



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

JUZGADO 1A INST CIV COM 35A NOM

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 57

Año: 2025 Tomo: 2 Folio: 437-457

EXPEDIENTE SAC: 9860786 - GAMA S.A. C/ FERNANDEZ, MARIA MACARENA - ORDINARIO - CUMPLIMIENTO /

RESOLUCION DE CONTRATO

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 57 DEL 08/05/2025

SENTENCIA NUMERO: 57. CORDOBA, 08/05/2025.

Y VISTOS: estos autos caratulados “**GAMA S.A. C/ FERNANDEZ, MARIA MACARENA – ORDINARIO – CUMPLIMIENTO/RESOLUCIÓN DE CONTRATO**”

(Expte. Nº 9860786) de los que resulta que:

1.- Con fecha 03/03/2021 comparecen los Dres. Oreste Colavino y Sandra Álvarez, en el carácter de apoderados de **GAMA S.A.** e interponen formal demanda ordinaria en contra de **María Macarena Fernández (DNI 25.965.934)** persiguiendo el cobro de la suma de **Dólares estadounidenses billetes doscientos setenta y siete mil trescientos veinticuatro con cuarenta y cuatro centavos (US\$ 277.324,44)** con más los intereses compensatorios contractuales acordados y los moratorios que se impongan en concepto de cuotas adeudadas, teniendo en cuenta que los compensatorios se deben imponer desde la fecha de suscripción del boleto hasta el efectivo pago y los moratorios desde que cada período es adeudado y hasta su efectivo pago, con más gastos, costas y los honorarios previstos en el art. 104 inc. 5 CA, gastos de sellado del boleto que ascienden a la suma de \$15.524,50, efectuado con fecha 09/10/2019, que han sido abonados por su parte atento al incumplimiento de timbrado por parte del comprador (debiendo necesariamente su parte hacer frente a los fines de presentar la demanda).

Relata que con fecha 03/09/2010 se celebró contrato de compraventa entre su mandante en calidad de Vendedor y la Sra. Maria Macarena Fernández en calidad de compradora, que tuvo por objeto la unidad inmueble individualizada como lote 17 manzana N° 8 de la urbanización denominada “LA ARBOLADA – BARRIO PRIVADO” ubicado en la ciudad de Malagueño. Que, tal como surge del pliego general de especificaciones técnicas, el objeto del instrumento comprende también la construcción de una vivienda de 367,52 M2 (la que finalmente fue construida por su mandante y entregada a la compradora). Que las partes pactaron el precio y financiación de la siguiente manera: CLAUSULA- QUINTA PRECIO “*Como contraprestación por la presente operación y como precio de la misma (excluido mpuestos y otros conceptos que se expresan en el presente), se pacta un PRECIO A VALOR CONTADO POR LA UNIDAD DE DOLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES CUATROCIENTOS SESENTA MIL (U\$s 460.000). En razón de que la compradora ofrece abonar el importe a plazo, lo que es aceptado por LA VENDEDORA, se acuerda libre y voluntariamente entre partes (Art. 1197 del C. Civil) que el precio de contado citado anteriormente sufrirá el incremento mensual que se fija mas abajo, sobre cada cuota, en forma acumulativa mensual... de la siguiente forma: a) UNA (01) cuota originaria, extraordinaria de dólares estadounidenses billetes CIEN MIL (u\$s 100.000,00) con vencimiento el día 16/09/2010, b) UNA (01) cuota originaria, extraordinaria de dólares estadounidenses billetes VEINTE MIL (u\$s 20.000,00) con vencimiento el día 30/09/2010, c) UNA (01) cuota originaria, extraordinaria de dólares estadounidenses billetes TREITA Y UN MIL OCHOCIENTOS (U\$s 31.800) con vencimiento el día 30/08/2011, d) CIENTO SETENTA (170) cuotas originarias, ordinarias, mensuales y consecutivas de dólares estadounidenses billetes UN MIL OCHOCIENTOS DOCE CON 94/100 (u\$s 1.812,94) cada una, con vencimiento la primera de ellas el día 15/09/2011, la segunda y restantes vencerán igual día de los meses siguientes y hasta terminar. En todos los casos las cuotas vencen el primer día hábil de cada mes, concediendo la Vendedora a la Compradora un plazo de hasta el día 14 (o hábil inmediato*

anterior), La mora se pacta automática y por el mero transcurso del tiempo. CLAUSULA SEXTA- INTERESES: El precio de la operación de conformidad lo autoriza el art. 9 de la ley 23928 devengará a favor de la vendedora a partir del momento de la firma del presente, un interés del uno por ciento (1%) mensual acumulativo, en la misma calidad de moneda convenida como precio y pagadero sobre la última cuota ordinaria o extraordinaria devengada y en la oportunidad de pago de cada una de ellas. Es decir cada cuota- tanto ordinaria como extraordinaria será de un valor resultante igual al del valor originario citado en la cláusula anterior con mas un 1,00% mensual acumulativo... **Valor de Transformación** En el supuesto real y concreto de imposibilidad por parte de La Compradora de cumplir su contraprestación en el tipo y cantidad de moneda extranjera convenida, por carencia de esta en el mercado, se tomara como valor de transformación el valor que la misma tenga al día de su efectivo pago en el Mercado libre de cambios, plaza Córdoba y subsidiariamente en caso de no existir dicho mercado, el valor que para esa moneda Billeto tenga fijado Aerolíneas Argentinas para pasajes al exterior, incrementado en un 25% o subsidiariamente el valor de dicha moneda extranjera respecto de la moneda de curso legal al día de pago en plaza Montevideo (República Oriental del Uruguay) mas un 25% en concepto de transferencia y comisión de intermediación. Toda entrega en moneda de curso legal en el país, se considerará a cuenta de la deuda en moneda extranjera, ya que constituye condición de venta el pago de ese tipo de moneda...”. Añade que la mora se pactó en forma automática conforme lo acordado en la cláusula quinta. Es decir que las partes acordaron el procedimiento para establecer el precio **no incluyendo en la financiación ningún otro componente fuera del interés acordado**, teniendo aplicación el art. 1133 CCCN. Expresa que con fecha 21/12/2011 se celebró el acta de entrega de la tenencia de la unidad objeto del boleto de compraventa. Habiendo incurrido en mora por parte de la compradora su mandante la intimó en reiteradas oportunidades (CD 749305038 de fecha 10/04/2017, CD 682869211 de fecha 14/12/2018 y CD 963174648 de fecha 14/12/2018), manteniendo una actitud pasiva frente a los

compromisos asumidos.

Reclama en este acto desde la Cuota Ordinaria Mensual Número cincuenta y siete (57) –saldo- con vencimiento el día 15/05/2016 a la cuota Ordinaria Mensual Número ciento catorce (114) con vencimiento el día 15/02/2021, lo que hace un total de US\$ 277.324,44, con más intereses compensatorios desde la fecha de suscripción del boleto hasta el efectivo pago y los moratorios desde que cada período es adeudado y hasta su efectivo pago. Hace presente que desde que la compradora se encuentra en mora no acreditó ante la actora ninguna restricción, limitación o prohibición de adquirir la divisa comprometida. Incluso hubo numerosos períodos en los que ni siquiera existían restricciones para adquirir la especie. No obstante, el contrato celebrado entre parte, prevé diversas conversiones del dólar estadounidense a moneda de curso legal, siempre y cuando el comprador haya acreditado la imposibilidad real y efectiva de adquirir dicha moneda (cláusula sexta, último párrafo “valor de transformación”). Hacen reserva de ampliar períodos reclamados conforme sucesivos vencimientos.

Subsidiariamente solicita se condene al deudor a abonar el importe resultante en pesos suficientes para adquirir efectivamente la cantidad de divisa extranjera pactada, tal como lo acordaron las partes en forma subsidiaria en la cláusula sexta. En cuanto a los intereses, solicita que se apliquen los pactados. Subsidiariamente, solicita se aplique un interés compensatorio para operaciones de similares características que se encuentre en el mercado, teniendo en cuenta las condiciones de acceso a la financiación acordada en el instrumento base de la acción, es decir, a sola firma, sin exigencia de garantía hipotecaria, fianza alguna y a un plazo de 15 años (180 cuotas).

Funda en derecho. Cita jurisprudencia en su aval. Ofrece pruebas.

Con fecha 10/05/2021 aclara que en la demanda se persigue el cobro de la suma de **US\$ 277.324,44** con más los intereses compensatorios contractuales acordados y los moratorios que se impongan en sentencia, en concepto de cuotas adeudadas, **teniendo en cuenta que en**

la suma reclamada se ha incluido el interés compensatorio desde la suscripción del boleto de compraventa hasta el vencimiento de cada una de las cuotas, interés que al momento de la condena deberá ser extendido hasta la fecha de su efectivo pago y con más el interés moratorio desde que cada período es adeudado y nuevamente hasta su efectivo pago, con más gastos, costas y los honorarios previstos en el art. 104 inc. 5to. C.A.

Con fecha 04/06/2021 modifica el importe reclamado, el que cuantifica en la suma de **DOLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES CIENTO NUEVE MIL CUATROCIENTO OCHO CON CINCUENTA Y UN CENTAVOS (US\$ 109.408,51)**, compuesto por: **a)** Saldo de la Cuota Originaria, Ordinaria, Mensual N° 57, con vencimiento el día 15/05/16, por la suma de **dólares estadounidenses billetes seiscientos treinta y dos con once centavos (US\$ 632.11)**; y **b)** Sesenta (60) Cuotas Originarias, Ordinarias, Mensuales y Consecutivas, cada una de ellas por la suma de **dólares estadounidenses billetes un mil ochocientos doce con noventa y cuatro centavos (US\$ 1812.94)**, desde la Cuota Originaria, Ordinaria, Mensual N° 58 con vencimiento el día 15/06/2016 a la Cuota Originaria, Ordinaria, Mensual N° 117 con vencimiento el día 15/05/2021, ambas inclusive. Se deja expresa constancia que la suma reclamada se compone solamente de capital histórico, por lo que solicita que al momento de su resolución se adicione: **a)** los intereses de financiación acordados en la cláusula Sexta del Boleto de Compraventa base de la acción (cuyo desarrollo fuera explicado en demanda desde la celebración del contrato), desde la suscripción del instrumento hasta el efectivo pago de las cuotas; y **b)** los intereses moratorios que determine S.S, desde el vencimiento de cada cuota hasta su efectivo pago.

Con fecha 23/06/2021 expresa que en demanda se reclama la suma de US\$ 277.324,44 con más los intereses compensatorios contractuales y moratorios que se crea convenientes en sentencia, en concepto de cuotas adeudadas desde que cada período es adeudado y hasta su efectivo pago.

