA S.A. S/ PROCESO ORDINARIO (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **01/04/2026 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

20318098698 - *NORES, ANA CRISTINA-ACTOR/A*

20253683091 - *BANCO BBVA ARGENTINA S.A., -DEMANDADO/A*

90000000000 - *ALBORNOZ MENA, RAUL-PERITO*

90000000000 - *GARLATI BERTOLDI, FLAVIO IVAN-PERITO*

29

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

Juzgado en lo Civil y Comercial Común

15° Nominación

ACTUACIONES N°: 3274/23



H102346061876

JUICIO: "NORES ANA CRISTINA c/ BANCO BBVA ARGENTINA S.A. s/ PROCESO ORDINARIO (RESIDUAL)". Expte. N° 3274/23.

San Miguel de Tucumán, marzo de 2026.

Y VISTO: Para resolver lo solicitado en estos autos caratulados: **"NORES ANA CRISTINA c/ BANCO BBVA ARGENTINA S.A. s/ PROCESO ORDINARIO (RESIDUAL)". Expte. N° 3274/23**, de cuyo estudio

RESULTA:

Que en fecha 24/07/2024 se presenta el letrado **Jaime Rodrigo Soler** en el carácter de apoderado de **Ana Cristina Nores**, DNI N.° 31.588.290, con domicilio en calle San Martín N° 4765, 1°B, de esta ciudad, y luego de constituir domicilio en casillero digital N° 20-31809869-8, inicia acción de consumo en contra de Banco BBVA Argentina SA, con domicilio en calle Reconquista N° 199, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por la suma de \$6.455.794,86, o lo que más o en menos resulte

de la prueba a rendirse en autos, con más intereses y costas.

Solicita se declare la nulidad parcial del contrato de mutuo hipotecario firmado entre su clienta y el banco accionado en fecha 27 de noviembre de 2017, especialmente las Cláusulas "I.1.Objeto. Monto y Destino del crédito.", "III.2 Forma de Amortización de Capital" y "III.3 Interés", de conformidad lo normado por el Art. 36 de Ley 24.240 y Art. 771 del CCyCN, se elimine la actualización del capital mediante UVA, se actualice el capital otorgado en préstamo en fecha 27/11/2017 -\$999.000- con la tasa activa del Banco de la Nación Argentina al 10/06/2023 en que vence la cuota N° 66 del crédito o se congele el capital adeudado a dicha fecha y se diagrama un nuevo mecanismo de pagos aplicándose la tasa de interés prevista en la cláusula "III.3 interés" del contrato con actualización por sistema Francés u otra tasa fija.

Relata que en fecha 27 de noviembre de 2017 su mandante suscribió un préstamo hipotecario expresado en UVAS con el banco accionado por la suma de \$999.000, equivalentes a la fecha de firma del contrato a 48.028,84 UVAS, a los fines de adquirir la vivienda ubicada en calle San Martín N° 4765, 1°B, de esta ciudad, en el cual vive y reside en la actualidad.

Aclara que en el momento de celebrar el contrato lo hizo con su esposo Gonzalo José Alonso, DNI 31.254.393, y que en la actualidad se encuentran divorciados según sentencia de fecha 6 de diciembre de 2021 dictada en los autos, "Nores, Ana Cristina y Alonso Gonzalo s/ Divorcio" - Expte. 8562/21, que tramitó por ante el juzgado Civil en Familia y Sucesiones de V Nominación, la cual transcribe en su parte resolutive. Que habiéndose homologado en el acuerdo de liquidación de la sociedad conyugal la asignación del inmueble adquirido con el crédito UVA referenciado, la actora asumió el pago y prosecución del crédito, siendo hoy la deudora del producto hipotecario UVA al Banco BBVA Francés SA, en los términos del Art. 1632 del CCyCN.

Cuenta que el contrato suscripto estipulaba el pago del capital otorgado en préstamo en 180 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas en fecha 10/01/2018 y las restantes el día 10 de cada mes. Que en la cláusula "III.2 Forma de Amortización de Capital" del contrato citado en el párrafo anterior, se establece que el capital otorgado a su clienta será ajustado con el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), expresándose el capital adeudado en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) al valor de la fecha en que se hagan efectivos los pagos, aplicándose el sistema francés de amortización de capital. Que en cuanto al interés, la cláusula "III.3 Interés" fija una tasa de interés para el crédito del 5,90% nominal anual sin expresarse en el contrato la tasa efectiva mensual.

Dice que el Banco Central de la República Argentina en el punto 1.9.1 de su comunicación "A" 6059, fija el valor de una "UVA", o Unidad de Valor Adquisitivo, en \$14,05 al 31 de marzo de 2016, estableciendo asimismo la fórmula de cálculo del valor UVA para los periodos subsiguientes, sosteniendo en dicha comunicación, que el valor de cada UVA al momento de la constitución de cada obligación surgirá de multiplicar el valor de la UVA por el índice CER, o Coeficiente de Estabilización de Referencia y que el Banco Central de la República Argentina publicara periódicamente el valor en pesos de la UVA. Que a su vez, el Art. 1 de Ley 25.713 establece que el coeficiente de estabilización de referencia o índice CER se compondrá por la tasa de variación diaria obtenida de la evolución mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos dependiente del Ministerio de Economía de la Nación. Que entonces para calcular el valor de la UVA al vencimiento de cada cuota debemos multiplicarla por el índice CER correspondiente al mes en curso para así obtener el capital expresado en UVA al vencimiento de cada cuota, lo que puede sintetizarse en la siguiente ecuación: $\$14,05 \times \text{CER} = 1 \text{ UVA}$.

Continúa diciendo que el sistema francés de amortización de capital establecido en el contrato divide el capital otorgado en el préstamo con más sus intereses en cuotas que se componen en forma proporcional de capital e interés, variando al vencimiento de cada uno de ellas la proporción de capital e interés abonado, es decir a medida que el crédito transcurre va aumentando el porcentaje de capital que se abona en cada cuota, disminuyendo el porcentaje correspondiente al interés en función de la cantidad del préstamo que nos quede por amortizar (pagar). Que el sistema mencionado requiere que el capital a amortizar sea fijo, a lo que debe agregarse el interés pactado y dividir ambos conceptos a cobrar en cuotas fijas, variando únicamente la composición de ellas, lo que no acontece en el caso de marras donde el capital otorgado en préstamo es expresado en Unidades de Valor Adquisitivo cuyo valor varía diariamente de acuerdo a lo informado por el Banco Central de la República Argentina, lo que trae como consecuencia que a medida que el préstamo transcurre el capital adeudado se incrementa en lugar de disminuir, aumentando paralelamente el monto de cobrado en cada una de las cuotas.

Explica que al momento de cobrarse a su clienta la cuota 1 del préstamo, con vencimiento en fecha 10/01/2018, la misma ascendía a la suma total de \$10.899,20. Que en fecha 29 de Marzo de 2020 mediante el decreto 319/20, el Poder Ejecutivo de la Nación prohíbe el aumento de las cuotas comprendidas entre los meses de abril y agosto de 2020. Que con posterioridad al mes de agosto de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional dicta un nuevo decreto prorrogando el congelamiento de las cuotas de los créditos hipotecarios con actualización en UVAS hasta el mes de Enero de 2021 (decreto 767/20). Que el "esquema de convergencia" establecido por el artículo 3 del decreto, es un mecanismo por el cual se establece para todos los deudores UVA el prorrateo del aumento del valor de la cuota durante el período del congelamiento en 18 meses desde el 1° de febrero de 2021 hasta el 31 de julio de 2022.

Señala que en el mes de marzo de 2022 la cuota 51 del crédito contratado ascendía a \$40.667,31 y en el mes de julio de 2022 la cuota total abonada ascendía a \$52.766,34, sumas que superan el 35% de sus ingresos, ya que conforme recibo de haberes expedido por el Ente Autárquico de Turismo de Tucumán, la Sra. Ana Cristina Nores percibía en el mes de marzo de 2022 la suma neta de \$80.592,56 y en Julio de 2022 la suma neta de \$87.337,74.

Pone de resalto que el banco se encuentra notificado de la sentencia de divorcio dictada en los autos "Nores, Ana Cristina y Alonso Gonzalo s/ Divorcio", disponiendo la manda judicial que la Sra. Ana Cristina Nores resulta adjudicataria del 100% del inmueble adquirido mediante el crédito hipotecario y obligada consecuentemente al pago de las cuotas del crédito. Que ante la situación descripta la actora se dirigió en numerosas oportunidades solicitando se pase el crédito a su nombre y se readecue la cuota a sus ingresos y que, sin embargo, la hoy accionada no habilitó instancia alguna para considerar su caso, contrariando así lo dispuesto por el Art. 4 del decreto presidencial 767/20. Sostiene que a pesar de encontrarse notificada de la sentencia de divorcio desde el mes de marzo de 2022, BBVA Francés SA jamás dio cumplimiento con lo dispuesto por la sentencia, pues conforme surge de la simulación financiera expedida por el propio banco el préstamo continúa a nombre del Sr. Gonzalo José Alonso, identificado como cliente Nro. 20330886. Que desde la fecha de notificación de la sentencia su mandante se dirigió en reiteradas oportunidades a la sucursal del banco sita en calle San Martín N° 622 solicitando el traspaso del préstamo a su nombre y la habilitación de un canal de pago a su nombre, sin obtener respuesta alguna por parte de la accionada. Expresa que la última cuota pagada por la actora es la N° 51 correspondiente al mes de Marzo de 2022 con vencimiento en fecha 10/03/2022, por la suma de \$40.667,31, encontrándose en mora al día de la fecha con las restantes cuotas.

