



Provincia de Tierra del Fuego,
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

PODER JUDICIAL

"1983/2023 - 40 años de Democracia"

SENTENCIA INTERLOCUTORIA N° 54/2023

Río Grande, 23 de marzo de 2023

Y VISTOS:

Los autos caratulados "**VÁSQUEZ, Héctor Javier y otro c/ BANCO TIERRA DEL FUEGO s/ REVISIÓN DE CONTRATO**" expte. N° 38817/22 proveniente del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 2, Distrito Judicial Norte, en trámite ante esta Alzada DJN bajo el n° **10193/22**;

1.- El juez Francisco José Cappellotti dijo:

I.- Llegan a estudio las presentes actuaciones, pretendiendo la revisión de la sentencia interlocutoria de grado identificada mediante [ID 322703](#) que tengo a la vista a través del sistema SAE KAYEN que rechazó la medida cautelar solicitada por los accionantes en el marco de un proceso de conocimiento tendiente a que se reformulen el pago de los préstamos hipotecarios UVA oportunamente solicitados, ya que los mismos se tornaron excesivamente onerosos, dificultándose sobremanera su cumplimiento y, pese al pago oportuno de las cuotas devengadas, el importe adeudado crece día a día aún más.

La medida precautoria requerida se basa específicamente en que se establezca un tope en el 30% de los ingresos de los actores sobre el valor de las cuotas de créditos contraídos bajo la modalidad UVA.

Para resolver cómo lo hizo, el sentenciante tuvo en cuenta que la medida cautelar requerida tenía connotación directa con la relación contractual que uniera a las partes y resulta necesaria una instrucción probatoria pertinente a fin de dilucidar debidamente la naturaleza y el alcance de la relación contractual que vinculó a las partes, en principio incompatible con la petición cautelar.

De esta manera, el sentenciante agregó que no se encontraba dado el principal presupuesto para que opere la cautelar solicitada, es decir, la verosimilitud del derecho invocado.

Por todo lo expuesto, el colega de grado rechazó la cautelar solicitada, sin costas al no haber mediado sustanciación.

II.- Contra el resolutorio del colega de grado acude la parte accionante, e interpone recurso de apelación conforme los argumentos que tengo a la vista a través del sistema SAE KAYEN mediante [ID 444818](#) a cuyos expresos argumentos me remito en honor a la brevedad (conf. art. 16 LOPJ). En síntesis, la parte actora esgrime su afrenta en los siguientes términos:

Se agravia en cuanto entiende que la resolución del *a quo* no se ajusta a la realidad jurídica ni fáctica que enmarca la verdadera situación sometida a examen judicial.

Expresa que la verosimilitud del derecho invocado se encuentra expresamente acreditado al poco de escudriñar la escritura de mutuo hipotecario, los recibos de haberes y los extractos bancarios acompañados en autos que demuestran la gravosa afectación de ingresos por el aumento desmedido de las cuotas, a lo que se agrega el certificado único de discapacidad que evidencia la situación de vulnerabilidad que atraviesan los actores. Aduce que a los fines de afrontar la cuota del crédito hipotecario se afecta el 52% de los ingresos de los accionantes, por lo que se le hace de suma gravedad hacer frente a sus gastos cotidianos. Cita jurisprudencia.

Señala que actualmente se ha vencido el plazo de vigencia establecido por los decretos nº 319/2020 y nº 767/2020 mediante los cuales se había dispuesto un tope para que las cuotas de los créditos no supere nunca el 35% de los ingresos familiares. De esta manera, alude que la acreditación del daño es cierta y concreta. Afirma que el riesgo de pérdida de la vivienda única de los actores torna justificable la procedencia de la medida. Asimismo, manifiesta que oportunamente se prestó caución juratoria como contracautela.