Con fecha 08/02/2022, adjunta planilla en donde se detalla el capital e intereses de cada una

de las cuotas reclamadas, lo que en conjunto asciende a la suma de US\$ 277.324,44. Especifica que, como se manifestó en la ampliación de la demanda, en dicha suma reclamada se ha incluido el interés compensatorio contractual acordado desde la suscripción del boleto de compraventa hasta el vencimiento de cada una de las cuotas -interés que al momento de la condena deberá ser extendido hasta la fecha de su efectivo pago- y que deberá adicionarse el interés moratorio que se imponga convenientes, desde que cada período es adeudado y nuevamente hasta su efectivo pago, con más gastos, costas y los honorarios reclamados.

2.- Impreso el trámite de juicio ordinario (02/02/2022) y proveída la ampliación de demanda (14/02/2022), con fecha 28/03/2022 comparece a estar a derecho la Sra. María Macarena Fernández, con el patrocinio letrado de los Dres. Gretel Exstein y Marcos Daher.

3.- Corrido traslado de la demanda (11/04/2022), con fecha 05/05/2022 la demandada lo evacúa solicitando su rechazo, con costas, deduciendo excepción de incumplimiento. Subsidiariamente, para el caso de entender que existe deuda, solicita que se la cuantifique en base a criterios legales y razonables, debiendo rechazarse los modelos ilegales de actualización impuestos por la actora en razón del anatocismo que se denuncia y por la pluspetición que representa. Finalmente, y para el caso de determinarse la deuda, solicita que sea pagada en pesos al valor de mercado del dólar y no al valor del dólar ilegal como pretende GAMA SA.

En primer término, formula negativa genérica de los hechos invocados por la actora.

Seguidamente, reconoce que con fecha 03/09/2010 celebró con GAMA SA un boleto de compraventa. Que en la cláusula segunda consta el objeto del boleto. Relata que con fecha 16/09/2010 se abonó la cuota originaria extraordinaria de US\$ 100.000. luego de ello, desde el día 16/09/2010 al día 16/04/2012 se pagó la suma de dólares estadounidenses billete ciento noventa y tres mil ochocientos diecinueve con nueve centavos (US\$ 193.819,09), más la suma de pesos doscientos dieciocho mil doscientos con cinco centavos (\$ 218.200,05), lo que la actora imputó unilateralmente al pago de las cuotas 1 a la 56 y un proporcional de la número

57. Que durante un tiempo y con gran esfuerzo se logró pagar el importe que GAMA SA informaba en base a cálculos unilaterales que nunca le fueron debidamente explicados hasta que resultó imposible seguir pagando. La cuota se había vuelto ostensiblemente onerosa, pero a ello se sumaron otros aspectos a tener en cuenta. En primer lugar, en el desarrollo del barrio, la actora incumplió las condiciones prometidas y la información sobre la composición de la cuota, que, pese a los insistentes pedidos, no era suministrada por GAMA SA. En definitiva, aquello que comenzó como un gran proyecto familiar, con ilusiones y expectativas, considerando también su significativa inversión en el mercado inmobiliario, derivó en una grave afectación al ánimo de la compareciente, en particular, porque el accionar deliberado y planificado por la actora terminó con su propósito. Aduce que por diversas vías intentó que GAMA suministrara la información precisa de la composición de las cuotas, el cálculo de intereses y las razones de los incumplimientos en el desarrollo del barrio. Adviértase que, en caso de proceder la demanda tal y como lo plantea la actora, su parte deberá pagar la suma de US\$ 277.324,44, además de lo ya pagado, las que se irán incrementando también ilegalmente por aplicación del anatocismo. Esto resulta arbitrario en el caso individual, se agrava cuando se advierte que, en realidad, es el sistema que GAMA aplica para la comercialización de todas las unidades, presionando fuertemente a los consumidores para que restituyan las unidades y así poder volver a venderlas. En esos casos, GAMA no restituye la totalidad del dinero cobrado. Expresa que, al momento de la venta GAMA le explicó a la compareciente que este interés representaba un 12% anual, pero no es cierto. Conceptualmente resulta inaceptable el interés acumulativo ya que implica la aplicación de intereses sobre intereses. Pero, además, el interés resultante es verdaderamente usurario para una tasa en dólares. Advierte que GAMA nunca informó esto a la demandada ni al momento de contratar ni posteriormente. Que se trataba de un contrato de adhesión a condiciones generales, sin que su parte tuviera la posibilidad de modificar ninguno de sus términos. El negocio celebrado no ha sido obra de un acuerdo de voluntades, sino que fue impuesto por la parte más fuerte de la relación, en este

caso GAMA SA. Destaca que la compleja naturaleza jurídica de este tipo de contratos, provoca un evidente desequilibrio entre las partes. Ello, en virtud de que, ante la ilusión de adquirir un inmueble bajo supuestas condiciones razonables, su parte suscribió el contrato, desconociendo realmente el contenido sustancial de las cláusulas, asumiendo obligaciones y responsabilidades desproporcionadas. En ese sentido, considera que las cláusulas deberían ser redactadas de forma tal, que su lectura y comprensión no le requiera al comprador la necesidad de recurrir a un profesional para, recién en dicho momento, advertir la abusividad de las mismas, tal como ocurrió en este caso. Advierte que el principio de buena fe debe primar en toda relación contractual (art. 961 CCCN), y que GAMA ha explotado la necesidad de la Sra. Fernández, obteniendo, a la larga, una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación. Invoca la aplicación de la ley de Defensa del Consumidor, esgrimiendo que la demandada ha incumplido el deber de información, de trato digno y prohibición de prácticas abusivas.

En tercer lugar, solicita la declaración de nulidad de las cláusulas quinta, sexta, décima y décimo sexta, en cuanto resulta violatorias de lo dispuesto por el art. 36 LDC, arts. 386, 988, 1096 y 1119 ss. y cc. CCCN.

Respecto de la cláusula quinta, solicita se declare su nulidad, atento a que incumple con lo ordenado por el artículo 36, inc. g) y h) de la LDC. Destaca que no informa ni justifica los montos a pagar. Sólo se limita a mencionar el precio de la operación, el que conforme surge de la propia cláusula, se trata de un importe prefijado por GAMA que no refleja el pago total que el consumidor deberá efectuar. Además, aplica un interés que representa un anatocismo prohibido por ley o, en el mejor de los casos para Gama, un modelo de actualización de los valores, esto es de indexación del contrato, también prohibido por ley. Niega haber requerido financiamiento o que haya revisado aspectos legales o formales del acuerdo. Lo cierto es que confió en que Gama vendería la casa al precio pactado, pero no con un modelo de actualización que lisa y llanamente implica elevar exponencialmente la deuda hasta un punto que se torna

impagable. Asimismo, expone que la cláusula hace referencia a “otros conceptos”, los cuales no son detallados ni discriminados por la actora, constituyendo los mismos una afirmación genérica y sin sustento alguno. Tal como surge de su propia lectura, el contrato no tiene otro componente que no sea el interés acumulativo, con lo cual queda claro que no existen otros “conceptos” extras. Respecto a la cláusula sexta, solicita se declare su nulidad, atento a que incumple con lo ordenado por el artículo 36 primer párrafo e incisos c, d, e, f. LDC. Aduce que la cláusula no establece la tasa de interés efectivo anual, simplemente alude a que cada cuota, tanto ordinaria como extraordinaria, devengará a favor de Gama un interés del 1% mensual acumulativo, sin aclarar ni informar debidamente a la consumidora el total de los intereses a pagar o el costo financiero total. Tampoco informa ni explica el sistema de amortización del capital y pago de intereses. La falta de información en la que incurre la actora, es a los fines de impedir al consumidor conocer el verdadero impacto financiero de la operación. Refiere que el párrafo de la cláusula atacada que dispone: *Tanto la tasa de interés pactada como su capitalización mensual, es condición esencial de la presente operación y por ende irrevisable y ello se acuerda dentro de los términos de la autonomía de la voluntad (Art. 1197 del C. Civil)*, indudablemente implica la renuncia o restricción a los derechos del consumidor a discutir el interés supuestamente pactado como el de plantear la excesiva onerosidad sobreviniente derivada de circunstancias ajenas a su voluntad, sin perjuicio de la invalidez de renunciar anticipadamente a los derechos acordados por la LDC, atento a su carácter de orden público. Además, resulta abusivo también limitar o cercenar el derecho de defensa de la parte, tal como lo hace la última parte de la cláusula. En el caso particular, GAMA S.A. se ha negado a cobrar la cuota en pesos, a la cotización que el dólar tiene en el mercado de cambios. GAMA pretende la cotización del dólar ilegal, comúnmente llamado “blue” y ha intentado que su parte acepte que la mención del contrato que se refiere a “mercado libre” se refiere justamente a la cotización ilegal. Por ello, resulta inaceptable que GAMA S.A. se niegue a percibir el pago en pesos a la cotización del dólar oficial y a

reimputar los pagos efectuados de acuerdo a la necesaria eliminación del criterio de actualización abusivo planteado. Respecto a la cláusula décima, solicita su nulidad, atento al carácter abusivo y leonino, en los términos del art. 37 LDC. En primer lugar, por la exorbitancia del monto de la pena. En segundo lugar, porque el contrato se resuelve únicamente por incumplimiento de la compradora en el pago de tres cuotas consecutivas, resolución que una vez operada, habilita a la vendedora a recolocar el inmueble a terceras personas -circunstancia que refleja la ventaja económica-. Igual importancia merece la falta de derecho de la compradora a reintegro alguno. La falta de claridad en la redacción de la referida cláusula, lleva al consumidor a entender que, ante la falta de pago de una sola de las cuotas, el mismo pierde el derecho a exigir reintegro alguno. Lo mismo ocurre en relación a la “cantidad mínima” de cuotas convenidas. No hay detalle de cuántas considera GAMA S.A., como cantidad mínima de cuotas. Pone especial atención en la renuncia expresa que impone a la demandada a la facultad de invocar a su favor la ley 24.283. Depone que la imposición de dicha renuncia al cliente opera como un reconocimiento tácito por parte de GAMA S.A., de lo abusivas que son las condiciones de contratación prefijadas por la empresa. En cuarto lugar, denuncia la capitalización de intereses por parte de la actora. Solicita que los pagos efectuados sean imputados adecuadamente en el marco de la legalidad rechazando la aplicación del anatocismo en que incurre la actora al realizar el cálculo del precio. Expresa que el interés compensatorio del que habla la parte actora, lo es únicamente en apariencia, ya que la realidad es que el mismo fue impuesto por GAMA S.A. en el marco del contrato celebrado por adhesión. Dicho interés, del 1% mensual acumulativo, resulta a todas luces abusivo. Es abusivo por dos razones, la primera es por el anatocismo, la segunda es porque supera ampliamente las tasas de mercado para deuda en dólares, que oscilan entre el 6 y el 8 por ciento anual. Advierte que la demandada obtiene bajo su modelo, un triple incremento de cuota: el del aumento de la cotización del dólar; el del interés aplicable y el del interés del interés por haberse acumulado y confundido sobre el capital.