Indica que en fecha 12 de Abril de 2023 la Sra. Nores recibió un Whatsapp desde el número de línea ±54 9113165-8088 perteneciente a la firma AFM Abogados quienes en representación del

banco intimaban a la actora, a través de la Sra. Verónica Gayoso, a abonar la suma de \$6.313.042 en concepto de capital y honorarios por gestión de cobranzas, de los cuales la actora debía abonar \$1.005.000 hasta fecha 20/04/2023 y completar la suma restante hasta el 24/04/2023. Que encontrándose abrumada por las sumas que le querían cobrar, en fecha 24 de Abril de 2023 se dirigió una vez más a la sucursal del banco sita en Calle San Martín 622, donde solicitó se le informe el estado de cuenta de su crédito, expidiendo la contraria una simulación del crédito donde se informa a la actora que adeudaba la suma de \$8.577.912,14 equivalentes a 37.464,67 UVAS, con la cotización del UVA informada por el BCRA a fecha 24/04/2023 (\$228,96). Que el informe indica que la Sra. Nores y el Sr. Gonzalo José Alonso abonaron a la hoy accionada la suma de \$942.090,72 durante las cuotas 1 a 51, correspondientes a los periodos comprendidos entre enero de 2018 y marzo de 2023, y que sin embargo las mismas no lograron impactar en el capital adeudado, el que se incrementó en lugar de disminuir. Que la simulación mencionada consigna que la cuenta de su mandante se encuentra en situación "Bloqueada" con una deuda acumulada vencida por la suma de \$838.518,21 por las cuotas caídas entre marzo de 2022 y abril de 2023 en que la cuota ascendía a la suma de \$88.989,59; ascendiendo las cuotas de mayo y junio de 2023 a la suma de \$92.203,18, situación que se agravará en los próximos meses con motivo de que el proceso inflacionario que se encuentra atravesando el país que indudablemente repercutirá en el valor de las UVAS.

Refiere que su mandante remitió el 22 de junio de 2023 Carta Documento CD N° 9368888239, intimando a la contraria a efectuar el traspaso del crédito a su nombre, habilitar un medio de pago a su nombre y dar acceso al homebanking. Que no obstante la intimación cursada la contraria continúa al día de la fecha sin dar respuesta alguna a su mandante, quien por el contrario, recibió nuevos mensajes intimidatorios de AFM Abogados en fecha 5 de julio de 2023 a través de la Sra. Verónica Gayoso, que intimaban a la actora a regularizar su deuda amenazando con iniciar la ejecución de la hipoteca, lo que no deja opción alguna a esta parte que la interposición de la presente acción a los fines de salvaguardar su derecho a la vivienda.

Reitera que al día de la fecha la accionada se niega a pasar el crédito a nombre de la Sra. Ana Cristina Nores, quien no posee homebanking ni clave a su nombre, encontrándose bloqueada e imposibilitada de visualizar las cuotas abonadas anteriormente o extraerlas en cualquier tipo de formato, lo que constituye una violación al deber de información establecido por el Art. 4 de la Ley 24.240.

Considera que las subas del capital y las cuotas resultan desmedidas y usurarias pues no se condicen de manera alguna con los índices inflacionarios establecidos por organismos oficiales como el INDEC. Que la situación expuesta demuestra que nos encontramos frente a un crédito usurario pues no existe operación crediticia alguna en el mercado financiero en la cual el capital otorgado en préstamo se actualice en un porcentaje del 306,07% cuatro años y cuatro meses después, encontrándose el tomador de dicho crédito al día con el pago de las cuotas pactadas. Que en efecto la Sra. Nores tomó un préstamo por \$999.000 en el mes de noviembre de 2017, y a marzo de 2022 debe más del cuádruple del capital otorgado en préstamo, a pesar de haber pagado 51 cuotas, registrando las mismas un aumento del 273,12% a dicho mes.

Por tal motivo, solicita la intervención de la justicia a los fines de que anule parcialmente el contrato que por esta acción se cuestiona, pues las cuotas correspondientes al crédito otorgado a su clienta resultan imposibles de afrontar dado que el aumento del valor UVA, con más la amortización de capital e interés mediante sistema francés, hacen que la cuota mensual se torne impagable, pues el monto financiado, al actualizarse en valor UVA, aumenta mes a mes. Que por otra parte, si se conjuga el sistema francés de amortización de capital, pero a su vez se actualiza el capital con el índice UVA, como ocurre en el presente caso, se comprueba que la contraria está cobrando a su clienta intereses tomando como base un capital que no para de crecer, calculando interés sobre

interés, conducta que además de abusiva es ilegal, pues al cobrar interés sobre un capital que actualiza a diario, incurre en anatocismo en los términos del Código Civil.

Considera además configurado en el presente caso un enriquecimiento sin causa de la demandada a costa de su cliente, pues si actualizáramos el capital otorgado en préstamo en fecha 27 de noviembre de 2017 -\$999.000 - con la tasa activa de BNA a fecha 10 de marzo de 2022 en que vence la cuota N° 51 del crédito, el capital actualizado a dicha fecha sería de \$2.846.844,21, mientras que el capital adeudado por su mandante a la accionada a dicha fecha, conforme surge del informe emitido por el Banco Francés, ascendía a la suma de \$4.056.680,16.

Reseña a continuación las violaciones específicas a los deberes de información y trato que la Ley de Defensa del Consumidor impone a la accionada y fundamenta su acción en derecho.

En cuanto a los rubros indemnizatorios reclama: daño emergente por \$942.090,72, lucro cesante por \$1.713.704,14, daño moral por \$1.200.000, daño punitivo por \$1.400.000 y daño psicológico por \$1.200.000.

Ofrece prueba. Solicita medida cautelar innovativa y que se le otorgue beneficio de justicia gratuita. Hace reserva del caso federal.

Por sentencia de fecha 18/09/2023 se resuelve no hacer lugar a la medida cautelar solicitada por la parte actora.

Por providencia del 16/03/2024 se ordena correr traslado de la demanda, bajo apercibimiento de lo dispuesto en los Arts. 267 y 438 del CPCyCT.

Radicado el expediente en este juzgado en cumplimiento de lo dispuesto por Acordada N.º 245/24 (10/04/2024) y cursada la notificación correspondiente, por providencia del 06/08/2024 se hace efectivo el apercibimiento dispuesto, se tiene por incontestada la demanda y se declara rebelde a Banco BBVA Argentina SA.

En fecha 02/09/2024 se abre la causa a prueba y se convoca a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de prueba.

El día 29/10/2024 se apersona el letrado **José Humberto Salina** en el carácter de apoderado de **Banco BBVA Argentina SA**, constituyendo domicilio a los efectos procesales en casillero digital N.º 2025368309. Formula manifestaciones, hace reserva del caso federal y pide el rechazo de la demanda con costas.

El día 27/11/2024 se realiza la primera audiencia con la presencia de la actora y su letrado apoderado y el letrado apoderado de Banco BBVA Argentina SA. Al no existir posibilidad de conciliar, se provén los ofrecimientos probatorios de las partes y se fija fecha para la Segunda Audiencia.

El 26/05/2025 tiene lugar la Segunda Audiencia, sin la comparecencia de la parte demandada, dando cuenta de ello el acta labrada al efecto.

Habiendo concluido el plazo probatorio, se produce el informe del actuarios (18/06/2025) y se procede a agregar las pruebas ofrecidas.

El día 27/06/2025 la parte actora presentó sus alegatos.

En fecha 25/08/2025 la Sra. Agente Fiscal presenta dictamen de su competencia, en los términos del Art. 52 de la Ley N.º 24.240.

Practicada la planilla fiscal (05/08/2025), estando exenta la parte actora en virtud de la gratuidad del sistema protectorio consumeril y habiéndose formado cargo tributario respecto del accionado, por providencia del 12/11/2025, pasan las actuaciones a despacho para a dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. Las pretensiones. Los hechos.

Ana Cristina Nores promueve acción de consumo en contra de Banco BBVA Argentina SA reclamando la nulidad parcial del contrato de mutuo hipotecario celebrado entre las partes en fecha 27/11/2017, en particular las referidas al objeto, monto y destino del crédito, forma de amortización de capital e intereses, eliminando la actualización de capital mediante UVA, reemplazándola por la tasa activa del Banco de la Nación Argentina o se diagrame un nuevo mecanismo de pagos con actualización por sistema francés u otra tasa fija, a criterio de la proveyente. Solicita asimismo, la indemnización de los daños y perjuicios que alega haber sufrido.

