

General Roca, 30 de mayo de 2006.-

Y VISTOS: Para dictar sentencia en estos autos caratulados: " SERRANO DANIEL OSVALDO C/ BANCO HIPOTECARIO S.A. S/ ORDINARIO", Expte. n° 35-03, de los que,

RESULTA: Se presentan los actores Daniel Osvaldo Serrano y Silvia Canale promoviendo demanda contra el Banco Hipotecario SA, persiguiendo la revisión y recálculo judicial del mutuo hipotecario oportunamente convenido, que dicen fue modificado inconsultamente por aplicación de las leyes 24.143 y 24.855. Alegan que después de pagar por 11 años, deben poco menos de lo que el Banco les prestara, por lo que piden la adecuación de la acreencia a las pautas reales de contratación, la buena fe, buenas costumbres, al abuso genérico y de derecho, y al equilibrio que debe existir en una convención como la analizada, a la luz de las disposiciones de las leyes 21.309, 23.928, 24.240 y 24.286.-

Narran que conforme escritura de Adjudicación en Venta e Hipoteca firmada en esta ciudad el 23 de febrero de 1996, el Banco Hipotecario les concedió un préstamo por la suma de \$ 16.306,37, importe calculado al 30-09-95, a devolver en 216 meses de plazo, con una tasa de interés del 3,05% anual, gravando con hipoteca en primer grado la unidad que le adjudicara NC 05-1-E-454-1A-31, reservándose la entidad el derecho de aplicar una tasa adicional de adecuación en forma mensual y capitalizable según lo normado por la ley 23.928, quedando facultado a aumentarla o disminuirla en cada oportunidad que considerara conveniente. Además del servicio mensual, debían abonarse las cuotas de seguro de incendio.-

Aclaran que las condiciones fueron aceptadas por varias razones, porque el endeudamiento mensual era medianamente aceptable y posible pero que los desfases y alteraciones de las condiciones económicas del país, necesidades del sistema político, culminaron con la privatización del banco ( ley 24.855), amén de que con el dictado de la ley 24.143 de 1992, se modificaron las condiciones sin consideración de la opinión del deudor.-

Siguen diciendo - contradictoriamente con lo ya narrado- que no se pactó capitalización de intereses, por lo que la efectuada es nula por contradecir al art. 623 CCiv., modificado por la ley 23.928.-

Explican el sistema francés de amortización y puntualizan que no es lo implementado por la entidad bancaria, ejemplifican con comprobantes adjuntados la evolución del saldo deudor y dicen que de continuarse, jamás será saldada la deuda, la que proyectada

en función del monto de amortización de capital que surge, le restan 23 años para pagarla, que, sumados a los 11 que han transcurrido exceden los 25 pactados, amén de que la suma que restaría abonar sería de \$ 26.051,40.-

Agregan que conforme resulta del estudio realizado por contador público, el saldo a favor del banco al 01/01 es de \$ 4.735 y el monto de la cuota mensual ( sin gastos ni seguros) es de \$ 90,60 y que el número de cuotas restantes para cancelar el crédito es de 58.-

El banco pretende que existe saldo deudor de \$ 10.927,53.-

Invocan la especialidad de la hipoteca, la violación de la ley 21.309, la inconstitucionalidad del segundo párrafo del art. 10 de la ley 24.143, norma, dicen, cuya invalidez fue receptada por el art. 28 de la ley 24.855.-

A fs. 311 se decreta la medida cautelar innovativa, disponiendo que el Banco Hipotecario SA perciba provisoriamente la cuota de \$ 90,60 más seguros de incendio y vida hasta tanto se resuelva en definitiva en la presente causa.-

Corrido traslado, a fs. 362/370 lo contesta el Banco demandado, solicitando el rechazo de la acción. Niega en general los hechos articulados por la actora y aclara liminarmente que el Banco Hipotecario SA sólo asume el rol de agente financiero. Que otorga dinero en préstamo a quienes voluntariamente lo solicitan y reúnen las condiciones requeridas, con garantía hipotecaria, asumiendo la obligación de devolver el dinero en el plazo pactado y con el interés establecido.-

Que la devolución del crédito no puede estar afectado a la disminución o aumento del valor del inmueble, o a cuestiones personales coyunturales. Las normas aplicables a los mutuos hipotecarios como el de autos, sigue diciendo, son la ley 22232 ( carta orgánica del BHN) las leyes 24143 y 24855 que han contemplado la posibilidad de recálculo de las deudas. Además, el Banco en uso de sus facultades dictó las resoluciones n° 252/93, 375/93, 504/97 y demás, que constituyeron su marco de actuación. Divide el desarrollo de los préstamos en etapas, a saber:

Primera etapa: desde el nacimiento del préstamo hasta la sanción de la ley de convertibilidad ( 1 de abril de 1991) la cuota se actualizaba con los índices oficiales y se aplicaba el interés compensatorio que en ningún caso superaba el 3% anual.-