Refiere que los artículos 1710 a 1713 del Código Civil y Comercial regulan el deber de prevención del daño y, en lo que concierne a los hechos ventilados en autos, los artículos 52 y 53 de la ley 24240 consagran medidas preventivas cuando los intereses de los usuarios y consumidores resulten amenazados o afectados, complementándose con los arts. 37, 38 , 39 y concordantes de ese plexo normativo.



Provincia de Tierra del Fuego,
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

PODER JUDICIAL

"1983/2023 - 40 años de Democracia"

Señala que la gravosa afectación de ingresos vulnera los derechos constitucionales y convencionales de los presentantes. Hace referencia a un antecedente reciente de esta Sala en cuanto se hizo referencia a que no se debe soslayar que el estatuto del banco provincial contiene entre sus objetivos facilitar el acceso a la propiedad de la vivienda propia.

III.- Interpuesto el recurso de apelación por la parte actora sobre la medida cautelar peticionada inaudita parte, se elevaron las actuaciones a esta Alzada sin sustanciación atento a la naturaleza de la cuestión en debate.

IV.- Adelanto, en orden a la cuestión traída a conocimiento de esta instancia revisora, que **admitiré parcialmente el remedio recursivo esgrimido por los recurrentes** con los alcances que *infra* refiero.

Recordemos pues, que en la labor de resolver la cuestión controvertida, la competencia de esta Sala se vincula con decidir si los agravios esgrimidos por el recurrente tienen entidad para derrumbar los argumentos que motivan el dictado del decisorio de grado.

V.- Corresponde ahora abocarme al tratamiento de los agravios oportunamente introducidos por el quejoso.

V.1.- Adentrándome en las presentes actuaciones, es preciso remarcar que mediante decreto 767/20, el Poder Ejecutivo Nacional de manera imperativa determinó que las entidades financieras deben habilitar una instancia para considerar la situación de aquellos clientes que acrediten que el importe de la cuota a abonar por los tomadores de créditos UVA supera el 35% de sus ingresos actuales -véase artículo 4-. En este sentido, existía un enlace pertinente previsto en la página de internet de la entidad demandada donde se informaba a sus clientes que podían habilitar una instancia de negociación para considerar la

situación de aquellos tomadores de créditos UVA que acrediten que el importe de la cuota a abonar supera el 35% de sus ingresos.

Sin embargo, como bien expone el recurrente, el decreto mencionado tenía fecha de vigencia hasta el 31 de julio del 2022. No obstante, no escapa a esta vocalía que el decreto referido, pese a no estar vigente, en sus considerandos dispone en lo pertinente:

“Que los créditos hipotecarios son útiles para garantizar el derecho a la vivienda, lo que es recogido y amparado por la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25, párrafo primero) y la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (artículo 11).

Que, en este sentido, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales es la norma que otorga la más amplia y clara protección al derecho a la vivienda al señalar en su artículo 11, párrafo primero, que: “Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”. De aquí deviene no solamente el reconocimiento del derecho a la vivienda, sino también la obligación estadual de tomar medidas apropiadas para asegurar el derecho mencionado.

Que, además, nuestra Carta Magna estipula en su artículo 14 bis párrafo tercero que: “El estado otorgará los beneficios de la seguridad social que tendrá carácter de integral e irrenunciable.” En especial, la ley establecerá: “...la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna”.

Que la Argentina posee un importante déficit habitacional y escaso ahorro en moneda doméstica, y por lo tanto, la promoción del crédito hipotecario a largo plazo, constituye una acción relevante para reducir la problemática de la vivienda y desarrollar la estabilidad de la moneda de curso legal [...] Que, por su parte,



Provincia de Tierra del Fuego,
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

PODER JUDICIAL

"1983/2023 - 40 años de Democracia"

más del SETENTA Y TRES POR CIENTO (73%) de los créditos hipotecarios UVA fueron emitidos por bancos públicos.