A su tiempo, el banco demandado se apersonó pero no contestó la demanda en tiempo hábil no obstante estar debidamente notificado mediante cédula agregada en presentación de fecha 01/08/2024. Con ello le caben los consecuentes efectos procesales previstos en el Artículo 438 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, pudiendo tenerlo por conforme con los hechos que fundamentan la demanda, salvo que considere necesaria su justificación.

En doctrina se sostiene que: “Tanto la declaración de rebeldía como la falta de contestación de la demanda, si bien no hacen surgir en forma inexorable la conformidad del demandado con su contenido, o con la legitimidad de las pretensiones del actor, ni exime al Juzgador de la obligación de examinar la procedencia de la acción, constituye sin embargo una presunción judicial a favor del actor, y como tal, puede ser desvirtuada mediante prueba en contrario” (Palacio - Alvarado Velloso, Cod. de Proc. Civ., T. VII pág. 438”).

Tampoco ha negado oportunamente la autenticidad de la documental adjuntada con la demanda, por lo que en virtud de lo dispuesto en el Art. 435 inc. 3 del CPCyCT, la misma se tiene por auténtica y será considerada en la presente resolución.

En este marco, no está controvertido que el día 27 de noviembre de 2017 la actora, conjuntamente con Gonzalo José Alonso, celebraron con BBVA Banco Francés SA (hoy, Banco BBVA SA Argentina SA) un contrato de mutuo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición de un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de la Ley Nacional N° 26.994, Ley Provincial N° 2.459 y respectivos decretos reglamentarios, ubicado sobre calle San Martín N° 4791 de esta ciudad, identificado según Plano de Subdivisión N° 3126/1985, aprobado por la Dirección de Catastro mediante Expediente N° 6252-F-1985, como Unidad N.º 15, ubicada en Primer Piso, con destino a vivienda familiar.

De igual modo, no se ha cuestionado que el préstamo ascendía a la suma de \$999,000 equivalente a 48.028,84 Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) - calculadas al valor individual de la UVA publicada por el BCRA al día de celebración del contrato - con más sus intereses y accesorios legales y convencionales, multas, daños, impuestos, costas y gastos de ejecución, a devolver en 180 cuotas mensuales y consecutivas, con vencimiento la primera el día 10/01/2018 y la última el 10/12/2032. Tampoco, se ha puesto en tela de juicio que se trata de un crédito a tasa fija y sistema de amortización francés, ajustable por CER, por lo que la parte actora debía reembolsar los saldos actualizados mediante la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) expresado en UVAs, cuyo valor diario en pesos publica el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Todo ello, además, se encuentra acreditado con la escritura de venta, mutuo e hipoteca en primer grado de privilegio N.º 394 de fecha 27/11/2017 pasada por ante el Escribano Horacio Esteban Terán (h), Adscripto al Registro Notarial N.º 57 de esta ciudad, acompañada por la parte actora como prueba documental.

Surge asimismo de la documental obrante en autos que por sentencia de fecha 06/12/2021 recaída en expediente caratulado “Nores Ana Cristina y Alonso Gonzalo José s/Divorcio” tramitado ante el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la Vº Nominación del Centro Judicial Capital, se hizo lugar al divorcio solicitado por las partes, se declaró disuelta la comunidad de ganancias y se aprobó el convenio de distribución de bienes, según el cual se adjudicó a Ana Cristina Nores en un 100% el inmueble sito en calle San Martín, “quien en adelante se hará cargo del pago de la hipoteca contraída en el Banco Francés S.A. hasta su total cancelación”. Dicha sentencia fue notificada al Banco BBVA Argentina SA mediante oficio depositado en su casillero digital el día 07/03/2022.

Por el contrario, la controversia gira en torno a determinar la procedencia de la declaración de nulidad de las cláusulas contractuales, la eliminación de la actualización del capital otorgado en préstamo mediante el sistema UVA y readecuación del contrato, correspondiendo -en caso de admitirse la demanda- que me pronuncie sobre la procedencia de los rubros indemnizatorios reclamados y su cuantía.

En este punto, recuerdo que los jueces no estamos obligados a ponderar una por una todas las cuestiones propuestas por las partes sino sólo aquellas que estimen conducentes y dirimientes para la resolución de la causa (cfr. Art. 214, inc. 5, CPCyCT).

2. Normativa aplicable. Contrato de mutuo bancario y relación de consumo.

Conforme los términos en que ha quedado trabada la litis, tengo que el origen del vínculo jurídico que une a las partes se remonta a la suscripción de un mutuo con garantía hipotecaria para la adquisición de un inmueble destinado a vivienda familiar y que constituye el bien objeto de la hipoteca.

Estimo útil recordar que los contratos bancarios se encuentran regulados en el Título IV, Capítulo 12, del Código Civil y Comercial de la Nación, que contiene un párrafo especial para los contratos con consumidores y usuarios, de donde surge expresamente que *“las disposiciones relativas a los contratos de consumo son aplicables a los contratos bancarios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.093”* (Art. 1384 CCyCN). A su vez, el contrato de préstamo bancario se encuentra previsto en el Artículo 1408 del citado cuerpo normativo, en los siguientes términos: *“El préstamo bancario es el contrato por el cual el banco se compromete a entregar una suma de dinero obligándose el prestatario a su devolución y al pago de los intereses en la moneda de la misma especie, conforme con lo pactado”*.

Dicen los autores que el préstamo bancario es el contrato por medio del cual se instrumenta la operación activa más importante que realizan las entidades financieras y que se conceptualiza como “la operación financiera en la que una parte (llamado prestamista) entrega una cierta cantidad de dinero a otra parte (denominada prestatario), el cual se compromete a devolver ese capital prestado con más sus intereses, en los plazos y condiciones dadas de antemano” (Barreira Delfino, Eduardo “Contrato de préstamo bancario en Martorell Ernesto Tratado de los Contratos de empresas, año 2016, p. 2761). Es un subtipo del contrato de mutuo, caracterizado por la condición de entidad de crédito del prestamista, que al redactar unilateralmente las condiciones generales a la que debe someterse el cliente de la relación contractual, se le atribuye una particular configuración (Negri Nicolás, en Código Civil y Comercial de la Nación, comentado, Directores RIVERA-MEDINA, tomo V, Ed. LA LEY, año 2023, pág. 536).

Desde el punto de vista normativo no existen dudas acerca de que el contrato de mutuo bancario es un contrato de consumo, conforme las pautas que surgen de la Ley 24.240 y de los Artículos 1092, 1094 y 1095 del CCyCN. En efecto, los tomadores de un crédito con la finalidad de adquirir un bien determinado - en el caso un inmueble con destino a vivienda familiar - como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar, quedan comprendidos en el Art. 1 de la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor. Luego, las entidades bancarias deben ser consideradas como proveedoras conforme los términos del Art. 2 de la misma ley, en cuanto se trata de personas jurídicas, de naturaleza privada, que desarrollan de manera profesional servicios financieros destinados a los consumidores.

Por su parte, la vinculación entre los sujetos contratantes se realiza mediante un contrato de adhesión con cláusulas predispuestas en la que una de las partes establece todos los términos del contrato y la otra sólo puede aceptar o no, sin poder discutir, ni incorporar, ni cambiar nada sobre lo establecido.

En cuanto a la regulación específica, el Banco Central de la República Argentina en la Comunicación A 8203 sobre Protección de los Usuarios de Servicios Financieros define como tales *“() a las personas humanas y jurídicas que en beneficio propio o de su grupo familiar o social y en carácter de destinatarios finales hacen uso de los servicios ofrecidos por los sujetos obligados que se enuncian en el punto 1.1.2. - entre ellas, las entidades financieras - como a quienes de cualquier otra manera están expuestos a una relación de consumo con tales sujetos”* (Punto 1.1.1), estableciendo que: *“Los usuarios de servicios financieros tienen derecho, en toda relación de consumo a la protección de su seguridad e intereses económicos; recibir información adecuada y veraz acerca de los términos y condiciones de los servicios que contraten, así como copia de los instrumentos que suscriban; la libertad de elección y condiciones de trato equitativo y digno. Los sujetos obligados deberán adoptar las acciones necesarias para garantizar estos derechos a todos los actuales y potenciales usuarios de los servicios que ofrecen y prestan, de manera de asegurarles condiciones igualitarias de acceso a tales servicios”* (Punto 2.1.). Dispone además que: *“Las normas sobre ‘Protección de los usuarios de servicios financieros’ son complementarias de las disposiciones contenidas en la legislación y regulaciones aplicables a las relaciones de consumo, en especial de lo previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación, en la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor, en la Ley 25.065 de Tarjetas de Crédito, y de las normas emitidas por la Autoridad Nacional de Aplicación de estas leyes y, si correspondiese, de la demás legislación y regulaciones emitidas por las autoridades provinciales en cuanto resulte de su jurisdicción y competencia”* (Punto 1.3).