Resalta que el sistema de financiamiento que brinda GAMA S.A. arranca con cuotas de valor inicial bajo, pero que van sufriendo incrementos sumamente excesivos al tener pactado un uno por ciento (1%) de interés mensual acumulativo. Es decir, el valor de las cuotas se va redefiniendo mensualmente, a través de la actualización del dólar, más el interés aplicable, más la acumulación. Bajo este sistema, un consumidor que adquiere un inmueble a través del plan de 180 cuotas, termina abonando, en algunos casos, más del triple del valor inicial de la propiedad. Este tipo de financiamiento abusivo e ilegal, ocasiona que las cuotas devengan altamente costosas para el comprador, generando así incumplimientos a la hora de los pagos, los cuales llevan, en muchos casos, a la resolución del contrato con pérdidas de lo ya abonado por los clientes. El interés impuesto de manera unilateral en el contrato, resulta abusivo y peticiona que sea morigerado por el Tribunal, en virtud de que la tasa fijada y el resultado de la capitalización impuesta, exceden sin justificación y de manera desproporcionada el costo medio del dinero en plaza de operaciones similares, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 771 CCCN. Así las cosas, destaca que el interés para operaciones en dólares se establece en la plaza entre un seis (6) y un ocho (8) por ciento nominal anual, mientras que el interés impuesto por la actora es, en cambio, es de un uno por ciento mensual, capitalizable y aplicable sobre el monto que a su vez se actualiza por la evolución del dólar, lo que en algunos años supera el 18 por ciento anual en dólares. En virtud de todo lo expuesto, se solicita que se proceda a integrar el contrato en los siguientes términos: a) Se fije una tasa de interés única y total, no acumulativa, equivalente a la tasa pasiva anual promedio del mercado difundida por el B.C.R.A. relativa a operaciones en dólares y vigente a la fecha de celebración del contrato (de acuerdo a lo regulado por el artículo 36 ley 24.240); b) Ordene que las sumas pagadas en exceso de dicha tasa en períodos anteriores, se imputen a pago de capital y, de existir un excedente, sea restituido a su parte (de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 771 CCCN).

Por otra parte, opone al progreso de la acción **excepción de incumplimiento contractual por**

parte de GAMA SA. Expresa que en virtud del contrato celebrado, la parte actora se obligó a construir una vivienda con determinadas características. Sin perjuicio de ello, al cabo de un tiempo de habitar la unidad, comenzaron a presentarse una serie de vicios, que, pese a los innumerables reclamos efectuados a la actora, jamás fueron solucionados. Y otros, que, tras una exhaustiva revisión por parte de un especialista, no tienen solución alguna. Sumado a ello, se pone de manifiesto que existieron diversos incumplimientos en relación al desarrollo del barrio “*LA ARBOLADA*”. Pese a todos los incumplimientos que detalla por parte de GAMA S.A., en virtud de la cláusula décima del boleto suscrito, la que prevé únicamente la rescisión unilateral del contrato a favor de la actora, es que la compareciente no pudo hacer uso de dicha facultad, y optar por la rescisión del instrumento. Una vez más, pone de manifiesto lo inequitativo del contrato, el cual en todas sus cláusulas prevé condiciones desfavorables para el comprador, apartándose de la ley, tal como se manifestó precedentemente.

Subsidiariamente, plantea la pluspetición en la pretensión de la actora.

Deja expresamente manifestada la imposibilidad de acceder al mercado de cambios, para hacer frente al pago de los montos reclamados en moneda extranjera, impuesta a través de restricciones legales que son de público conocimiento. Destaca que el contrato fue suscrito entre las partes en un momento en el cual no existía restricción alguna en cuanto a la compra/acceso a la moneda estadounidense. En subsidio, atento a lo manifestado, se solicita la adecuación del contrato suscrito y el cumplimiento de las prestaciones debidas, a la moneda de curso legal. Ello, teniendo en cuenta el pago de Tasa de Justicia efectuado por la parte actora al interponer la demanda, habiendo sido realizado conforme el valor del dólar oficial de aquel momento. Esta situación debe tomarse como un acto de reconocimiento expreso por parte de GAMA S.A. y, en consecuencia, al momento de la readecuación del contrato suscrito y el cumplimiento del mismo por la compareciente, la conversión deberá ser realizada de acuerdo al valor del dólar oficial del día de pago.

Funda en derecho. Cita jurisprudencia en su aval. Formula reserva de caso federal.

4.- Abierta a prueba la causa (02/06/2022), las partes ofrecen y diligencian la que obra agregada en el cuadernillo de prueba de la actora (expte. 11048824) y de la demandada (expte. 11099749).

5.- Con fecha 05/06/2024 la parte actora amplía la demandada por la suma de US\$ 68.891,72 con más los intereses compensatorios (en la misma forma pretendida en demanda) desde la celebración del boleto y hasta el efectivo pago de cada una de las cuotas y los intereses moratorios que se impongan convenientes desde la fecha de mora de cada cuota reclamada y hasta el efectivo pago. Dicha suma se compone: desde la Cuota Ordinaria Mensual N° 115 con vencimiento el 15/03/2021 a la Cuota Ordinaria Mensual N° 153 con vencimiento el 15/05/2024 ambas inclusive, cada una de ellas por un valor de capital de US\$ 1.812,94, haciéndose reserva de ampliar por los restantes períodos no reclamados. A ello deberá adicionarse el interés previsto por el Art. 770 inc “B” del CCCN.

6.- Vencido el término de prueba, y corrido el traslado para alegar (02/09/2024), con fecha 11/09/2024 lo evacúa la parte actora y con fecha 24/09/2024 lo hace la parte demandada.

7.- Con fecha 26/11/2024 toma intervención la Fiscalía Civil y Comercial de 3era. Nominación en los términos del art. 52 LDC, y dictamina sobre lo actuado.

8.- Corrido traslado de la defensa de prescripción opuesta por la parte actora al momento de alegar, respecto del planteo de nulidad incoado por la demandada, (23/12/2024), con fecha 11/02/2025 la accionada lo evacúa solicitando su rechazo, con costas. Con fecha 17/02/2025 la Fiscalía civil interviniente dictamina al respecto.

9.- Dictado el decreto de autos (27/09/2024), firme y consentido, quedan los presentes en estado de dictar resolución.

Y CONSIDERANDO:

I. Que la empresa GAMA SA inicia acción ordinaria de cumplimiento contractual en contra de María Macarena Fernández, persiguiendo el cobro de las sumas adeudadas como

consecuencia del boleto de compraventa celebrado entre las partes, cuyo objeto fue la unidad inmueble individualizada como lote 17 Manzana N 8 de la urbanización denominada “LA ARBOLADA – BARRIO PRIVADO” ubicado en la ciudad de Malagueño, y la construcción de la vivienda en dicho lote.

Por un lado, reclama la suma de US\$ 277.324,44, con más intereses compensatorios pactados y moratorios judiciales, debidos por la demandada en concepto de saldo de cuota ordinaria mensual N° 57 a 114 y, con posterioridad, amplía la demanda por la suma de US\$ 68.891,72 correspondientes a las cuotas ordinarias mensuales N° 115 a 153 inclusive, haciendo reserva de ampliar por los períodos subsiguientes que vayan venciendo, con más intereses dispuestos en al art. 770 inc. b CCyC.

La demandada comparece, contesta la acción solicitando su rechazo, con costas. Por un lado, opone excepción de incumplimiento contractual, alegando que pese a que existieron numerosas inobservancias a las prestaciones prometidas (v.gr. humedades, aberturas de inferior calidad a la prometida, sin aislación térmica, etc.) su parte se vio imposibilitada de optar por la resolución, ya que la cláusula décima se lo prohibía. Subsidiariamente solicita que se cuantifique la deuda en base a criterios legales y razonables, debiendo rechazar los modelos de actualización impuestos por la actora en razón del anatocismo que denuncia y por la pluspetición que representa. Para el caso que se determine la deuda, solicita la declaración de nulidad de las cláusulas contractuales (cláusula quinta, sexta, décima y décimo sexta) por considerarlas abusivas.

Peticiona que se proceda a integrar el contrato en los siguientes términos: a) Se fije una tasa de interés única y total, no acumulativa, equivalente a la tasa pasiva anual promedio del mercado difundida por el B.C.R.A. relativa a operaciones en dólares y vigente a la fecha de celebración del contrato (de acuerdo a lo regulado por el artículo 36 ley 24.240); b) Se ordene que las sumas pagadas en exceso de dicha tasa en períodos anteriores, se imputen a pago de capital y, de existir un excedente, sea restituido a su parte (de acuerdo a lo dispuesto por el

artículo 771 del Código civil y comercial).

Al momento de alegar, la actora opone excepción de prescripción al planteo nulificador efectuado por la demandada, defensa sustancial que es confutada por la accionada.

En estos términos queda trabada la *litis*.

II. Excepción de prescripción.

Adelanto que la excepción de prescripción opuesta por la empresa actora no merece recibo. Damos razones.

a. En el caso, no se encuentra controvertido el contrato base de la acción, consistente en el boleto de compraventa de fecha 03/09/2010 anudado entre las partes y que tuvo por objeto la compra del inmueble individualizado como lote 17 Manzana 8, ubicado en la urbanización denominada “La Arbolada”, de la ciudad de Malagueño, y la construcción de una vivienda de 370 m2 en dicho lote.

Tampoco se encuentra contradicho el acta de entrega de tenencia de la unidad objeto del boleto celebrada con fecha 21/12/2011.

A partir de ello se sigue que se trata de una relación de consumo (arts. 1º, 2º y 3º, Ley 24.240, y arts. 1092 y 2093, CCyC).

Esto último en tanto que, por un lado, la actora es una persona jurídica que de manera profesional y onerosa realiza actividad de venta de inmuebles y, por otro lado, la adquisición del inmueble fue realizado por la parte demandada para su uso privado y familiar (aspecto, insisto, no controvertido). Elementos que determinan el encuadramiento del caso dentro del estatuto protectorio del consumidor (art. 42, Const. Nac., Ley 24.240 y CCyC).

