

Contratos. Mutuo hipotecario. Nulidad o ineficacia del contrato. Lesión. Omisión de acreditar el desequilibrio de las prestaciones. Improcedencia. Daños y perjuicios. Omisión del acreedor hipotecario de concurrir a cancelar la hipoteca. Frustración de la venta del inmueble. Procedencia *

Hechos:

Debido a la onerosidad de la hipoteca que gravaba el inmueble adquirido por los actores, estos decidieron adquirir un inmueble de menor costo poniendo en venta el primero; ante la negativa del acreedor hipotecario demandado para cancelar la hipoteca, solicitaron que se declarara la nulidad del mutuo hipotecario y se admitiera una indemnización de daños y perjuicios por la frustración de la compra de la nueva propiedad. La Cámara modificó

la resolución del a quo e hizo lugar al reclamo indemnizatorio.

Doctrina:

- 1) *Es improcedente la nulidad planteada por la actora respecto del mutuo hipotecario que celebró con la demandada, pues no se observa un desequilibrio de las prestaciones ni tampoco vulneración alguna al art. 953 del Código Civil, ya que la compra de un objeto de menor valor, alegada por la accionante ante la imposibilidad de abonar el crédito contraído, se basaba*

* Publicado en *La Ley* del 15/3/2007, fallo 111.277.

en un inmueble que todavía no existía físicamente –estaba en construcción–, que no presentaba financiación a largo plazo como el inmueble hipotecado y que no había sido objeto de un crédito por préstamo hipotecario.

- 2) *Si bien no prosperó la acción de nulidad que la actora dedujo respecto del mutuo hipotecario celebrado con la demandada, puede admitirse la acción resarcitoria*

intentada, con fundamento en la frustración de la venta del inmueble gravado a un tercero por la incomparecencia de la accionada para cancelar la hipoteca, si los presupuestos para admitir los perjuicios son acreditados, ya que esta pretensión es autónoma.

Cámara Nacional Civil, Sala K, noviembre 10 de 2006. Autos: “Tierno, Adriana M. y otro c. Inverclas S. A.”.