En consecuencia, no caben dudas que el caso queda subsumido en el microsistema normativo, protectorio y tuitivo de los consumidores, con sustento constitucional en el Art. 42 de la Constitución Nacional y bajo el régimen de la Ley de Defensa al Consumidor (Ley N° 24.240, modificada por Ley N° 26.361, Artículos 1, 2, 3, 4, 8 bis, 10, 10 bis y 53), normativa que resulta complementada por el Código Civil y Comercial de la Nación (Ley N° 26.994, Libro tercero, Artículos 1092 a 1122), que incorporó en su articulado el concepto constitucional de relación de consumo, que hacen lo que la doctrina ha denominado el núcleo duro del sistema, recogiendo los lineamientos jurisprudenciales vigentes y las leyes especiales que tutelaban los derechos del consumidor, adecuando el derecho secundario al paradigma constitucional y convencional (artículos 1° y 2° CCyCN).

Existiendo entre todas las partes un contrato de consumo, rige en plenitud entre ellos el principio *“in dubio pro consumidor”* (Art. 3 LDC), receptado por el Art 1.094 del CCyCN en cuanto establece que *“Las normas que regulan las relaciones de consumo deben ser aplicadas e interpretadas conforme con el principio de protección del consumidor y el acceso al consumo sustentable. En caso de duda sobre la interpretación de este Código o las leyes especiales, prevalece la más favorable al consumidor”*; y por el Art. 1095 del mismo digesto legal cuando indica que el contrato de consumo se interpreta en el sentido más favorable para el consumidor y que, cuando existen dudas acerca de los alcances de la obligación asumida por las partes, se deberá adoptar la menos gravosa para el consumidor.

De igual modo, las obligaciones de información, publicidad, trato digno, colaboración procesal, y demás deberes que pesan sobre el proveedor durante todas las etapas del contrato, y consecuentemente, el régimen de responsabilidad estatuido por el Art. 40 del ordenamiento consumeril.

Será, por tanto, al amparo del régimen y principios protectorios señalados que abordaré el estudio y resolución del caso.

3. Análisis del caso.

En su escrito inicial la actora sostiene que el aumento del valor UVA vinculado a la realidad socio-económica de nuestro país y al proceso inflacionario sobreviniente a la celebración del mutuo, hizo que la cuota mensual se torne impagable e imposible de afrontar, llegando a comprometer una parte importante de sus ingresos. Considera que existe un desequilibrio estructural porque la inflación - que dicta el valor de la UVA - corre a una velocidad mucho mayor que el aumento de sus salarios, provocando que la relación cuota-ingreso sea cada vez más alta y difícil de sostener. Sostiene que el monto de la deuda al actualizarse en valor UVA, lejos de disminuir con el correr de las cuotas, aumenta mes a mes. Menciona además las leyes y decretos de emergencia pública, como la Ley 27.541 y los decretos N° 319/20 y 767/20, dictados para paliar la crisis económica y sanitaria generada a raíz de la pandemia de COVID-19, lo que refuerza la idea de un contexto extraordinario e imprevisible al momento de contratar.

Bajo tales argumentos, solicita la intervención judicial a los fines que se declare la nulidad parcial del contrato, en especial las cláusulas referidas a la forma de amortización de capital e interés, eliminando la actualización por UVA y diagramando un nuevo mecanismo de pagos que sea más equitativo y acorde a sus ingresos.

Sentado lo anterior, en la tarea de emitir un pronunciamiento sobre la cuestión traída a estudio, comienzo recordando que la regla general es que los contratos se firman para ser cumplidos (Art. 959 CCyCN). Cuando se trata de contratos de ejecución continuada, una excepción se produce cuando hechos sobrevinientes, imprevisibles y extraños a los contratantes hacen que el cumplimiento se torne excesivamente oneroso, en cuyo caso puede ser resuelto o adecuarse a las nuevas circunstancias.

En tal sentido el Art. 1091 del CCyCN prescribe: *“Imprevisión. 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 sido conferidos derechos, o asignadas obligaciones, resultantes del contrato; y al contrato aleatorio si la prestación se torna excesivamente onerosa por causas extrañas a su álea propia”*.

A la luz de la teoría de la imprevisión los jueces estamos facultados para readecuar contratos conmutativos de ejecución diferida cuando la prestación a cargo de una de las partes se ha tornado excesivamente onerosa, por la alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevinida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la perjudicada.

En el presente caso, aún cuando la demanda se centra en la nulidad parcial del contrato por usura y anatocismo, lo cierto es que los hechos que la sustentan - tales como el descalce entre entre inflación e ingresos y la circunstancia de que las cuotas se tornaron excesivamente onerosas e impagables - ponen en evidencia una situación de imprevisión contractual, que me permite por el principio *iura novit curia*, determinar si la readecuación del contrato resulta justificada en los términos

del Art. 1091 del CCyCN.

Para resolver sobre el punto es necesario dar respuesta a tres interrogantes fundamentales: **a)** si luego de la fecha en que las partes celebraron el mutuo hipotecario se produjo una alteración extraordinaria las circunstancias existentes al tiempo de la contratación; **b)** si esa modificación extraordinaria debe ser considerada como un riesgo ajeno o extraño al asumido en el contrato; y **c)** si esa modificación extraordinaria, de existir y ser considerada ajena al riesgo asumido por el mutuuario, generó que la prestación a cargo de la actora se haya tornado excesivamente onerosa.

a) Primer interrogante: ¿Se ha producido una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de la contratación?

Como ya lo señalé, del análisis de las constancias de la causa surge que no está controvertido que el día 27 de noviembre de 2017 la actora, conjuntamente con Gonzalo José Alonso, celebró con BBVA Banco Francés SA (hoy, Banco BBVA SA Argentina SA) un contrato de mutuo con garantía hipotecaria para la adquisición del inmueble ubicado sobre calle San Martín N° 4791 de esta ciudad, con destino a vivienda familiar, en cuyo marco el banco le otorgó un préstamo por la suma de \$999,000 equivalente a 48.028,84 Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) - calculadas al valor individual de la UVA publicada por el BCRA al día de celebración del contrato, pagadero en 180 cuotas mensuales y consecutivas, equivalente cada una de ellas a una cantidad predeterminada de UVAs, integrada tanto por capital como por intereses. El contrato prevé que los saldos adeudados, que se expresan en cantidades de UVAs, se actualizan mediante la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) que varía en función del Índice de Precios al Consumidor (IPC), es decir, de la inflación.

Vale recordar que el instrumento crediticio denominado Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) - equivalente a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado de vivienda - constituye la unidad de medida en la que se expresan las cuotas de las modalidades de crédito instauradas por el Banco Central de la República Argentina a partir de abril de 2016 a través de la Comunicación A 5945, como un instrumento de ahorro y préstamos que permitía actualizar por inflación los créditos y depósitos bancarios. La UVA se actualiza diariamente en función a la variación del CER que se construye en base al índice de precios al consumidor (IPC), el cual es elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) y su valor en pesos está publicado en el sitio web del Banco Central de la República Argentina.

En este tipo de operatoria el tomador del crédito no debe dinero sino un valor que luego se traduce en dinero. En el presente caso nos encontramos frente a una deuda de valor por la cual la actora adeuda a la demandada, en virtud del préstamo tomado, una cantidad cierta de UVAs con más sus intereses, obligación a pagarse en 180 cuotas mensuales y consecutivas según el cronograma de pago fijado en el contrato de mutuo.

No puedo soslayar que el prolongado contexto inflacionario de nuestro país es la explicación del sistema de préstamos UVA, el cual no ha sido creado para épocas de estabilidad monetaria pues, al ser reajustables según el CER, prevé específicamente la existencia de inflación, por lo que en principio, dicho fenómeno no podría ser considerado por sí mismo como una circunstancia extraordinaria o imprevisible dentro de este formato crediticio. Sin embargo, corresponde analizar si durante la ejecución del contrato se ha verificado una modificación de las circunstancias previstas por las partes susceptible de provocar la readecuación del contrato, al amparo de la teoría de la imprevisión.

Cuento para ello con la pericia contable presentada en fecha 23/05/2025 por el CPN Raúl Albornoz Mena (Cuaderno de Prueba A4, acumulado con D4), la cual no ha sido objeto de observaciones ni

impugnaciones por las partes. En relación a la variación sufrida por el valor de la UVA, el perito indica: “El valor del UVA a fecha 27/11/2.017 ascendía a \$20,80 mientras que a fecha 20 de Mayo de 2.025 en que practico la presente pericia asciende a la suma de \$1.472,96 (...)” (Respuesta N° 10), lo cual representa un porcentaje de aumento del 6.981,53% (Respuesta N° 11).