Lo expuesto tiene decidida importancia para resolver el caso, ya que el estatuto del consumidor establece un **régimen especial de prescripción** cuando, a su amparo, se atacan cláusulas contractuales por resultar abusivas.

b. Adviértase –como tiene dicho nuestro tribunal cimero- que la norma contenida en el art. 42 de la Constitución Nacional revela la especial protección que el constituyente decidió otorgar

a los usuarios y consumidores en razón de ser sujetos particularmente vulnerables y este principio protectorio juega un rol fundamental en el marco de los contratos de consumo donde el consumidor se encuentra en una posición de subordinación estructural (Fallos 340:172).

Precisamente por ello, con el fin de preservar la equidad y el equilibrio en estos contratos, el estatuto del consumidor establece distintos mecanismos para proteger a la parte débil de la relación que, en lo que aquí interesa, importa asignarle el carácter de **inexistente** a las cláusulas abusivas

En efecto, nótese que la Ley 24.240 no sólo impone, en general, el deber de “información” (art. 4, ib.) y de evitar “prácticas abusivas”, debiendo garantizar el “trato digno” del consumidor, (art. 8 bis, ib.), sino que establece como prohibición específica que: “*Sin perjuicio de la validez del contrato, se tendrán por no convenidas: a) Las cláusulas que desnaturalicen las obligaciones o limiten la responsabilidad por daños; b) Las cláusulas que importen renuncia o restricción de los derechos del consumidor o amplíen los derechos de la otra parte; c) Las cláusulas que contengan cualquier precepto que imponga la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor*” (art. 37, ib., énfasis añadido).

En la misma línea tuitiva, el nuevo ordenamiento fondal –reforzando la protección- no sólo asegura el deber de “información” (art. 1100 CCyC), las “condiciones de atención y trato digno” (art. 1097, ib.), así como también “un trato equitativo y no discriminatorio” (art. 1098, ib.), sino también conmina que: “*sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes especiales, es abusiva la cláusula que, habiendo sido o no negociada individualmente, tiene por objeto o por efecto provocar un desequilibrio significativo entre los derechos y las obligaciones de las partes, en perjuicio del consumidor*” (art. 1119, ib.) agregando que ésta debe tenerse “**por no convenida**” (art. 1122, ib., el destacada me pertenece).

Por tanto, si bien en el ámbito doctrinario existe un intenso debate en orden a si la teoría del “acto inexistente” –de origen francés- resulta o no aplicable en nuestro medio (v.gr., mientras la admite Alterini, Borda y Llambías, lo niega Salvat, Zannoni y Rivera), lo cierto y concreto

es que el legislador –a quien no puede pasarle desapercibida la polémica- ha efectuado una clara opción valorativa en favor del consumidor –parte débil de la relación- de modo de reforzar su protección ante cláusulas abusivas.

En otros términos, sin perjuicio de la validez del contrato, en materia de defensa del consumidor las cláusulas abusivas no deben reputarse “anulables” sino directamente “inexistentes” de pleno derecho (*ex lege*), lo cual no sólo se deriva del texto de la ley (que como vimos, aclara que deben tenerse por “no convenidas”) sino también de su espíritu (principio protectorio). De allí que, como el acto carece de un elemento esencial a fin de que llegue a constituirse como “acto jurídico”, esto trae como consecuencia –como es sabido- que pueden ser declaradas de oficio, no son confirmables y la acción es imprescriptible.

Recuérdese que mientras que la “nulidad” es una sanción de la ley que recae sobre un acto jurídico real o existente -es decir, que reúne los elementos esenciales de tal- al cual el derecho declara inválido y priva de sus efectos propios, la “inexistencia” es una noción conceptual -no legal- que se aplica a ciertos hechos que, no obstante tener la apariencia de actos jurídicos, no son tales por carecer de algún elemento esencial de ellos, sea el sujeto, sea el objeto, sea la forma específica. A este no ser acto jurídico se lo designa adecuadamente con la denominación de “acto jurídico inexistente” (LLAMBÍAS, Jorge J., “Tratado de derecho civil. Parte general”, Lexis Nexis, Buenos Aires, 2003, T. II, n° 1909, p. 511/512).

A partir de la diferencia conceptual entre “nulidad” e “inexistencia” y de la clara opción normativa efectuada por el legislador –tanto de la Ley 24.240 como del nuevo código fondal- en favor de esta última, motivada en la necesidad de brindar una protección agravada al consumidor, de ello se sigue -insisto- la imprescriptibilidad de la acción.

Adviértase que una solución contraria no sólo iría en contra de la télesis de la normativa bajo análisis, sino que la vaciaría de contenido, siendo que el legislador –de quien debe presumirse su coherencia- en el caso particular de las “cláusulas abusivas” inequívocamente evitó utilizar la palabra “nulidad”, a diferencia del art. 37 in fine, Ley 24.240 (cláusulas subjetivamente

inválidas por violación a deberes de conducta).

c. Además, aun cuando no se comparta lo anterior la solución no varía, en tanto el espíritu que anima al estatuto del consumidor (Const. Nac., C. C. y C. y ley 24240), así como también el principio *in dubio pro damnato* que lo inspira, debe tenerse en cuenta tanto en la apreciación de los hechos, como en la aplicación del Derecho y en la valoración de la prueba (véase PIZARRO, Ramón D.- VALLESPINOS, Carlos G. “Instituciones de Derecho Privado – Obligaciones”, Hammurabi, 1999, t. 1, p. 113).

En otros términos, el precepto *"in dubio pro"* significa que ha de acudirse al test de racionalidad para determinar, en cada caso, quién se encuentra en posición más vulnerable o más débil, desde el punto de vista fáctico, técnico y económico, a fines de eliminar esa desigualdad, y para ello, la protección comprende la duda en la apreciación de los hechos y en la aplicación del derecho (GALDOS, Jorge Mario, El principio favor debilis en materia contractual - algunas aproximaciones, La ley 1997-D, 1112).

De allí que *“existiendo dos interpretaciones posibles del art. 37 LDF, entonces debemos estar a la que sea más favorable para el consumidor –de conformidad con la pauta interpretativa consagrada en el art. 3° LDC- y ella es la que consagra la inexistencia de la cláusula vejatoria inserta en el contrato de consumo. Y ello es así debido a que los efectos que supone la teoría de la inexistencia son claramente más amplios y protectorios del consumidor o usuario de los consagrados en el sistema de nulidades. La sanción aplicada a la previsión contractual abusiva es, claramente, más gravosa”* (SÁENZ, Luis R., “Ley de Defensa del Consumidor comentada y anotada”, t. I, Picasso- Vázquez Ferreyra Dirs, La Ley, p. 547).

En la misma línea argumental: JUNYENT BAS, Francisco- MOLINA SANDOVAL, Carlos A.- GARZINO, María Constanza- HEREDIA QUERRO, Juan S., “Ley de Defensa del Consumidor”, Errepar, ps. 324/325.

d. Por otro lado, la imprescriptibilidad también se deriva del carácter de **orden público** del estatuto del consumidor.

Adviértase que ello no sólo surge expresamente del art. 65 Ley 24.240, sino también del art. 1118 CCyC que autoriza la revisión de las cláusulas contractuales aun cuando su incorporación en un determinado contrato se haya efectuado con la conformidad expresa del consumidor. Esto último denota la sustracción de la aprobación de su esfera de autonomía de la voluntad (conf. BORDA, Alejandro, “Derecho Civil y Comercial, Contratos”, 3° ed., La Ley, p. 298).

Por vía de consecuencia, teniendo en consideración que la violación al orden público contractual acarrea la nulidad absoluta (art. 386 CCyC) que no es saneable por prescripción (art. 387 ib.), de ello se sigue que la acción para reclamar la nulidad de cláusulas abusivas deviene imprescriptible, dado que no sólo contraría el principio general de buena fe sino - fundamentalmente- el principio protectorio del que es acreedor el consumidor (art. 37, Ley 24.240 y art. 1122 CCyC).

En efecto *“si entendemos, como lo hace la doctrina mayoritaria, que la nulidad absoluta se califica de tal modo porque hay un defecto esencial y que tal carácter surge cuando hay una afectación al interés general o colectivo, o bien del orden económico-social, cabe concluir que se trata de nulidades absolutas. Consecuentemente, en nuestro Derecho, la acción es imprescriptible, irrenunciable y no es susceptible de confirmación, aunque sí de integración. Puede ser declarada de oficio o a petición de parte”* (LORENZETTI, Ricardo L., “Tratado de los contratos, Parte general”, 3° ed., La Ley, p. 876).

Esta solución, no sólo es compartida por autorizada doctrina (conf. ALVAREZ LARRONDO, Federico, “Manual de derecho del consumo”, Alvarez Larrondo Dir.- Rodríguez coord., Erreius, p. 434; TINTI, Guillermo P.- CALDERÓN, Maximiliano R., “Derecho del Consumidor”, 4° Ed., Alveroni, p. 262, nota 432; OSSOLA, Federico A., “Tratado de la renuncia de los derechos y las obligaciones”, t. I, La Ley, p. 475), sino también por nuestro tribunal cimero, que se ha encargado de resaltar el carácter “no confirmable” de la invalidez derivada de la incorporación de cláusulas abusivas.

En efecto: *“frente al orden público contractual que impera en la materia consumeril, las cláusulas abusivas no pueden ser materia de una renuncia anticipada, ni cabe considerarlas subsanadas por una suerte de consentimiento tácito del consumidor. Es más, deben tenérselas por no convenidas, lo que trae como consecuencia que ni siquiera la anuencia expresa pueda validarlas.*

En este sentido, el Código Civil y Comercial de la Nación señala que ‘Las cláusulas incorporadas a un contrato de consumo pueden ser declaradas abusivas aun cuando sean negociadas individualmente o aprobadas expresamente por el consumidor’ (art. 1118). Es decir, que frente a una cláusula abusiva, la mayor o mejor información que se le brinde a la víctima acerca del aprovechamiento del que será objeto, no puede de ningún modo validar el acto” (CSJN, “Prevención, Asesoramiento y Defensa del Consumidor c/ BankBoston N.A. s/ sumarísimo”, 14/03/2017, Fallos: 340:172, consid. 10).

e. Por aplicación de estas pautas rectoras al caso se sigue que, independientemente de la fecha del contrato o de si resulta aplicable el art. 2562, inc. a, CCyC, corresponde rechazar la excepción de prescripción, puesto que –como veremos a seguir- el consumidor demandado ha atacado diversas cláusulas contractuales por reputarlas abusivas.

III. Excepción de incumplimiento contractual.

Adelanto que la misma no merece recibo. Damos razones.

Recuérdese que, tratándose de contratos bilaterales, esta defensa o excepción en sentido sustancial, consiste en aquélla facultad que tiene un contratante de abstenerse legítimamente de cumplir o diferir válidamente el cumplimiento de su propia obligación, hasta tanto la otra cumpla u ofrezca cumplir simultáneamente con la suya, o que esta sea a plazo. Se encuentra reglada en el art. 1201 del Cód. Civil, actual art. 1031 CCyC., y en términos simples se resume en la fórmula: “no cumplo porque tú incumpliste antes”.