Que las entidades financieras mencionadas resultan un instrumento esencial para orientar el crédito hacia los sectores más dañados por la crisis y a los actores productivos que sufren la pandemia, y que el congelamiento implica un costo económico y de flujo de caja importante para los mismos.

Que, de la interpretación conjunta de los considerandos precedentes, se desprende la voluntad del Estado de adecuar y orientar su normativa en lo relativo a la vivienda, priorizando a aquellos sectores de la sociedad que menos posibilidades tienen, o que, debido a la actual coyuntura, tuvieron reducciones significativas de sus ingresos normales y habituales y no encuentran el modo de enfrentar sus obligaciones y costear el desarrollo de sus vidas y las de sus familias [...] Que la doctrina imperante en nuestro país ha reconocido la necesidad de revisión legal y judicial del contenido de los mutuos hipotecarios, estableciendo criterios de equidad para establecer el equilibrio en las contraprestaciones. (arg. María Angélica Gelli "Constitución de la Nación Argentina Comentada y Concordada, Tomo I" LA LEY, Provincia de Buenos Aires, 2018, página 151 y 152.)

Que, en similar sentido, la jurisprudencia emitida por la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha reflejado que: "Por vía del ejercicio del poder de policía, en tanto las medidas adoptadas sean razonables y justas en relación a las circunstancias que han hecho necesarias las leyes se puede, salvando la sustancia, restringir y regular los derechos del propietario en lo que sea indispensable para salvaguardar el orden público o bienestar general. La legislación sobre suspensión de desalojos y prórrogas de locaciones no debe dilatar excesivamente el goce de los derechos individuales. La imposibilidad de invocar y aplicar la ley de fondo, que autoriza a los locadores a solicitar la desocupación del inmueble que arrienda, si bien no puede prolongarse

desmedidamente, no permite concluir que la suspensión impuesta por la ley impugnada y sus prórrogas importe un ejercicio inconstitucional de las facultades legislativas en circunstancias de emergencia” (“Nadur”, CSJN, Fallos 243:449)”.

Por otro lado, y en armonía con lo que dispone el decreto 767/20 en el precedente **“YUSIF, Estela Silvana y otros c/ BANCO TIERRA DEL FUEGO s/ PROCESO DE CONOCIMIENTO s/ INCIDENTE DE APELACIÓN”** en trámite ante esta Alzada DJN bajo el nº **10056/2022**; expuse: **“En el estatuto del banco provincial anexo a la ley territorial 234/84 se dispone en su artículo 3 inciso b) como objeto principal de la banca oficial provincial: “facilitar el acceso a la propiedad de la vivienda propia, el predio familiar como así también estimular el accionar de las asociaciones sin fines de lucro y, en general toda otra forma que conduzca a mejorar las condiciones de vida, trabajo y cultura de la población”.**

Por lo tanto, y más allá de que lo dispuesto por el decreto mencionado estipulara su vigencia para un período determinado que se encuentra fenecido, lo cierto es que los efectos que emanan del decreto referido para aquéllos que lograron renegociar con las entidades financieras sus créditos en el orden del 35% de sus ingresos aún perduran en función de lo convenido en tiempo oportuno, generando así una ultractividad del dispositivo en estudio.

Ello sentado, es preciso recalcar que los principios convencionales y constitucionales enunciados en el decreto 767/20 no pueden soslayarse. Más aún, como en el caso en trato, donde los ingresos de los accionantes consumirían más del 52% de sus ingresos a los fines de afrontar la cuota del mutuo acordado con la entidad bancaria. Por tal motivo, y en procura de la acciones positivas que deben tomar los Estados parte que suscribieron diversos Tratados Internacionales con jerarquía constitucional como los enunciados en el decreto referido, entiendo que se debe hacer lugar parcialmente a la medida cautelar solicitada por los accionantes y, en consecuencia, instar al Banco Provincial de Tierra de Fuego a que aperture, en un plazo máximo de 15 días de notificada la presente, una instancia de negociación con los actores con el objeto de analizar el caso particular y estimar los ingresos de los mismos a los fines de evitar que el pago de la cuota del crédito Hipotecario UVA tomado supere el 35% de los ingresos de los