El experto señala que: “El capital adeudado en la cuota n° 63 con vencimiento en fecha 10 de Marzo de 2.023 ascendía a la suma de \$7.474.241,29 (Siete Millones Cuatrocientos Setenta y Cuatro mil Doscientos Cuarenta y Uno con 29/100). mientras que el capital actualizado con tasa activa del BNA desde fecha 27/11/2.017 a fecha 10/03/2.023 asciende a la suma de \$5.229.603,39 con lo cual la diferencia asciende a la suma de \$2.244.637,90” (Respuesta N° 3); y también que: “(...) actualizando con el IPC del INDEC las cuotas correspondientes a los meses de Marzo y Abril de 2.023 comparándolas con las cuotas efectivamente cobradas por el Banco BBVA Argentina a la actora durante los meses de Marzo y Abril de 2.023, las que se identifican en el resumen adjunto por la actora como cuotas n° 63 y n° 64. - Cuota (Marzo 2023) actualizada según IPC \$34.975,53 - Cuota (Marzo 2023) actualizada contractualmente según UVAs \$84.161,16. Diferencia= $\$84.161,16 - \$34.975,53 = \$49.185,62$. - Cuota (Abril 2023) actualizada según IPC (228,6%) \$35.814,77. Cuota (Abril 2023) actualizada contractualmente según UVAs \$88.989,59. Diferencia= $\$88.989,59 - \$35.814,77 = \$53.174,82$ ” (Respuesta N° 7).

Explica que: “El Capital otorgado en préstamo a la actora actualizado con coeficiente de variación salarial desde fecha 27/11/2.017 a fecha 31/03/2.025 fecha máxima cubierta por dicho coeficiente es de \$48.930.563,46” (Respuesta N° 13). “A la fecha de confección de la presente pericia, 20/05/2.025 el valor del UVA asciende a la suma de \$1.472,96, con lo cual el capital adeudado ascendería al día de confección de la pericia a la suma de \$61.749.900,50, por lo tanto la diferencia con el capital actualizado con CVS a fecha 31/03/2.025 sería de \$12.819.337” (Respuesta N° 14).

Ahora bien, la teoría de la imprevisión considera como acontecimiento extraordinario el que no es normal que se verifique, sin que la imprevisibilidad se entienda en forma absoluta, ya que conforme a la experiencia cualquier acontecer, aunque sea inesperado, puede ser conocido y eventualmente pensado. (Rivera Julio César, en Código Civil y Comercial de la Nación, comentado, Directores Rivera-Medina, Tomo 3, Ed. La Ley, año 2023, pág. 1048) Dice Rivera, que las nociones de imprevisto o imprevisible no son unívocas, sino que además, han dejado de ser el núcleo del tema de la revisión del contrato excesivamente oneroso. De lo que se trata, dice el autor, es que el contrato conserve su conmutatividad. Cuando acontecimientos externos a las partes afectan la equivalencia de las prestaciones, ya no es el contrato que las partes han querido celebrar y ejecutar. En ese contexto, el juez debe evaluar la previsibilidad de un acontecimiento situándose en el tiempo y con la información que las partes disponían cuando contrataron (ob.cit .págs.1050 y 1051).

En el presente caso, lo que se verifica extraordinario es la variación de la unidad UVA, que experimentó durante el transcurso de los primeros años del contrato un porcentaje de aumento del 6.981,53%, que en su verdadera dimensión habría sido difícil de prever por la parte actora y que alteró la base negocial del contrato. Nótese que incluso en un contexto económico inflacionario, propio de nuestro país, ha quedado acreditado que la variación en el importe de las cuotas así como del capital adeudado hubiera sido significativamente menor de haberse aplicado otros índices, como el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) o incluso la tasa activa del BNA.

La evolución de las variables económicas fue incluso difícil de prever para el propio gobierno nacional. Así, por ejemplo, la Ley de Presupuesto 2023 estimaba una inflación del 60% anual; en tanto, los analistas del Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM) proyectaron para todo el año una inflación de 142,4% (fuente: Resultados del Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM) / Junio 2023 – BCRA). Pese a tales pronósticos, la variación porcentual del Nivel General del Índice de Precios al Consumidor (IPC) Total Nacional entre diciembre de 2022 y diciembre de 2023 fue del 211,41% (fuente: indec.gob.ar / calculadora de variaciones IPC; Informes técnicos / Vol. 8, n°7).

Todo ello me lleva a concluir que si bien la inflación por sí misma no puede ser considerada imprevisible, en un contexto donde presentó una notable subestimación respecto del valor observado en la realidad, es claro que el ajuste por inflación tuvo un impacto verdaderamente inesperado y por ello, extraordinario.

Se ha dicho - en opinión que comparto - que *“incluso por fuera de los requisitos previstos por el art. 1091 del CCCN, la procedencia de la renegociación o revisión de estos contratos no puede ser descartada apriorísticamente al reparo del pacta sunt servanda, cuando, como aquí se observa, el incremento de la deuda obedece a fluctuaciones de variables económicas o a una política macroeconómica que escapa al control y a las razonables previsiones del tomador del crédito impactando, en definitiva, en la función económica-social del contrato hasta desnaturalizarlo”* (cfr. P.JN – Juzg.Fed. N.º 2 de Mendoza, sentencia del 22/02/2023, Expte. N.º 11301/2021).

b) Segundo interrogante: ¿La modificación extraordinaria debe ser considerada como un riesgo ajeno al contrato?

No caben dudas que las circunstancias sobrevinientes a la celebración del contrato que invoca la actora son generales y afectaron, y aún hoy afectan, a todo el universo de deudores de créditos en UVAs, trascendiendo el marco del caso bajo análisis, al referirse a variantes macroeconómicas de nuestro país vinculadas al valor de la moneda y al poder adquisitivo de los salarios.

Luce pertinente recordar que frente a la crisis provocada por la pandemia de COVID-19 se dictaron sendas disposiciones legislativas y administrativas tendientes a paliar las graves dificultades que atravesaban los deudores para el cumplimiento de las obligaciones de pago asumidas. En este contexto, el propio Banco Central de la República Argentina, en su carácter de regulador del funcionamiento de los bancos comerciales, en los términos del Art. 21 de la Ley 21.526, emitió comunicaciones mediante las cuales, entre otras reglas, se enumeran las obligaciones de las entidades bancarias en miras a garantizar la efectiva protección de los intereses económicos de los usuarios en operaciones de servicios financieros.

Así, la Comunicación A 6175 refiere que *“al momento del otorgamiento de financiaciones a personas humanas, se deberá tener especial atención a la relación cuota/ingreso de manera de que el deudor pueda afrontar posibles incrementos en el importe de las cuotas sin afectar su capacidad de pago, teniendo en cuenta que sus ingresos pueden no seguir la evolución de la Unidad de Valor Adquisitivo actualizable por 'CER' ('UVA') ni la del CVS”*. También la Comunicación A 6080 establece similares previsiones respecto de otras variables de ajuste, lo cual permite advertir que este tipo de préstamos requirió de medidas tendientes a equilibrar la relación entre los particulares y las entidades financieras que los otorgaron.

En conclusión, aún cuando los créditos UVA hayan sido pensados para operar en una economía inflacionaria, pudiendo afectar una parte considerable de los ingresos mensuales del deudor, lo cierto es que la modificación extraordinaria provocada por las variables macroeconómicas luce ajena a las partes, excediendo el alea o riesgo propio del contrato.

c) Tercer interrogante: ¿La modificación extraordinaria y ajena al riesgo asumido generó que la prestación a cargo del mutuario se haya tornado excesivamente onerosa?

Cabe recordar que el instituto de la imprevisión contemplado en el Art. 1.091 del CCyCN se aplica a contratos conmutativos de ejecución diferida o permanente, lo cual supone que existe un transcurso temporal entre la formación del consentimiento y la ejecución de las prestaciones.

La doctrina ha puesto de relieve que la problemática de la imprevisión reside en que *ab initio* la prestación tiene un determinado grado de onerosidad y, a posteriori, por un acontecimiento extraordinario e imprevisible, se torna excesivamente onerosa (Picasso, Sebastián y Méndez Costa, Segundo, “Revisión de los Contratos”, en “Derecho Monetario”- Dir. Lorenzetti, Ricardo Luis, pg. 219

y ss.).

En este orden de ideas, la onerosidad excesiva puede darse ya porque aumente el valor del sacrificio, permaneciendo inalterado el de la ventaja; o porque no se modifique el valor del sacrificio y disminuya el de la ventaja; o porque ambos valores se alteren en sentido inverso; o porque la intensidad del fenómeno repercuta de manera distinta en ellas, alterando el equilibrio y generando una mayor onerosidad excesiva (Pizarro, Ramón Daniel, TR LALEY AR/DOC/388/2015 en: Sup. Esp. Nuevo Cód. Civ. y Com. de la Nación. Contratos 2015-febrero, 273). Entonces, lo que importa es analizar no la prestación en sí misma sino su relación de equivalencia con la prestación a cargo del otro contratante, cuyo desajuste produce una alteración fundamental de la base económica del contrato (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Pergamino, "Domine, Evangelina c. Banco de la Provincia de Buenos Aires s/ cumplimiento de contratos civiles y comerciales", 27/10/2022, Cita: TR LALEY AR/JUR/166897/2022).