En dicho marco, si bien la demanda le imputa diversos incumplimientos a la empresa actora (v.gr. humedades, aberturas de inferior calidad a la prometida, sin aislación térmica, etc.), lo

cierto es que únicamente ha rendido prueba en relación a las humedades que presenta el inmueble.

En efecto, la perito tasadora oficial concluyó que *“el estado de conservación de la unidad es muy buena, necesita algunas reparaciones”* y determinó que el valor de la propiedad asciende a USD 329.896, aclarando que *“...Sin embargo, se observa la presencia notable de humedad en techos, ventanas y en la altura de los socalos”* (op. 17/11/2023, Expte. N° 11099749).

A su turno, el testigo Sergio Pablo Grasso refirió que el esposo de la demandada *“le contó que habían comprado la casa a través de un plan y le comentó que había tenido un problema de calefacción en la casa que habían comprado”* debido a que la caldera tenía una potencia baja para calefaccionar toda la casa, y que, *“cree que le pusieron una caldera más grande, que funcionaba, pero a causa de eso se rompió un caño y se generaron humedades en la casa, que fueron reparadas. Los caños no fueron cambiados, sino reparados”* El testigo agrega que hace muchos años vienen renegando con esto y que él fue una sola vez a la casa, y luego no fue más. (op. 07/09/2022, Expte. N° 11099749).

Ahora bien, aun cuando nos situemos en la hipótesis más favorable al consumidor y tengamos por cierto que el inmueble presenta humedades, lo cierto y definitivo es que no se ha acreditado debidamente –mediante prueba pericial- cuáles son las causas de dicho menoscabo.

Nótese que al momento de contestar la acción la parte demandada alegó: *“a. Los desagües fueron realizados dentro de las paredes y techos de la vivienda, utilizando cañería de un diámetro menor al necesario, ocasionando frecuentes inundaciones en techos y terrazas, lo cual derivó en humedades en paredes, techos y placares. b. Las cañerías correspondientes a la calefacción central fueron construidas bajo los pisos de la casa, utilizando caños de menor diámetro que el necesario, lo que generó la rotura de los mismos, con la consecuente pérdida del líquido que contenían, generando humedades en toda la unidad, ya que no soportaron la presión de la caldera y se reventaron”*.

No obstante, como adelantamos, la etiología de la humedad no ha sido acreditada de algún

modo, es decir, que ésta se deba a la deficiente construcción de los desagües o a que hayan colapsado las cañerías de la calefacción central. Incluso más, respecto de esto último, a partir de lo expuesto por el testigo Grasso, parecería que la causa de la misma es el cambio de una caldera más grande.

Quiere decir, entonces, que en términos estrictamente causales no puede conectarse la verificación de humedades con un incumplimiento por parte de la empresa proveedora. Tanto más, si ni siquiera existieron reclamos previos por parte del consumidor, a pesar de que transcurrieron casi diez años desde la entrega de la tenencia del inmueble (21/12/2011). Por lo demás, si bien la testigo Carrai declaró que la actora tuvo *“problemas en la construcción y de reclamos hacia la constructora que no eran respondidas”* (op. 25/08/2022, Expte. N° 11099749), nótese que ello lo sabe por comentarios de la propia actora, de modo que tratándose de un testigo de oídas (por contraposición del testigo presencial), no es suficiente para tener por acreditado un incumplimiento contractual grave y significativo, que es lo único que habilita la excepción sustancial bajo anatema.

En suma, la demandada no ha ofrecido ni diligenciado la prueba idónea a los fines de acreditar un incumplimiento imputable a la empresa GAMA S.A., lo que es suficiente para rechazar la excepción interpuesta.

IV. Nulidad de cláusulas abusivas e integración contractual.

Como vimos, en el caso la actora reclama el cobro de las cuotas debidas por la adquisición de un inmueble. Sin embargo, la demandada impugna las cláusulas predispuestas por el proveedor, fundamentalmente en lo que hace a la fijación de la tasa de interés respecto de las cuotas ordinarias pactadas, solicitando se declare la nulidad por resultar abusiva (art. 37, Ley 24.240).

Adelanto que en este punto le asiste la razón a la demandada/consumidora, de modo que la acción debe ser acogida sólo parcialmente. Damos razones.

1. Adviértase que en la especie, después de haberse fijado el precio (U\$S 460.000 por el lote y

la vivienda), por un lado, en la cláusula QUINTA se dispuso: *“En razón que la compradora ofrece abonar el importe prefijado a plazo, lo que es aceptado por la vendedora, se acuerda libre y voluntariamente entre partes (art. 1197 del C. Civil) que el precio de contado citado anteriormente sufrirá el incremento mensual que se fija más abajo, sobre cada cuota, en forma acumulativa mensual, considerándose por ende la deuda de la compradora hacia la vendedora, de pleno derecho y como acuerdo expreso de partes como activo financiero y que será abonado por la compradora de la siguiente forma: a) una (01) cuota originaria, extraordinaria, de dólares estadounidenses billetes cien mil (U\$S 100.000,00) con vencimiento el día 16/09/2010, b) una (01) cuota originaria, extraordinaria, de dólares estadounidenses billetes veinte mil (U\$S 20.000,00) con vencimiento el día 30/09/2010, c) una (01) cuota, extraordinaria de dólares estadounidenses billetes treinta y un mil ochocientos (U\$S 31.800,00) con vencimiento el día 30/08/2011, y d) ciento setenta (170) cuotas originarias, ordinarias, mensuales y consecutivas de dólares estadounidenses billetes un mil ochocientos doce con 94/100 (U\$S 1.812,94), cada una, con vencimiento la primera de ellas el día 15/09/2011, la segunda y restantes vencerán igual día de los meses siguientes y hasta terminar...”*.

Por otro lado, en la cláusula SEXTA se impuso: *“Intereses. El precio financiado de la operación de conformidad lo autoriza el art. 9 de la ley 23928 devengará en favor de la vendedora, a partir del momento de la firma del presente, un interés del uno por ciento (1%) mensual acumulativo, en la misma calidad de moneda convenida como precio y pagadero sobre la última cuota ordinaria o extraordinaria devengada y en la oportunidad de pago de cada una de ellas. Es decir que cada cuota –tanto ordinaria como extraordinaria será de un valor resultante igual al del valor originario citado en la cláusula anterior, más un uno por ciento (1%) mensual acumulativo. Tanto la tasa de interés pactada como su capitalización mensual, es condición esencial de la presente operación y por ende irrevisable y ello se acuerda dentro de los términos de la autonomía de la voluntad (art. 1197 del C. Civil). (...)*

Renuncia por imprevisión: la vendedora renuncia a alegar o invocar imprevisión por la contratación en el tipo y calidad de moneda extranjera atento a ser tal contraprestación condición esencial de la operación” (el destacado no se encuentra en el original).

Lo hasta aquí expuesto es suficientemente demostrativo de que se ha infringido el orden público de consumo, específicamente en lo que respecta al deber de información.

2. En términos generales, destáquese que, como consecuencia del principio protectorio dispuesto en nuestra carta magna, fruto de la desigualdad estructural de los consumidores (art. 42, Cont. Nac.), se impone al proveedor un deber de información agravado, ya que *“está obligado a suministrar al consumidor en forma cierta, clara y detallada todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes y servicios que provee, y las condiciones de su comercialización”* (art. 4, Ley 24.240) así como *“toda otra circunstancia relevante para el contrato”* (art. 1100, CCyC).

Pero no lo debe hacer de cualquier manera, sino que *“La información debe ser siempre gratuita para el consumidor y proporcionada en soporte físico, con claridad necesaria que permita su comprensión. Solo se podrá suplantar la comunicación en soporte físico si el consumidor o usuario optase de forma expresa por utilizar cualquier otro medio alternativo de comunicación que el proveedor ponga a disposición”* (art. 4, Ley 24.240, conf. Ley 27.250).

Como puede advertirse, el deber de información constituye uno de los pilares sobre los que se asienta el régimen protectorio de la LDC, de raigambre constitucional, ya que el art. 42 de la Constitución Nacional el derecho de los consumidores a una información adecuada y veraz (cfr. TEVEZ, Alejandra N., "El deber de advertencia en las relaciones de consumo", La Ley del 5 de mayo de 2015).

3. Ahora bien, tratándose de contratos de crédito para consumo (en el caso, el financiamiento lo otorgó el mismo proveedor), este deber de información a que hacemos referencia adquiere ribetes particulares.

Adviértase que, en lo que es de interés para el presente, el art. 36, Ley 24.240 (luego de la reforma operada por Ley 26.993), por un lado, establece un contenido mínimo inderogable bajo pena de nulidad y, por el otro, una vez declarada la nulidad no sólo otorga al juez la facultad de integrar el contrato, sino que le impone al proveedor una tasa de interés como sanción.

En efecto, por una parte, determina que en este tipo de contratos *“deberá consignarse de modo claro al consumidor o usuario, bajo pena de nulidad: (...) d) La tasa de interés efectiva anual; e) El total de los intereses a pagar o el costo financiero total; f) El sistema de amortización del capital y cancelación de los intereses;”*.

De otro costado, agrega *“cuando el proveedor omitiera incluir alguno de estos datos en el documento que corresponda, el consumidor tendrá derecho a demandar la nulidad del contrato o de una o más cláusulas. Cuando el juez declare la nulidad parcial simultáneamente integrará el contrato, si ello fuera necesario”*.

Finalmente, dispone que *“en las operaciones financieras para consumo y en las de crédito para consumo deberá consignarse la tasa de interés efectiva anual. Su omisión determinará que la obligación del tomador de abonar intereses sea ajustada a la tasa pasiva anual promedio del mercado difundida por el Banco Central de la República Argentina vigente a la fecha de celebración del contrato”*.

Estas previsiones –que se complementan con el art. 1389 CCyC- se justifican si se tiene en consideración la desigualdad estructural ente consumidor y proveedor, tanto más si –como en el caso- el contenido el contrato se impone por este último bajo la modalidad de cláusulas contractuales predispuestas (contrato de adhesión). Ocurre que *“la venta de bienes en cuotas puede colocar con facilidad al adquirente en situaciones comprometidas, tentándolo a la adquisición mediante planes que en apariencia son de reducido monto pero que a la postre encarecen de forma desmedida el producto”* (TINTI, Guillermo P.- CALDERON, Maximiliano R., Derecho de consumidor, 4° ed., Alveroni, p. 157).