Provincia de Tierra del Fuego,
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

PODER JUDICIAL

"1983/2023 - 40 años de Democracia"

accionantes hasta tanto se dicte sentencia definitiva. De ser necesario, y sólo a título referencial pueden resultar indicativos los lineamientos que fueran instrumentados en el artículo 5º del decreto 767/20 en cuanto dispone extender los pagos más allá de la finalización del cronograma vigente del préstamo.

En virtud de lo expuesto, se deberá admitir parcialmente el recurso de apelación esgrimido por los accionantes y, en consecuencia, revocar la sentencia de grado con los alcances aquí delineados.

VI.- Como siempre sostengo en mis pronunciamientos, resueltas entonces las presentes actuaciones, quiero advertir que he abordado aquellas cuestiones que resultan necesarias para poder llegar a la decisión que en definitiva se propicia, es decir aquellos puntos de cuya determinación depende directamente el sentido y alcance del resolutorio.

Es así que en sus decisiones el sentenciante se encuentra obligado a articular opinión sobre los tópicos acercados por los litigantes, que en aras de resolver el entuerto traído a su conocimiento, resulten idóneos para dirimirlo o dicho en palabras sencillas sean **CUESTIONES ESENCIALES**. Recuerdo en esta línea argumentativa cuanto dijera el más alto Tribunal local al sostener que ***"[...] es sabido que los jueces no se encuentran obligados a pronunciarse respecto de la totalidad de los agravios esgrimidos por las partes, sino sólo respecto de las cuestiones que resulten conducentes para la solución del caso (CS Fallos: 221:37; 222:186; 226:474; 228:279; 233:47; etc.)"***¹.

Por lo precedentemente expuesto, ello en tanto mi voto encuentre favorable acogida entre los distinguidos colegas que integran esta prestigiosa instancia de revisión, concluyo que deberá admitirse parcialmente el remedio recursivo esgrimido por los actores y en consecuencia revocar la sentencia de grado con los alcances aquí

¹ S.T.J. Tierra del Fuego, "Gatti, Gustavo Justo c/ Raffo Magnasco, Cecilia, Pace, María Teresa y Provincia de Tierra del Fuego s/ Daños y Perjuicios s/ Recurso de Queja", 658/03, 05 de Noviembre de 2003 SR.

establecidos. Sin costas al no haber mediado oposición (art. 78.2 CPCC). Asimismo difiero la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes en esta Alzada para el momento procesal oportuno.

De este modo expreso mi voto.

2.- La jueza Luciana M. Gutiérrez dijo:

Adhiero a la solución propiciada por el colega preopinante, votando en los mismos términos.

3.- El juez Daniel O. Satini dijo:

Adhiero a la solución propiciada por los colegas preopinantes, votando en los mismos términos.

Por todo lo expuesto, la Sala Civil, Comercial, Laboral y del Trabajo de la Cámara de Apelaciones, Distrito Judicial Norte, de la Provincia de Tierra del Fuego,

RESUELVE:

1°.- ADMITIR parcialmente el remedio recursivo esgrimido por los accionantes y en consecuencia revocar la sentencia de grado con los alcances aquí delineados.

2°.- SIN COSTAS al no haber mediado oposición (art. 78.2 CPCC).

3°.- DIFERIR la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno.

4°.- MANDAR se copie, registre, notifique y oportunamente, remitan las actuaciones al juzgado de origen.

Fdo. jueces de Cámara: Francisco CAPPELLOTTI - Luciana M. GUTIERREZ - Daniel O. SATINI.

Ante mi: Marcela Cianferoni – secretaria de Cámara.

Reg. Tº I del libro de Sentencias Interlocutorias, Fº 136/139, año 2023.