Resulta pertinente traer a colación que en el caso se pactó el sistema de capitalización francés, también conocido como sistema de amortización francés, en el cual las cuotas periódicas son siempre iguales a lo largo de todo el plazo del contrato. Cada cuota está compuesta por una parte de capital y otra de intereses, calculados estos últimos sobre el saldo de capital pendiente al inicio de cada período. En las primeras cuotas, la proporción de intereses es mayor y la de capital menor, pero con el tiempo esta relación se invierte: los intereses disminuyen y la amortización de capital aumenta. Esta característica permite al deudor contar con pagos predecibles y estables, facilitando la planificación financiera.

Básicamente, las características del sistema son las siguientes: 1) Tasa sobre saldos (significa que el interés se calcula sobre el saldo de deuda). 2) Cuota total constante. 3) Cuota de amortización creciente en progresión geométrica. La última característica es una consecuencia de las condiciones uno y dos. (Garnica Hervás, Juan R. Cálculo Financiero: Teoría, ejercicios y aplicaciones/Juan R. Garnica Hervás; Esteban Otto Thomasz; Paula Garófalo. 1ª Ed. Buenos Aires. Ediciones Cooperativas, 2007. ISBN 978-987-1246-84-7; pág. 165).

Pondero en este punto la "Simulación financiera" emitida en fecha 24/04/2023 correspondiente al préstamo hipotecario UVA formalizado por la actora (Cuaderno de Prueba A1), donde se indica el importe concedido, la duración total, el sistema de amortización (francés), la moneda, la fecha de formalización y de finalización, el tipo de coeficiente de ajuste (UVA), el tipo de tasa (fija), el interés nominal anual (5,90%), el capital pendiente. Se detallan las cuotas, con mención de la fecha de vencimiento, monto de amortización, monto de intereses, importe de cada cuota y saldo.

Sobre la base de dicha simulación financiera, el perito sorteado en autos realiza un cuadro donde indica fecha de cada cuota, valor de la cuota, valor del UVA, suma abonada expresada en UVAs y en pesos, desde el mes de enero de 2018 al mes de abril de 2023. Indica que: *"Conforme surge de la simulación financiera aportada por la actora en su escrito de demanda, la actora abonó a la demandada desde la cuota 1 con vencimiento en fecha 10/01/2018 a fecha 10/04/2023 la suma de \$1.780.608,93 (Pesos Un Millón Setecientos Ochenta mil Seiscientos Ocho con 93/100), lo que equivale a 23.731,44 UVAS, resultantes de la sumatoria de la cantidad de UVAS pagadas en cada cuota"* (Respuesta N° 1).

Analizados los datos a la luz de la sana crítica, advierto que tanto el monto total de la cuota, los intereses y el saldo de capital pendiente, son crecientes. Es decir, el mutuo bajo análisis no responde a las características propias del sistema francés (cuota constante, interés decreciente y capital amortizado creciente) por encontrarse afectado al ajuste del valor UVA. Surge evidente - tal como lo sostiene la actora en su demanda- que mes a mes, si bien el valor de la deuda en UVAs disminuye (amortización creciente), el saldo en pesos aumenta como también los intereses a pagar (contrario a la finalidad del sistema de amortización francés) y, consecuentemente, también aumenta

el valor total de cada cuota a afrontar por el consumidor tomador del préstamo.

Por su lado, el banco en su calidad de entidad financiera que realiza una actividad profesional con superioridad técnica, proyectó sus ganancias en función de las características de un valor UVA con un aumento "razonable". Sin embargo, frente a una escalada inflacionaria no se vislumbra un impacto negativo en la prestación a su cargo, en tanto pactó un préstamo consistente en una obligación de valor (actualizable con UVA) que mantiene indemne su patrimonio frente a la desvalorización de la moneda y, adicionalmente, fijó una tasa por el servicio financiero brindado (fijado en la tasa nominal anual del 5,90% sobre saldo de capital) asegurando su ganancia, la que en el caso se vio acrecentada bajo el sistema de cálculo de interés sobre saldo, representando en los hechos una ganancia mayor que la proyectada y/o pactada.

Nótese que aún cuando la inflación hubiera sido igual o menor a la proyectada, el banco no hubiera dejado de ganar conforme la tasa pactada - la que a simple vista lucía atractiva para el tomador del préstamo en relación a otras operaciones de crédito - debido a que los intereses se calculan sobre el saldo de deuda actualizado en pesos según la inflación. En otras palabras, el servicio financiero percibido por el banco constituye para la actora una deuda dineraria que se construye sobre la base de una deuda de valor (en UVAS) que fue creciendo en forma desproporcionada e imprevisible.

La conclusión que se impone es que cuando se produjo un aumento inflacionario mayor al esperado, la entidad financiera resultó más beneficiada y correlativamente, el deudor resultó mayormente afectado. Desde esta perspectiva no resulta irrazonable afirmar que el banco no sufrió las consecuencias de una inflación que creció a niveles no previstos, que sí impactaron sobre las obligaciones del consumidor, tornándolas excesivamente onerosas y rompiendo el equilibrio cuota-ingreso. En razón de la indexación del crédito, las cuotas y los saldos debidos se incrementaron mes a mes, insumiendo un porcentaje de los ingresos fijos de la actora difícil de mensurar y preveer y que fueron parámetro para definir el otorgamiento de la financiación y la cantidad de capital prestado.

Esa relación cuota-ingreso puede apreciarse si comparamos los haberes líquidos percibidos por la actora como empleada del Ente Autárquico Tucumán Turismo con el monto de las cuotas del crédito correspondiente a los mismos períodos. Así, según liquidación emitida por la repartición (acompañadas como prueba documental), en marzo de 2022 la actora percibió haberes líquidos por la suma de \$80.592,56; y en marzo de 2023 sus haberes líquidos fueron de \$160.094,83. Por su parte, surge de la prueba pericial contable que la cuota del préstamo correspondiente a marzo de 2022 fue de \$40.667,31 y la cuota de marzo de 2023 fue de \$84.161,16. Por lo que ya a esa fecha y cuando aún no se habían producido los mayores incrementos en el valor UVA -que se dieron a fines de 2023 y comienzos de 2024 según valores informados por el BCRA- el importe de la cuota afectaba más del 52% de los ingresos de la actora.

En definitiva, en la dinámica contractual analizada, comparando las prestaciones a cargo de cada una de las partes, puedo afirmar que ha aumentado el valor del sacrificio a cargo de la parte actora, permaneciendo inalterado el valor de la ventaja que la accionada tuvo en miras al tiempo de contratar, la que por lo demás superó sus propias estimaciones.

Lo expuesto se halla ineludiblemente vinculado con lo que se ha dado en denominar la base objetiva del negocio, pues las partes portan la legítima expectativa de que la referida base subsista en etapa de ejecución y hasta la extinción misma del negocio, en razón de que al tiempo de concluir el negocio la consideraron útil (conveniente) y justa. Si a pesar de ello, ya perfeccionado el contrato, se produce una alteración extraordinaria e imprevista (y, por tanto, no regulada por preceptos de autonomía), exterior, relevante y ajena a las partes, no cabe duda que contraría la buena fe, el

equilibrio contractual o la justicia conmutativa que la parte que resulte perjudicada desproporcionadamente deba someterse a lo concertado, cuando la referida alteración incide sustancialmente en la base objetiva considerada al tiempo de celebrado el contrato (conf. Stiglitz, "Contratos civiles y comerciales", Parte general, 3° Ed., actualizada y ampliada, La Ley, Bs. As .2015, tomo II, pág. 101).

Finalmente, no puedo soslayar que en los contratos bancarios los consumidores gozan de una tutela reforzada orientada a garantizar la transparencia y evitar el sobreendeudamiento, máxime que a la fecha de ésta sentencia todavía no existen medidas generales que permitan vislumbrar una solución legislativa, a corto plazo, para el conjunto de los tomadores de créditos en UVA. Este enfoque consumeril me obliga a sopesar la situación de sobreendeudamiento en la que se encuentra el consumidor financiero, que tiene su origen en un evento extraordinario e imprevisible al momento de la contratación, conforme fue analizado, en el marco de un diseño contractual de consumo y de adhesión atado al ritmo de la inflación, con más una tasa de interés compensatoria "libremente" convenida entre las partes.