4. De lo expuesto se advierte –sin mayor esfuerzo- que en la cláusula quinta no se consignó la **tasa de interés efectiva anual**, el **total de los intereses a pagar** o el **costo financiero total**, tal y como impone el estatuto del consumidor bajo sanción de nulidad (inc. d y e, art. 36, Ley 24.240).

Al respecto, el **perito contador oficial** ha brindado las siguientes definiciones: “*La Tasa Efectiva Anual (TEA) es la tasa efectivamente pagada o cobrada en una inversión, préstamo u otro producto financiero. Esta tasa permite comparar los diferentes productos, ya que indica el costo real en intereses de una operación e incluye la capitalización de esos intereses. Tasa efectiva mensual (TEM): es la tasa real de interés que recibe en un momento dado después de la capitalización o reinversión de los intereses (interés compuesto). La similitud que tienen es que una es la tasa efectiva mensual y otra es anual. El Costo Financiero Total (CFT) es el valor total de un crédito. Está compuesto por la tasa de interés y además por distintos gastos vinculados con el otorgamiento y la gestión del préstamo o crédito*” (punto 3 del informe pericial, SACM 31/07/2023).

A partir de ello, ha informado en su dictamen que del boleto de compraventa no surgen los datos para determinar la tasa de interés efectiva anual y la tasa de interés efectiva mensual (punto 4 del informe pericial, SACM 31/07/2023).

Si bien luego aclara, en la ampliación de fecha 13/12/2023 que “*teniendo en cuenta la tasa efectiva se puede obtener la tasa efectiva anual realizando el cálculo pertinente*”, lo cierto es que el profesional reveló que “*No es claro cómo surge el procedimiento para determinar el valor de cada cuota*”, que “*se desconoce cuál es la tasa nominal anual del contrato base de la acción*”.

Además, en el punto 12, requerido que calcule hasta la fecha de interposición de la demanda, cuánto hubiera abonado si se hubiera optado por un sistema de amortización francés y alemán bajo las mismas condiciones estipuladas en el contrato vinculante o bien aplicando un interés del 12% anual, indicó que “*no es posible contestar esta pregunta y que no se puede calcular*

el valor de amortización de la cuota”.

Requerido que determine si la tasa de interés consignada en el contrato excede dicha tasa de interés promedio y, en caso afirmativo, informe en cuánto la excede, el experto puso de manifiesto que *“...se solicitó en reiteradas oportunidades a los letrados de la parte actora que aclaren este punto, ya que no es clara la tasa de interés consignada en el boleto de compra-venta. En virtud de ello no es posible responder este interrogante. Cuando sea aclarado como aplican la tasa de interés en el boleto de compra-venta este auxiliar de la justicia se encuentra a entera disposición del Tribunal para aclarar este punto pericial”.* También especificó que *“no es claro el boleto de compraventa en cuanto al monto de los pagos a realizar de cada cuota”.*

Preguntado acerca de la posibilidad de que una persona sin conocimiento específico en la materia realice el cálculo del valor de cada una de las cuotas, determinó que *“no es posible ya que se requiere conocimientos específicos del área de finanzas”.*

Por último, tomando como base los porcentajes entre el 6 y el 8% nominal anual, y teniendo en cuenta los recibos de pago acompañados al expediente, se le requirió determinar si existe deuda alguna y, en cuyo caso, cuál es el importe debido, destacó que *“Conforme las constancias de autos, existiría una deuda pendiente de abonar, razón por la cual se inicia el pleito motivo de autos. A los fines de dar acabada respuesta a este interrogante, este perito, necesita que la parte actora aclare la forma de aplicar los intereses (entre ellos sistema de amortización) aplicables en el boleto de compra-venta”.*

Lo expuesto es suficiente para desnudar un flagrante incumplimiento del estatuto del consumidor, pues las cláusulas contractuales sólo explican el método a aplicar sin precisar exactamente cuál es el costo total que implica el otorgamiento de la financiación a la que accede el consumidor, como lo exige el art. 36, Ley 24.240.

“Es que, del contenido de ambas cláusulas se advierte con facilidad que con su imposición se vulnera flagrantemente los intereses económicos del actor (art. 42 CN) y al prever un interés

acumulativo en las cuotas que se debía abonar, ello representa una práctica abusiva que no puede ser convalidada por este poder judicial. Del contenido de las cláusulas cuarta y quinta puede observarse que, estas no le brindan al consumidor la información que debiera para que aquel, pudiera haber conocido a la hora de suscribir el negocio, el impacto que este pudiere tener en su economía. Aquí, comparto lo señalado por la Sra. Fiscal de Cámaras quien, afirmó: ‘(...) si se hubiese realizado una proyección al menos estimativa del monto financiado, de la tasa de interés efectiva anual y de los intereses a pagar la accionante habría tenido un panorama un poco más certero respecto de la realidad negocial que rodeaba la contratación y podría haber convenido de manera consciente e informada (...)’ (C5a CC Cba., “Badra Emanuel Daniel c/ Gama S.A.- Abreviado”, Sent. N° 9, 08/02/2024).

Ahora bien, la omisión del proveedor no sólo se limitó a los intereses, sino que tampoco se consignó “de modo claro” el **sistema de amortización** (inc. f, ib.).

Sobre el tópico, el perito contador oficial informó que *“conforme el boleto de compra-venta acompañado en autos, no surge de manera clara cuál sería el sistema de amortización de capital e intereses”* (ver punto 1.3.3).

De lo expuesto se sigue que aquí tampoco se satisface el axial deber de información del proveedor, ya que –a riesgo de ser reiterativo- la información deber ser brindada en forma “cierta, clara y detallada” (art. 4, Ley 24.240).

En este sentido, desde la doctrina se ha señalado que *“cuando se mencione el sistema de amortización del capital a utilizar, no basta con decir que se aplica, por ejemplo, el ‘sistema francés’, sin explicar sus características principales. Ello porque es muy posible que el consumidor no sepa en qué consiste efectivamente el sistema de aplicación en particular”* (CHAMATROPULOS, Demetrio A., Estatuto del consumidor comentado, 2° ed., La Ley, p. 743).

5. Si bien la sanción de nulidad dispuesta por el art. 36, Ley 24.240 se verifica por la sola omisión de las previsiones mínimas, es decir que no es necesario acreditar un perjuicio

concreto (v.gr. comparación de la tasa convenida con las del mercado a la época de la contratación), ya que este es presumido por el hecho de haber incumplido con una norma de orden público, lo cierto es que en el caso la omisión apuntada no sólo **permitió encubrir una tasa elevada en dólares** (si bien se fijó un 1%, como informó el perito la T.N.A. en realidad era 12,68%) sino un **doble mecanismo de actualización o ajuste**.

Con claridad puede apreciarse que *el primer ajuste tiene que ver con el interés pactado (1% mensual y acumulativo) y el segundo con la variación de la cotización del dólar estadounidense, ya que el contrato fue pactado en dicha moneda y el comprador debía cancelar las cuotas en dicha moneda o en su caso convirtiendo el valor de la cuota a abonar al valor que tenga en el día de su efectivo pago en el Mercado libre de cambios, plaza Córdoba y subsidiariamente en caso de no existir dicho mercado, el valor que para esa moneda billete, tenga fijado Aerolíneas Argentinas para pasajes al exterior, incrementado en un 25% o subsidiariamente el valor de dicha moneda extranjera, respecto de la moneda de curso legal, al día de pago, en plaza Montevideo (República Oriental del Uruguay), más un 25% en concepto de transferencia y comisión de intermediación (Cláusula Sexta).*

Quiere decir, entones, que además de las omisiones anotadas, tampoco se le explicó acabadamente al consumidor los alcances de este doble sistema de ajuste.

Como tiene dicho la jurisprudencia –en un caso analogable- afirmar “*que con la mera inclusión del término ‘acumulativo’ en un contrato de consumo, se cumple acabadamente con el deber de información por parte del proveedor del precio final del bien que vende, constituye sin dudas un sinrazón que no puede ser convalidado. Es que la trascendente dimensión de la inclusión del término señalado en medio de un extenso contrato, no puede permitir sostener tal tesitura. Debíó el proveedor entonces, explicar con claridad cómo funcionaba el sistema de actualización y, un precio financiado estimativo total, con variables probables, tal cual lo realizó el perito en autos*” (C5a CC Cba., “Matwiczky Maximiliano Daniel c/ Gama S.A.- Abreviado”, Sent. N° 37, 6/04/17).

Ninguna de estas explicaciones –reitero, necesarias o imprescindibles- fueron brindadas al consumidor, a los fines de que pudiera tomar una decisión conociendo plenamente los alcances de la financiación otorgada (consentimiento informado).

6. Pero la maniobra abusiva no termina allí.

Por un lado, nótese que a la falta de claridad de los intereses “compensatorios” –aspecto que analizáramos- se le suma la misma imprecisión de los intereses “punitorios”, que (aunque no se reclamaron en la presente acción) se establecieron en el **3% mensual acumulativo** (cláusula décima).

Por el otro, en caso que el consumidor incurra en mora y la vendedora procediera a resolver extrajudicialmente el contrato, *“el COMPRADOR no tendrá derecho a reclamo alguno contra LA VENDEDORA, la que procederá a reintegrar las sumas aportadas por el adquirente a valor puro, previa deducción de: *) deudas pendientes hasta ese hecho resolutorio; *) impuestos, tasas y servicios; sin considerar los cargos punitorios que se hayan abonado, ni los intereses normales de financiación (compensatorios)”* (cláusula décima).

Incluso más, se impuso que **“LA COMPRADORA NO TENDRÁ DERECHO A REINTEGRO ALGUNO** cuando: a) Si no se hubiese pagado cualquiera de las cuotas ordinarias y extraordinarias en tiempo y forma; b) no se hubiese pagado la cantidad mínima de cuotas convenidas; c) se hubiere hecho entrega de la tenencia de la unidad o reconocido derechos por ello” (cláusula décima).

Finalmente, se impone que **“LA COMPRADORA renuncia expresamente a invocar a su favor la Ley 24.283 o cualquier otra norma futura limitativa de los derechos de cobro que se acuerden en este instrumento”** (cláusula décimo sexta).

De lo expuesto se colige que a la falta de información en relación a los intereses convenidos, lo cual -por sí mismo- importa una “desnaturalización de las obligaciones” (art. 37, inc. a, Ley 24.240) ya que lisa y llanamente impide conocer cabalmente a cuánto ascenderá la deuda en el futuro, se le debe aditar que luego se imponen severas sanciones al consumidor en caso de

incumplimiento, las cuales también importan la consagración de cláusulas abusivas, en tanto conllevan “renuncia o restricción de los derechos del consumidor” (art. 37, inc. b, ib.).