En la segunda etapa ( desde la ley de convertibilidad hasta la de "Saneamiento del BH", n° 24143 ( mayo de 1993), se dejaron sin efecto las actualizaciones pactadas, estableciendo el decreto reglamentario n° 959/91 ( de la ley de convertibilidad n° 23928) la posibilidad de incrementar la tasa de préstamos hasta un máximo del 12% anual, pese

a lo cual el Banco aplicó un interés más bajo.-

En la tercera etapa, que comprende el período de vigencia entre la ley 24143 ( octubre de 1992), y 24855 ( julio 1997) quedaron sin efecto las disposiciones del contrato suscripto por cada prestatario, reemplazándose las condiciones de financiación oportunamente pactadas. Se fijaron los saldos de deuda al 1° de abril de 1991, conforme la normativa interna del Banco ( Resol. del Directorio n° 252/93), se descontaron las amortizaciones que correspondían según explica, y el saldo se incrementó mensualmente con un interés adicional capitalizable del medio punto mensual. La tasa de interés sería como mínimo del 1% mensual. Luego con la resolución de Directorio n° 375/93 se suprimió la aplicación de coeficientes zonales y la tasa de adecuación mensual capitalizable con la consecuente reducción de los plazos de reembolso. Así, la tasa aplicada desde diciembre de 1992 y hasta junio de 1993 fue del 6% anual y de allí en adelante, del 9% anual. Resalta que las medidas se tomaron en medio de una grave emergencia económica y para evitar el colapso de un sistema cuyo objetivo era facilitar a toda la comunidad el acceso a una vivienda digna. Además, en beneficio de los deudores se dictó la resol. 365/95. Finalmente, dice, todas las modificaciones fueron efectuadas conforme leyes del Congreso, no habiéndose atacado su constitucionalidad.-

La cuarta etapa comienza con la sanción de la ley 24855, con nuevo recálculo de la deuda, que, dice, amén de la publicación en Boletín Oficial, fue informado a los prestatarios mediante las boletas de pago de sus cuotas. La metodología de ajuste consistió en : tasar la vivienda a valor estándar de mercado ( sólo lo construido con financiación del Banco), se detrajeron las amortizaciones, las cuotas no abonadas se agregaron al capital, reduciéndose los intereses punitivos a la mitad, valor que se comparó con el saldo y se determinó la deuda ( el menor de ambos). A partir del recálculo, los créditos continuarían devengando la tasa vigente para cada préstamo. Dentro de los 90 días corridos desde la fecha del primer vencimiento de la cuota recalculada, los deudores podían optar por variantes, o bien solicitar recálculo, caso contrario, se entendía su conformidad.-

Invoca la improcedencia de la aplicación de la ley 24283 pues la desindexación prevista lo fue para deudas de valor y no dinerarias como la que se discute.-

No resultando posible conciliar el pleito y ante la petición de ambas partes, por las especiales circunstancias de autos, con gran número de procesos similares de la demandada y la imposibilidad de poder acordar, se recibe la causa a prueba a fs. 372 vta..-

A fs. 397/401 y 404/418 presenta su informe el perito de oficio Cr. Daniel Canderan, impugnado por la demandada a fs. 423/427 y contestado a fs. 430/432. A fs. 439 se clausura el término probatorio, se agregan sendos alegatos a fs. 442/447 y 448/449, llamándose autos para sentencia a fs. 450, y,

CONSIDERANDO: Las partes suscribieron un contrato de transferencia de dominio e hipoteca simultánea que instrumentó un mutuo con garantía hipotecaria el 23 de febrero de 1996, por el cual se materializó la operatoria HN 0772-17-00894 en la que el entonces Banco Hipotecario Nacional formalizó la adjudicación a los actores de la unidad de vivienda ubicada en la parcela 1A de la Manzana 454 de esta ciudad, nomenclatura catastral 05-1-E-454-1A-31, por el precio de \$ 16.306,37 ( calculado al 30 de setiembre de 1995) que les financió.-

La suma prestada debía ser reintegrada en el término de 216 servicios mensuales, que, conforme la instrumental adjuntada a autos, integraba un acuerdo previo, toda vez que el servicio n° 1 data de diciembre de 1990 ( cfr. fs 42). Sin embargo, solamente se adjuntó a autos un acta de tenencia precaria de fecha 16-11-90 ( fs. 26/27) en la que no consta precio, cuotas, intereses, etc., por lo que poco puede saberse de cómo fue en un principio contratado el crédito que luego las partes volcaron en la escritura de dominio y constitución de hipoteca a la que he referenciado supra. Incluso el perito designado por el Tribunal, que ha accedido a la documentación en poder de ambas partes, informa claramente a fs. 397 p. b) que del acta de tenencia precaria "no surgen las condiciones del contrato" .-