A la luz de lo considerado, habiéndose verificado en el presente caso los requisitos de procedencia previstos en el Art. 1.091 del CCyCN, juzgo razonable arbitrar los medios para mantener la vigencia del contrato, mediante su adecuación. A tal fin dispondré la sustitución del mecanismo UVA previsto en el contrato, el que será reemplazado por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

En atención a ello, ordenaré que: **a)** El importe de las cuotas a pagar por la actora se calculará, desde la cuota N° 52 correspondiente a abril de 2022, fecha a partir de la cual la actora se vio imposibilitada de hacer frente a sus obligaciones y en la que estimo se produce la alteración que generó el desequilibrio en las prestaciones, en función de la evolución del CVS, sin que ello implique extender el número de cuotas originalmente previsto y conservando la tasa de interés pactada. El cálculo aquí dispuesto será aplicable siempre y cuando éste resulte más beneficioso para la accionante y se extenderá hasta la finalización del contrato. **b)** La cuota mensual resultante, hasta la finalización del vínculo contractual, no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de los ingresos mensuales de la actora. **c)** Se dejará a salvo 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 tomadores de este tipo de créditos que los que aquí se disponen. **d)** La liquidación según las pautas fijadas estará a cargo de la entidad bancaria, quien deberá informar a la actora de manera cierta, clara y detallada la conformación de cada cuota.

La elección del mencionado índice (CVS) tiene justificación en la propia contratación bancaria que lo prevé como una salida frente al incremento del valor de las cuotas ajustadas por UVAs. Por otra parte es el mecanismo que mejor puede medir la afectación de la capacidad de pago del consumidor siendo que el proveedor tenía la obligación al momento de la concesión del mutuo de prestar especial atención a la relación cuota/ingreso de manera que el deudor pudiera afrontar los posibles incrementos del importe de las mismas.

En mi entender, la readecuación en los términos en los que se ordena, recompone la reciprocidad obligacional que condujo a las partes a contratar, en tanto sólo sustituye el índice UVA por el CVS, siempre que dicho índice sea más favorable para el deudor, y mantiene el interés pactado por el servicio financiero del préstamo.

4. Daños y perjuicios.

4. a) Daño emergente y lucro cesante.

La parte actora reclama la indemnización del daño emergente constituido por el desmedro económico generado en su patrimonio con motivo de la suba desmedida del valor de la cuota del crédito hipotecario, realizado en forma unilateral por el banco, estimando que dicho daño asciende a la suma de \$942.090,72 cobrados durante las cuotas 1 a 51 correspondientes a los periodos comprendidos entre enero de 2018 y marzo de 2023.

De igual manera, solicita la reparación del lucro cesante que entiende por la renta financiera o ganancia frustrada que pudiese haber obtenido el capital que indebidamente le fue retenido por el banco accionado desde la primera cuota hasta la cuota 51, el que actualizándose con la tasa activa del Banco de la Nación Argentina asciende a la suma de \$1.713.704,14.

Ahora bien, los argumentos esgrimidos por la actora para justificar la procedencia de la indemnización pretendida por daño emergente y lucro cesante resultan inatendibles. En efecto, tal como surge de los considerandos precedentes, la readecuación del contrato de mutuo con garantía hipotecaria se encuentra justificada, no en un obrar antijurídico de la entidad bancaria accionada, sino en virtud de circunstancias que son ajenas a las partes contratantes, como ser la escalada inflacionaria, la pérdida del poder adquisitivo de los salarios y la realidad macroeconómica del país. Nada de ello puede ser imputado a la actora pero tampoco a la demandada, quien conformaba las cuotas de acuerdo a los términos pactados en el contrato, los que fueron confeccionados de conformidad a leyes y resoluciones preexistentes.

En consecuencia, los rubros reclamados no serán receptados.

4.b) Daño moral. Daño Psicológico.

La parte actora reclama la indemnización del daño sufrido como consecuencia de la angustia e incertidumbre frente al aumento que mes a mes sufrían las cuotas del préstamo, su impacto sobre la economía familiar, su proyecto de vida y el anhelo de la casa propia que podía derrumbarse ante una futura imposibilidad de pago.

El daño moral ha sido definido como cualquier lesión a los sentimientos o afecciones legítimas de una persona, o cuando se le ocasionan perjuicios que se traducen en padecimientos físicos o, en fin, cuando de una manera u otra se han perturbado la tranquilidad y el ritmo normal de vida del damnificado. Se ha dicho en tal sentido que el daño moral consiste “no sólo en el dolor, padecimiento o sufrimiento espiritual del individuo”, sino también en la privación de momentos de satisfacción y felicidad en la vida del damnificado -víctima o reclamante- y que en definitiva influyen negativamente en la calidad de vida de las personas” (Highton, Elena I. - Gregorio, Carlos G. - Álvarez, Gladys S. “Cuantificación de Daños Personales.” R. D. P. y C. 21, Derecho y Economía, pág. 127). De allí que, si bien es cierto que nadie puede indagar en el alma de otra persona como para aseverar la existencia y la intensidad de los padecimiento y angustias, éstos pueden ser presumidos o inferidos por el Juez según el curso natural y ordinario de las cosas, conforme a las probanzas de los hechos y circunstancias del caso.

La existencia de una afectación espiritual en la accionante como surge acreditada con la prueba pericial psicológica producida en autos (Cuaderno de Prueba A5). En efecto, en el informe presentado por el Lic. Flavio Iván Garlati Bertoldi, psicólogo sorteado en esta causa, en fecha 24/02/2025, luego de detallar las técnicas administradas, metodología, operaciones y principios científicos utilizados, y antecedentes de salud de la actora, concluye que: *“La peritada como respuesta a los hechos en autos mantiene un nivel de ansiedad elevado, molestia ante las cobranzas extrajudiciales, estrés situacional frente al temor de perder a su hogar enmarcado en un divorcio que fue vivenciado como conflictivo. El malestar psicoafectivo experimentado, coherente con la experiencia vivida, no generó una sintomatología que cumpliera con los criterios diagnósticos de un trastorno psicopatológico, según la Clasificación Internacional de Enfermedades 11.a revisión (CIE-11) o el Manual Diagnóstico y Estadístico de*

los Trastornos Mentales – 5 (DSM-5). Por lo tanto, no se ha afectado su capacidad de funcionamiento vital en la actualidad”. Cabe destacar que las conclusiones periciales no han sido observadas ni impugnadas por las partes.

Sin perjuicio de ello, y tal como el caso ha sido resuelto, tal daño no puede ser endilgado a la parte demandada, en tanto como fuera sostenido, la readecuación del contrato obedece a circunstancias extraordinarias y ajenas a las partes, no habiéndose configurado hechos antijurídicos generadores de responsabilidad.

En consecuencia, no corresponde hacer lugar al rubro reclamado.

4.c) Daño punitivo.

La parte actora afirma que la demandada ha incumplido con los deberes de información y trato digno y ha incurrido en prácticas abusivas, vulnerando sus derechos como consumidora, por lo que solicita se le aplique una multa por daño punitivo, dejando su valor al arbitrio judicial.

Alega que la accionada nunca le brindó información clara y detallada sobre la operatoria del crédito UVA al momento de tomar el préstamo. Después de su divorcio, y no obstante estar debidamente notificado el banco de la resolución recaída en dicho proceso, la Sra. Nores se vio en la necesidad de remitir una carta documento al banco (admitida en Cuaderno de Prueba A1), solicitando la transferencia del crédito y la habilitación de un medio de pago a su nombre, así como el acceso a la información del crédito a través del homebanking (cuotas abonadas, cuotas adeudadas, capital amortizado y adeudado), habiéndolo requerido en numerosas oportunidades por Whatsapp, por correo electrónico y personalmente en la sucursal de calle San Martín N° 622, sin obtener ninguna respuesta. Pone de resalto que su contrato lo firmó estando casada y que a la fecha se encuentra divorciada, circunstancia que la coloca en situación de hipervulnerabilidad que debe ser considerada.

Es del caso recordar recordar que el daño punitivo se encuentra receptado en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 52 bis de la Ley de Defensa del Consumidor el cual preceptúa: *“Al proveedor que no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, a instancia del damnificado, el juez podrá aplicar una multa civil a favor del consumidor, la que se graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, independientemente de otras indemnizaciones que correspondan. Cuando más de un proveedor sea responsable del incumplimiento responderán todos solidariamente ante el consumidor, sin perjuicio de las acciones de regreso que les correspondan. La multa civil que se imponga no podrá superar el máximo de la sanción de multa prevista en el artículo 47, inciso b) de esta ley”.*

La doctrina ha definido al instituto como aquellas sumas de dinero que los tribunales mandan a pagar a la víctima de ciertos ilícitos, que se suman a las indemnizaciones por daños realmente experimentados por el damnificado, que están destinados a punir graves inconductas del demandado y a prevenir hechos similares en el futuro (Pizarro, Ramón D., Daño Moral, Hammurabi, Bs.As.: 1996.). Al mismo tiempo, esa multa civil posee una función preventiva toda vez que genera incentivos económicos suficientes en el infractor para, por un lado, disuadirlo de incurrir en conductas perjudiciales similares y, por el otro, desalentar su incumplimiento eficiente de normas. En este último aspecto, procura que para el proveedor no resulte más conveniente, en términos económicos, reparar que evitar el daño. Finalmente, el daño punitivo busca que el impacto de ese efecto disuasivo se extienda a otros agentes de modo tal que se abstengan de incurrir en la conducta socialmente no deseada. (cfr. CNCom. - Sala B, “Lario Celeste Solange c/Gol Linhas Aereas SA y Otro s/Sumarísimo”, sentencia N.º 41 del 16/02/2024).