Quiere decir, entonces, que no sólo es abusiva la determinación de la deuda, que está diseñada deliberadamente para ser oscura, sino también las consecuencias que se derivan de la mora del consumidor, desde que –como nos encargamos de reseñar- están predisuestas por la parte fuerte de la relación para obtener el máximo rédito a costa de la parte débil.

En una palabra, se impone una obligación oscura y de difícil cumplimiento en perjuicio del consumidor (sobre todo, en épocas donde la diferencia entre el valor del peso y el dólar es mayor), para luego, en caso de incumplimiento, cercenar severamente los derechos del consumidor.

7. Como derivación razonada de lo hasta aquí expuesto se sigue que corresponde tener por nulas o “no convenidas” las cláusulas impugnadas por la demandada (quinta y sexta) en cuanto establecen una tasa de interés del 1% mensual acumulativa.

En el caso, la labor de integración del contrato se encuentra simplificada, desde que en este supuesto el estatuto del consumidor impone que los intereses sean ajustados *“a la tasa pasiva anual promedio del mercado difundida por el Banco Central de la República Argentina vigente a la fecha de celebración del contrato”* (art. 36, tercer párr., Ley 24.240).

Tratándose de una deuda fijada en dólares, corresponde fijar la tasa de interés pasiva publicada por el BCRA bajo el nombre “tasa de interés por depósito en Caja de ahorro Común y a plazo fijo, serie mensual en % nominal anual en dólares” (conf. C5a CC Cba., “Badra Emanuel Daniel c/ Gama S.A.- Abreviado”, Sent. N° 9, 08/02/2024).

8. Respecto al capital adeudado, se verifica la mora de la demandada sobre las cuotas vencidas que aquí se reclaman, por lo que corresponde hacer lugar parcialmente a la acción intentada, calculando las sumas adeudadas según la nueva tasa fijada *supra* (integración del contrato).

Por todo lo expuesto, teniendo en cuenta que el perito oficial ha determinado que la

demandada se encuentra en mora a partir del saldo de la cuota N° 57 (op. 31/07/2023 y ampliación del informe pericial 13/12/2023), corresponde hacer lugar parcialmente a la demanda, condenando a la demandada a abonar a la actora el **capital puro** de las cuotas que se reclaman (saldo de la cuota N° 57 a la cuota N° 153 inclusive) que asciende a la suma de **US\$ 174.674,35**, con más los **intereses** que deberán calcularse conforme a lo dispuesto precedentemente.

9. Llegados a este punto y en función de lo señalado por la demandada en relación al valor de transformación pactado en la cláusula sexta, corresponde efectuar algunas precisiones.

Respecto del régimen legal de las obligaciones contraídas en moneda extranjera, el principio establecido en el art. 765 CCyC da un giro en la cuestión con relación a la anterior regulación de la materia, contenida en el art. 617 Cód. Civil (luego de su modificación por la ley 23.928), que establecía que las obligaciones de dar moneda extranjera, se regían por las de dar sumas de dinero.

Adviértase que el novel ordenamiento fondal, en cambio, determina que: *“Si por el acto por el que se ha constituido la obligación, se estipuló dar moneda que no sea de curso legal en la República, la obligación debe considerarse como de dar cantidades de cosas y el deudor puede liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal”* (art. 765 CCyC).

Ciertamente que la norma es técnicamente objetable. Por un lado, desde que remite a las obligaciones de dar cantidad de cosas, siendo que en realidad éstas han sido suprimidas de nuestro régimen legal. Por el otro, desde que la solución propuesta entra en abierta contradicción con el artículo siguiente, que obliga al deudor a entregar la cantidad de la especie designada (art. 766 CCyC).

No obstante, más allá de ello, lo cierto es que no caben dudas que la solución legal faculta al deudor a cancelar la obligación de dar moneda que no sea de curso legal en la República entregando el equivalente en moneda de curso legal. En una palabra, se prevé la “pesificación” de las obligaciones en moneda extranjera.

Ahora bien, además de las disposiciones legales especiales que obligan a devolver la “misma especie” de moneda (v.gr. arts. 1390, 1408, 1410, 1525 CCyC), debe tenerse en consideración que también hace excepción a la regla antes aludida cuando las partes, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, hayan pactado expresamente el pago en moneda extranjera y la renuncia a la opción (arts. 958, 959, 1121 inc. a, ib.).

Respecto de esto último, adviértase que existe suficiente consenso en orden a que, siendo que el código habla de que el deudor “puede” ejercer la facultad de pesificar la deuda y no que “debe” hacerlo, de ello se sigue que el art. 765 CCyC no comporta una disposición de orden público, pues puede ser renunciada por el deudor a través de un convenio que imponga el pago en una determinada moneda sin curso legal (conf. XXV Jornadas Nacionales de Derecho Civil).

Además, la interpretación sistemática del ordenamiento fondal termina de confirmar esta posición, En efecto, *“sería irracional si no interpretáramos el art. 765 en el sentido señalado, que el art. 766 prevea que el deudor debe pagar con ajuste a la ‘especie designada’, que en materia de mutuo (arts. 1525, 1527), y también para los depósitos bancarios (art. 1390), los préstamos bancarios (arts. 1408), los descuentos bancarios (arts. 1409) y la apertura de crédito (art. 1410), se aluda a que la obligación debe ser satisfecha en la misma especie prevista, con la significativa y sugerente referencia en estos tres últimos casos a que habrá que actuar ‘conforme con lo pactado’”* (ALTERINI, Jorge H., Código Civil y Comercial, Tratado exegético, t. IV, 3º ed., La Ley, comentario art. 765).

En suma, debe analizarse, en cada caso, la intención de las partes y determinar si la moneda extranjera es un elemento "esencial" del negocio jurídico, en cuyo caso el deudor solo podrá liberarse dando solo la moneda pactada. En cambio, si la contraprestación no guarda ninguna relación con la moneda extranjera, sino que solo se ha pactado para protegerse de la pérdida del valor adquisitivo de la moneda nacional, entonces debe aplicar la posibilidad del deudor de abonar el equivalente en moneda nacional, a fin de no vulnerar el principio nominalista y

la prohibición de actualizar ([arts. 7° y 10](#), [ley 23.928](#), según [ley 25.561](#)) (conf. ALTERINI, ob. cit.; C2a CC Cba., “Supercemento S.A.I.C. c/ Estación Barrio Flores S.A.- Ejecución hipotecaria”, Sent. N° 195, 11/09/20, Diario Jurídico N° 4205, 28/10/20; C5a CC Cba., “Odri Maria Rosa c/ Coco Cantor S.A.- ordinario- cobro de pesos- Recurso de apelación”; Sent. N° 109. 24/6/16, D. Jur. N° 3261, 8/8/16; Cám. CyC de Junín, “Di Prinzio Marcelo Ceferino y otro/a c/ Chiesa Carlos Javier s/ cumplimiento de contratos”. 14/02/17, Diario Jurídico N° 3401, 05/04/17).

En la especie, aun cuando surge del contrato que la demandada haya reconocido que ha sido condición esencial del mismo que el pago de capital e intereses se efectúe en dólares estadounidenses billetes (v.gr. que posee la cantidad de dólares necesarios para saldar el precio), lo cierto es que resulta plenamente aplicable la facultad dispuesta por el art. 765 CCyC, ya que tratándose de un contrato de adhesión con cláusulas predispuestas por un proveedor a un consumidor, debe prevalecer el principio protectorio.

Por tanto, considero que, aun cuando la deuda haya sido fijada en dólares, el demandado puede abonar la condena en pesos, pero convirtiéndose el monto adeudado en dólares estadounidenses a moneda local al tipo de cambio “oficial” que publica el Banco Nación Argentina al momento del pago (actualmente no existen restricciones cambiarias).

V. Conclusión.

En definitiva, por todo lo expuesto corresponde: 1) rechazar la excepción de incumplimiento opuesta por la demandada, así como también la defensa de prescripción opuesta por la actora; 2) declarar la nulidad de las cláusulas quinta, sexta, décima y décimo sexta del contrato de compraventa celebrado entre las partes, en cuanto establece una tasa de interés del 1% mensual acumulativa (art. 36 LDC), e integrar el contrato celebrado con los intereses fijados por el estatuto del consumidor, esto es: *“a la tasa pasiva anual promedio del mercado difundida por el Banco Central de la República Argentina vigente a la fecha de celebración del contrato”* (art. 36, tercer párr., Ley 24.240); 3) hacer lugar parcialmente a la demanda

interpuesta por GAMA SA en contra de María Macarena Fernández, y, en consecuencia, condenar a esta última a abonar a la primera la suma de dólares estadounidenses ciento setenta y cuatro mil seiscientos setenta y cuatro con treinta y cinco centavos (US\$ 174.674,35) con más los intereses y valor de transformación dispuestos en el considerando respectivo.

VI. Costas.

1. Las costas por el acogimiento parcial de la demanda, deben imponerse conforme el art. 132, C. de P. C.

En efecto, recuérdese que en el supuesto de que se haga lugar parcialmente a la demanda, o lo que es lo mismo, que existan vencimientos parciales y mutuos, también se adopta el principio objetivo del vencimiento a los fines de la imposición de costas. Lo que ocurre es que en este caso el vencimiento no opera in abstracto –el que pierde paga-, sino en concreto. Es decir que esa pauta objetiva encuentra –además- la posibilidad de morigeración en función de un parámetro de índole subjetivo, que alude a la prudencia del juzgador, y que significa que éste debe valorar –a la luz de la justicia y la equidad- las particularidades que singularizan el caso. En consecuencia, se advierte que debe estarse a una pauta objetiva (éxito obtenido o proporcionalidad matemática) concatenada con otra de tipo subjetiva (prudencia del juzgador), de lo que se colige –a riesgo de ser reiterativos- que dos son los parámetros a tener en cuenta (conf. DIAZ VILLASUSO, Mariano, “Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba”, t.I, Advocatus, p. 435).

Por aplicación de estas pautas, las costas deben imponerse a la demandada en un 40% y el restante 60% a la parte actora (art. 132 C.P.C.).

Adviértase, por un lado, que la acción procede en lo sustancial, es decir la acción de cumplimiento de contrato (por US\$ 174.674,35), rechazándose el accesorio de intereses (que el actor cuantificó en US\$ 173.354,75). Pero, además, no sólo debe tenerse en consideración que se rechazó la excepción de prescripción que interpusiera la empresa actora (que

involucraban la totalidad de la deuda), sino que también se verificaron la existencia numerosas cláusulas abusivas predisuestas por ésta, tópico en el cual también resultara vencida.

Ahora bien, las costas impuestas a la demandada deben serlo en los términos del art. 53 de la ley 24.240, texto conforme Ley 26.361 (B.O. 07.04.08), que impone el **beneficio de la justicia gratuita para el consumidor**.