No obstante lo dicho, los actores no han peticionado la revisión de este negocio previo, sino que se han referido concretamente al contrato de Adjudicación en venta e Hipoteca del 23 de febrero de 1996, por lo que no corresponde avanzar más allá de lo que las partes le proponen al Tribunal. Ello, pese a que al ejemplificar la evolución del préstamo, han referenciado dos cuotas, febrero de 1992 y julio de 1994 ( fs. 304), anteriores al negocio en crisis.-

Tal como lo invocan los actores y se lee en la escritura acompañada se pactó un interés del 3,05 anual, reservándose el banco la facultad de "modificar la tasa de interés para preservar el valor de sus créditos, capitalizándolos total o parcialmente..." ( fs. 29 in fine y sgte.) , por lo que no es real que " no se consignó ni pactó la capitalización de intereses" tal como lo afirman los actores a fs. 303 vta. Mas ello no impide la revisión del negocio que se pretende.-

Ahora bien, como cuestión preliminar, debo decir que si bien el recálculo pretendido

respecto del crédito que vincula a las partes, ha sido estructurado, planteado, fundado y contestado en forma similar a los precedentes contra el Banco Hipotecario que existen en este Tribunal, el caso de autos tiene ribetes diferente a aquéllos en los que se acogió la demanda, no sólo por el tipo de contrato que firmaron los litigantes, sino porque se trata de un negocio instrumentado en el año 1996, y, por ende, el desajuste provocado por la aplicación de la ley de convertibilidad y la n° 24143 de "saneamiento" del Banco que recurrentemente se invoca, no ha incidido en el desarrollo del contrato puesto en crisis, sin perjuicio de que el negocio entre las partes había nacido con anterioridad.-

Tal como he dicho en precedentes similares al que ahora nos ocupa, no tengo dudas de que, tal como lo dicen los actores, tuvieron poca o nula posibilidad de discutir los términos del acuerdo; pero ello no basta para que su pretensión sea acogida.-

El desequilibrio en las prestaciones y la excesiva onerosidad en su perjuicio que invocan, debe ser de entidad suficiente y demostrada en el juicio. Desajuste que debe mantenerse al tiempo de promover la demanda. Y entiendo que ello no ha sucedido en autos. Reitero lo dicho recurrentemente en planteos similares al que nos ocupa, en el sentido de que el disconformismo subjetivo de los adjudicatarios no basta para justificar la modificación del negocio inter partes.-

De la evolución que muestran los cupones traídos al proceso ( no desconocidos), resulta que no existió el desfasaje que se invoca, salvo un aumento temporario de la cuota que tampoco lo ha sido en forma desmesurada. Así, ejemplificando resulta que la cuota correspondiente al servicio n° 58, agosto de 1995, sindicado como cristalización de valores según la escritura acompañada ( fs. 92 ) fue de \$ 124,42.-; la del servicio n°66 ( fs. 100) había aumentado a \$ 247,62, pero adviértase que el ítem 10 ( comisiones y/o recargo por mora- tal el caso-), es de \$ 120,91, volviéndose luego a la cuota similar a la citada en primer término; incluso la correspondiente a la fecha tomada para el informe que se adjunta a la demanda, - 01-01- fue de 201,89 ( fs. 157), mas nótese que incluye \$ 61,90 en el ítem 28 ( convenio por mora).-

Ejemplificado lo cual, resulta que no se ha producido un desfasaje grosero que amerite revisar el monto de la cuota. Añado que los propios actores dicen dicen en su escrito de demanda que receptaron las condiciones del préstamo porque el endeudamiento mensual era medianamente aceptable. Nótese que siendo el monto del primer servicio que acompañan y relativo al convenio cuestionado es de \$ 124,42, no aparece como cierto que las alteraciones que aducen modificaran tan radicalmente el convenio, menos aún, que tal alteración fuese consecuencia del dictado de la ley de convertibilidad y de

la de saneamiento del banco Hipotecario, toda vez que, reitero, el contrato se firmó cuando tales normas ya regían. Y al amparo de dichas leyes, los adjudicatarios suscribieron un préstamo que dicen, tenía condiciones de endeudamiento mensual "medianamente aceptables", las que no se modificaron provocando una distorsión que amerite reestructurar el contrato. Tampoco se ve modificada la cantidad de servicios puesto que a los 216 consignados en la escritura pública, deben adicionarse los 58 que ya se habían devengado, lo que totaliza los 274 que figuran en los comprobantes, por lo que se ha mantenido el plazo de amortización del préstamo.-

Precisamente en los precedentes de este mismo Tribunal, en los que se ha hecho lugar a la reestructuración de lo pactado, se tuvo en cuenta principalmente el desequilibrio que causó el período de hiperinflación y las normas que intentaron corregirla, mas no es el caso de autos.-