Valoro en este punto que la demandada no contestó demanda y no acompañó ninguna instrumental u otra prueba que permita desvirtuar la postura de la accionante; luego, no se presentó a la Segunda

Audiencia celebrada el día 26/05/2025 durante la cual debía producirse la prueba de absolución de posiciones. Adicionalmente, no aportó la documentación cuya exhibición le fue requerida en el Cuaderno de Prueba A2, como así tampoco la documentación y el anticipo de honorarios para la producción de la prueba pericial contable por ella misma ofrecida (Cuaderno de Prueba A4, acumulado con D4).

Tal situación no solo impone que los hechos constitutivos de la causa deban entenderse como verídicos de acuerdo con el principio *in dubio pro consumatore* (Arts. 3 de la LDC, 1094 y 1095 del CCyCN), sino que también corresponde analizar tal actitud procesal a la luz del Art. 53 de la LDC puesto que la demandada no prestó la colaboración necesaria para el esclarecimiento de la cuestión debatida en juicio.

Adicionalmente pondero la prueba informativa producida en el Cuaderno de Prueba A3. Así, en fecha 05/12/2024 la Mesa de Entradas en lo Civil Centro Judicial Capital remite listado de juicios iniciados contra la accionada. En tanto, la Dirección de Comercio Interior de la Provincia en fecha 12/12/2024 informa que *“Banco Bbva Argentina SA cuenta con 1163 denuncias hasta el presente año, y la misma cuenta con antecedentes por infracciones (Resoluciones con imposición de multas Firmes)”*. Finalmente, en fecha 13/12/2024 la Defensoría del Pueblo de Tucumán informa *“la existencia de dictamen jurídico recaído en el marco de las actuaciones 1247/21 ? 1836/21, sobre conductas en contra de la ley 24.240 por parte del Banco BBVA Banco Francés S.A., en relación a la temática de aumento de cuotas de créditos hipotecarios UVA”* así como *“la existencia de 2 (dos) actuaciones ordinarias sobre intervención ante el Banco BBVA Francés S.A., para agilización de notas presentadas ante la entidad bancaria, realizada por el mismo causante, actuaciones N° 1247/21 y 1836/21 (acumuladas), por parte del ahorrista (..), por afectación por los aumentos en las cuotas de su crédito hipotecarios actualizados con UVA, y/o del aumento del capital otorgado en préstamo”*. Todo ello me permite inferir razonablemente que la conducta observada en el presente caso no es aislada o excepcional sino un comportamiento repetido en relación a otros consumidores.

Las violaciones legales señaladas dejan en evidencia una conducta negligente y deliberada de la empresa demandada y un claro desprecio por los derechos de la actora/consumidora, que justifican la procedencia de una multa civil sancionatoria, ejemplificadora, de finalidad preventiva y disuasiva.

Tengo presente que la demandada es una entidad bancaria, profesional, con alto grado de especialización y con indudable superioridad técnica sobre el actor. Ello la obliga a obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, por lo cual su conducta no puede apreciarse con los parámetros exigibles a un lego o profano en la materia, sino conforme a un estándar de responsabilidad agravada. Bien se ha señalado que *“el carácter de comerciante profesional del banco, con alto grado de complejidad y especialización, en evidente situación de superioridad técnica frente a los usuarios de sus servicios, la especial confianza que la actividad bancaria suscita, los deberes secundarios de conducta impuestos por el principio de buena fe que rige las relaciones contractuales (art. 1198 CC), como asimismo el derecho de los clientes a una información detallada, suficiente y eficaz (art. 4°, ley 24.240), permiten una visión más rigurosa al tiempo de juzgar sus conductas dentro de una acción de resarcimiento”* (cfr. CNCom., Sala D, 15/5/08, LL, 2008-E-247).

En lo tocante al quantum de la multa tengo en consideración como pautas orientadoras: a) la índole y gravedad de la falta cometida; b) la actitud desinteresada asumida obligando al consumidor a recurrir a la instancia pre-judicial y luego judicial para el reconocimiento de sus derechos; c) el desequilibrio evidenciado entre las partes de la relación; d) el mayor rigor con que debe ser valorada la conducta antijurídica de las empresas demandadas, atento a su posición dominante, profesionalidad y experiencia ; e) la envergadura y caudal económico de éstas, parámetro éste que asume particular relevancia en el caso a efectos de posibilitar el cabal cumplimiento de la finalidad disuasiva a la que se encuentra encaminado el instituto (cfr. criterio sentado por la CSJT en sentencia N.° 1896 del 11/12/18); f) la posibilidad de que la conducta antijurídica constatada en el proceso se repita en relación a potenciales consumidores en idénticas o similares condiciones a las

del actor.

El monto de la multa será determinado de conformidad a las disposiciones del art. 52 bis y art. 47 inciso b) de la Ley 24.240 (con las modificaciones de la Ley N.º 27.701) y según el criterio sustentado por la Excm. Cámara del fuero, Sala 1, en sentencia N.º 250 de fecha 27/05/2024.

En consecuencia, declararé la procedencia del rubro, condenando a la demandada a abonar a la actora en concepto de daño punitivo el monto equivalente a 3 (tres) Canastas Básicas totales para el Hogar 3 del INDEC, al valor vigente a la fecha de su efectivo pago.

5. Costas. Respecto de las costas, considero que la complejidad, la novedad y la naturaleza del objeto de la presente litis, justifican apartarse del criterio objetivo de la derrota e imponerlas por el orden causado. Ello en atención a que la cuestión planteada en esta causa ha dado lugar a numerosos litigios en nuestros Tribunales con interpretaciones diferentes y controvertidas, todo lo cual pudo generarle a la demandada una convicción de contar con derecho para oponerse a la demanda, más aún si se tiene en cuenta, la ausencia de una legislación adecuada que resuelva la problemática aquí descrita. (cfr. criterio sostenido por esta proveyente en la causa análoga: "Gianserra Corbalan Nicolás Belisario c/ Banco Santander Rio S.A.s/ Procesos De Consumo" - Expte. N° 3003/24).

Cabe precisar que conforme a la consolidada doctrina de la CSJT en la materia, basada en los términos del art. 53 LDC, corresponde que el demandante sea eximido de aquellas (CSJTSala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones y Penal, "Brahim Abraham Camilo vs. Cencosud SA s/daños y perjuicios", sentencia n° 91 del 16/02/2023).

6. Honorarios. Difiero su pronunciamiento para ulterior oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

1) HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda promovida por Ana Cristina Nores, DNI 31.588.290, en contra Banco BBVA Argentina SA, CUIT CUIT N° 30-50000319-3, en atención a lo considerado.

2) DISPONER la sustitución del mecanismo indexatorio UVA previsto en el contrato de mutuo con garantía hipotecaria celebrado entre las partes en fecha 27 de noviembre de 2017, el que será reemplazado por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). En consecuencia, **ORDENAR** que: **a)** El importe de las cuotas a pagar por la actora se calculará desde la cuota N° 52 correspondiente a abril de 2022, en función de la evolución del CVS, sin que ello implique extender el número de cuotas originalmente previsto y conservando la tasa de interés pactada. El cálculo aquí dispuesto será aplicable siempre y cuando éste resulte más beneficioso para la accionante y se extenderá hasta la finalización del contrato. **b)** La cuota mensual resultante, hasta la finalización del vínculo contractual, no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de los ingresos mensuales de la actora. **c)** Se dejará a salvo 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 tomadores de este tipo de créditos que los que aquí se disponen. **d)** La liquidación según las pautas fijadas estará a cargo de la entidad bancaria, quien deberá informar a la actora de manera cierta, clara y detallada la conformación de cada cuota.

3) CONDENAR a Banco BBVA Argentina SA a abonar a la parte actora el importe equivalente a 3 (tres) Canastas Básicas totales del Hogar 3 del INDEC según el valor vigente a la fecha del efectivo

pago, en concepto de daño punitivo. Todo ello en el término de diez (10) días de quedar firme la presente, con más los intereses a calcularse en la forma considerada.

4) **COSTAS** por el orden causado conforme se considera.

5) **DIFERIR** la regulación de honorarios para ulterior oportunidad.

HÁGASE SABER.MEH3274/23

FDO. DRA. MARÍA FLORENCIA GUTIÉRREZ

- JUEZA -

Actuación firmada en fecha 31/03/2026

Certificado digital:

CN=GUTIERREZ Maria Florencia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27232397050

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.