Si bien desde la doctrina he destacado que tanto la interpretación literal cuanto la sistemática (en relación con el ámbito laboral) impedía una asimilación directa de dicho instituto con el “beneficio de litigar sin gastos” (art. 101 y ssgtes. C. de P. C.); no obstante, advertía la inconsistencia que se derivaba de que la misma norma disponga que: *“La parte demandada podrá acreditar la **solvencia** del consumidor mediante incidente, en cuyo caso cesará el beneficio”* (el destacado me pertenece).

En efecto, *“si el beneficio sólo alcanza a la Tasa, no tendrá sentido otorgarle a la contraria –que evidentemente no es el Estado- la facultad de desbaratar la presunción que la ley yergue en favor del consumidor y de este modo hacer cesar la licencia, desde que no tendrá interés alguno en hacerlo. Por tanto, sólo de interpretarse que implica un verdadero beneficio de litigar sin gastos, que exime aún de las costas, tendrá sentido la aludida potestad”* (DÍAZ VILLASUSO, Mariano A., Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, t. I, Advocatus, p. 324).

Precisamente, nuestro tribunal cimero, a partir de una recta interpretación del art. 42 de la Const. Nac. y de los antecedentes parlamentarios, concluyó sosteniendo que: *“al brindarse a la demandada -en ciertos casos- la posibilidad de probar la solvencia del actor para hacer caer el beneficio, queda claro que la eximición prevista incluye a las costas del proceso pues, de no ser así, no se advierte cuál sería el interés que podría invocar el demandado para perseguir la pérdida del beneficio de su contraparte”* (CSJN, “ADDUC y otros c/ AySA SA y otro s/ proceso de conocimiento” 14/10/2021).

En este sentido, entonces, resulta de aplicación la ya tradicional jurisprudencia de la Corte conforme a la cual *"son arbitrarias las sentencias de tribunales inferiores que se apartan de los precedentes de la Corte, sin aportar nuevos argumentos que justifiquen modificar la posición sentada por el tribunal, en su carácter de intérprete supremo de la Constitución y de las leyes dictadas en su consecuencia"* (SERRA, María Mercedes, "Procesos y Recursos Constitucionales", pág. 149, citando Fallos: 212-51).

En suma, a partir de una razonable y armónica interpretación de los dispositivos referidos, cabe concluir que el “beneficio de la justicia gratuita” para el consumidor importa eximirlo del pago de las costas del proceso.

VII. Honorarios.

a. Abogados de la parte actora: Por la accionante prestaron tareas los Dres. Oreste Colavino y Delfina Rossetto Guzmán. Conforma la base regulatoria en el por el que prospera la demanda, debidamente actualizada (Art. 30 inc. 1° Ley 9459 –T.O. Ley 11.042). Habida cuenta que, a la fecha de la presente resolución, no es posible actualizar dicha base económica de manera certera, corresponde regularlos provisoriamente en el mínimo previstos por la escala (art. 36 íb.) de 20 *jus* (que al día de la fecha ascienden a la suma de \$659.907,40). En consecuencia, regulo, en conjunto y proporción de ley los honorarios profesionales provisorios de los Dres. Oreste Colavino y Delfina Rossetto Guzmán –abogados de la actora– en la suma equivalente a 20 *jus* (que, al día de la fecha asciende a la suma de \$659.907,40) por sus tareas desplegadas en la causa.

b. Abogados de la demandada: Por esta demandada han prestado tareas los Dres. Marcos Daher y Gretel Exstein.. La base regulatoria –atento el resultado del pleito y lo dispuesto por el art. 30 inc. 2, de la ley 9459 T.O Ley 11.042– se fija en el monto por el que la demanda es rechazada, comparando el valor de condena con el valor actualizado de la demanda. Habida cuenta que, a la fecha de la presente resolución, no es posible actualizar dicha base económica de manera certera, corresponde regularlos provisoriamente en el mínimo previstos por la

escala (art. 36 íb.) de 20 *jus* (que al día de la fecha ascienden a la suma de \$659.907,40).

Teniendo en cuenta las etapas procesales cumplidas por cada letrado, se verifica que la Dra. Exstein ha presentado su renuncia con fecha 21/06/2023, durante el diligenciamiento de la etapa probatoria, mientras que el Dr. Daher ha prestado tareas durante toda la tramitación del pleito. Así las cosas el 80% de las labores han sido prestadas en conjunto por ambos letrados y el restante 20% correspondiente a los alegatos sólo por el Dr. Daher (art. 45 inc. 1 ley 9459 –T.O. Ley 11.042).

Por ello corresponde regular los honorarios profesionales provisorios del Dr. Marcos Daher –abogado de la parte demandada- en la suma equivalente a 12 *jus* (que al día de la fecha ascienden a la suma de \$395.944,44), por sus tareas desplegadas en esta causa. Y regular los honorarios profesionales provisorios de la Dra. Gretel Exstein -abogada de la parte demandada- en la suma equivalente a 8 *jus* (que al día de la fecha ascienden a \$263.962,96), por sus tareas en estos autos.

c. Peritos intervinientes:

En función de la tarea desplegada estimo justo fijar los honorarios **del Cdr. Patricio Gentili – perito contador oficial- y Lorena Patricia Romano –perito tasadora oficial-** en la suma equivalente a 12 *jus* (\$395.944,44) para cada uno, con más el porcentaje correspondiente a la contribución al Régimen de Previsión Social establecido por la Ley aplicable a la actividad profesional de que se trate, con más el porcentaje correspondiente a la contribución al Régimen de Previsión Social establecido por la Ley aplicable a la actividad profesional de que se trate. Mientras que los honorarios correspondientes al **Cdr. Ignacio M. Paillet –perito contador de control de la actora-**, se regulan en el equivalente a 6 *jus*, con más el porcentaje correspondiente a la contribución al Régimen de Previsión Social establecido por la Ley aplicable a la actividad profesional de que se trate, todo lo que será a cargo de su comitente (art. 49 inc. 2 CA).

d. Intereses de honorarios y condición tributaria:

Por una cuestión de economía procesal, establezco que dichos emolumentos devengarán intereses desde el día de la fecha y hasta su efectivo pago, aplicando para su cálculo la tasa pasiva promedio que publica el Banco Central de la República Argentina, con más el 5% por ciento nominal mensual (art. 35, ley 9459). Se aclara a todo evento que, tratándose de intereses “compensatorios”, es decir que se adeudan con independencia de la mora del deudor y son impuestos por la ley a fin de restablecer el equilibrio patrimonial del acreedor, ninguna importancia tiene para el cómputo que la presente resolución no adquiera inmediatamente firmeza por ser eventualmente impugnada por los interesados (conf. TSJ, Sala CyC, Auto N° 169/05, 274/08, 214/17, entre muchos otros).

Sobre todos los importes regulados deberá adicionarse el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), según la condición tributaria que revista cada profesional, a la fecha del efectivo pago.

Por todo ello, normas legales citadas,

RESUELVO: **I)** Rechazar la excepción de incumplimiento opuesta por la demandada, y la defensa de prescripción opuesta por la actora; **II)** Declarar la inexistencia o nulidad de las cláusulas quinta, sexta, décima y décimo sexta del contrato de compraventa celebrado entre las partes, en cuanto establece una tasa de interés del 1% mensual acumulativa (art. 36 LDC), e integrar el contrato celebrado con los intereses fijados por el estatuto del consumidor, esto es: *“a la tasa pasiva anual promedio del mercado difundida por el Banco Central de la República Argentina vigente a la fecha de celebración del contrato”* (art. 36, tercer párr., Ley 24.240); **III)** Hacer lugar parcialmente a la demanda interpuesta por **GAMA SA** en contra de **María Macarena Fernández**, y, en consecuencia, condenar a esta última a abonar a la primera la suma **dólares estadounidenses ciento setenta y cuatro mil seiscientos setenta y cuatro con treinta y cinco centavos (US\$ 174.674,35)**, en concepto de capital correspondiente a las cuotas adeudadas reclamadas (saldo de cuota N° 57 a cuota N° a 153, inclusive), con más los intereses y valor de transformación dispuestos en el considerando

respectivo. **IV)** Imponer las costas en un 60% a la parte actora y en un 40% a la demandada (art. 132 CPCC), a esta última en los términos del art 53 LDC. **V)** Regular, en conjunto y proporción de ley los honorarios profesionales provisorios de los **Dres. Oreste Colavino y Delfina Rossetto Guzmán** –abogado de la actora- en la suma equivalente a 20 *jus* (que, al día de la fecha ascienden a \$659.907,40) por sus tareas desplegadas en la causa.. **VI)** Regular los honorarios profesionales provisorios del **Dr. Marcos Daher** –abogado de la parte demandada- en la suma equivalente a 12 *jus* (que al día de la fecha ascienden a la suma de \$395.944,44), por sus tareas desplegadas en esta causa. **VII)** Regular los honorarios profesionales provisorios de la **Dra. Gretel Exstein** -abogada de la parte demandada- en la suma equivalente a 8 *jus* (que al día de la fecha ascienden a \$263.962,96), por sus tareas en estos autos. **VIII)** Regular los honorarios profesionales definitivos del Cdr. **Patricio Gentili –perito contador oficial-**, en la suma equivalente a 12 *jus* (que al día de la fecha ascienden a la suma de \$395.944,44), con más el porcentaje correspondiente a la contribución al Régimen de Previsión Social establecido por la Ley aplicable a la actividad profesional de que se trate. **IX)** Regular los honorarios profesionales definitivos de **Lorena Patricia Romano –perito tasadora oficial** en la suma equivalente a 12 *jus* (que al día de la fecha ascienden a la suma de \$395.944,44), con más el porcentaje correspondiente a la contribución al Régimen de Previsión Social establecido por la Ley aplicable a la actividad profesional de que se trate. **X)** Regular los honorarios profesionales definitivos del **Cr. Ignacio M. Paillet –perito contador de control de la actora--**, en la suma equivalente a 6 *jus* (que al día de la fecha ascienden a \$197.972,22), con más el porcentaje correspondiente a la contribución al Régimen de Previsión Social establecido por la Ley aplicable a la actividad profesional de que se trate, todo lo que será a cargo de su comitente. **XI)** Establecer que todos los honorarios aquí regulados, -y para el caso de no ser abonados-, devengarán el interés dispuesto en el considerando pertinente, desde la fecha de la presente resolución y hasta su efectivo pago, debiendo adicionarse el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), según la condición tributaria

que revista cada profesional, a la fecha del efectivo pago. **Protocolícese y hágase saber.**

Texto Firmado digitalmente por:

DIAZ VILLASUSO Mariano Andres

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2025.05.08