Cuestionan también los actores el aumento y la capitalización de intereses. Me he expedido en contra del anatocismo en los precedentes que existen en este Juzgado de causas de adjudicatarios contra la misma Institución demandada. Pero en el sub lite, la circunstancia es diferente. Puesto que si bien peticionan que se liquide el crédito en las condiciones originariamente pactadas - las que, reitero, sí habían previsto tal capitalización- , conforme lo informado por el perito Cr. Canderán, de mantenerse la tasa de interés pactada en el mutuo, la liquidación resulta más gravosa para los adjudicatarios que lo que el Banco pretende cobrar y se cuestiona. Puesto que en el caso, no se liquidaron servicios con tope de deuda ( que engrosaba el capital al capitalizarlo como en otros casos ya fallados), y se aplicaron dos quitas que efectuó la entidad para corregir precisamente desfasajes ( 6-93 \$ 7.758,61 y 9-97 \$ 5.627,79.-

De manera tal que de liquidarse el crédito conforme lo pactado en origen, resulta más gravoso porque, obviamente las quitas no estaban previstas en el contrato.-

Y es sumamente ilustrativa la liquidación que efectúa el perito contador y que se agrega como anexo 1 de su pericia. Nótese que aplicando tasa pactada en origen y sin considerar las quitas precitadas, el resultado arroja un saldo deudor a favor del Banco Hipotecario de \$ 14.977,41 al 01-01-2001 ( fs. 409), fecha a la que la propia demandada liquidó saldo deudor de \$ 10.927,53 ( fs. 157). Aclaro que las conclusiones del experto no fueron cuestionadas por los actores.-

Es decir, que de liquidarse la tasa oportunamente pactada y detraerse la capitalización de intereses y saldos que en determinados períodos se aplicaron, pero a la vez, quitarse la bonificación que hizo la demandada para compensar tales incrementos, el resultado

sería más gravoso para los actores, por lo que no existió perjuicio en las modificaciones al contrato que efectuó la accionada, condición sine qua non para ameritar su revisión.- Tampoco se modificó la cantidad de servicios oportunamente convenidos, tal como he hecho referencia anteriormente.-

En suma, no se advierte perjuicio que justifique modificar el negocio de las partes, y no se ha alegado vicio que lo nulifique en su génesis, por el contrario, la actora ha dicho que, entre otras razones, suscribió el crédito porque el endeudamiento era "aceptable". De modo que para pretender ahora su revisión, debieron acreditarse extremos que lo justificaran, "riesgo imprevisible " y que éste incidiera en "las prestaciones no cumplidas, volviéndolas extremadamente gravosas " ( Cfr. Bueres-Highton, "Código Civil", 3C, ed. Hammurabi, pág. 49). O bien, demostrar el incumplimiento del contrato oportunamente suscripto, por el cual la accionada hubiese liquidado el crédito según condiciones no pactadas. Ni lo uno ni lo otro se demostró, por lo que corresponde rechazar la presente demanda.-

Las costas se imponen a la actora perdidosa, y los honorarios se regularán sobre la diferencia de lo reclamado a la fecha de corte que se invoca en la demanda y lo que se reconoce como deuda al 01-01-2001, pues si bien se cuestiona el saldo de deuda que el banco pretende, \$ 10.927,53, se reconoce que existe saldo deudor de \$ 4.735 ( fs. 305).- Por lo expuesto y lo dispuesto por los arts. 954, 1197, 1198, sgtes. y cctes. del Código Civil, y demás normas citadas,

FALLO: Rechazando la demanda promovida por DANIEL OSVALDO SERRANO Y SILVIA CANALE contra BANCO HIPOTECARIO SA, con costas. Regulo los honorarios del dr. Roberto Arias en \$ 345.-, los del dr. Héctor Trápaga en \$ 345.-, los del dr. Carlos Gadano en \$ 400.- y los del dr. Miguel Srur en \$ 990.- MB \$ 6.195,53.- ( arts. 6, 6 bis, 7, 9, 19, 37 y 38 LA).-

Regulo los honorarios del Cr. Daniel Canderán en \$ 380.- ( art.35 DL 199/66), determinando el aporte al Consejo de Ciencias Económicas en \$ 19.-

Los honorarios se han regulado tomando en consideración la tarea efectivamente realizada, etapas cumplidas, éxito, complejidad y entidad de la misma.-

Cúmplase con la ley 869 y DL 199/66. Notifíquese.-

DRA.ADRIANA MARIANI  
JUEZ

///neral Roca, 30 de mayo de 2006.-

Proveyendo a fs. 452/454: Téngase presente, estése a lo dispuesto por el art. 42 y cctes. del CPCC. Notifique su renuncia como peticiona.-

DRA.ADRIANA MARIANI

JUEZ