

Cipolletti, 27 de febrero de 2026.

VISTAS: Para resolver en las actuaciones caratuladas "**CALVO, LUISA BEATRIZ C/ BANCO HIPOTECARIO S.A. S/ EJECUCIÓN DE SENTENCIA**" (EXpte. N° CI-00602-C-2025), de las que

RESULTA:

I. Que mediante escrito **I0001** de fecha 25/05/2025 se presenta la Sra. Luisa Beatriz Calvo, a promover demanda de ejecución de acuerdo contra Banco Hipotecario S.A., por incumplimiento de acuerdo celebrado en mediación, con el objetivo de que la ejecutada cumpla con la obligación de hacer a su cargo.

Relata que la ejecutada resultó ser parte de un acuerdo de mediación celebrado en la ciudad de Cinco Saltos, en fecha 19/02/2023, bajo la caratula "CALVO LUISA BEATRIZ Y BANCO HIPOTECARIO S.A. S/MEDIACIÓN" (EXpte. 339-23-CCS).

Allí, la institución financiera se comprometió a otorgar escritura pública traslativa de dominio de la unidad NC 02-1-F-279-02-FO23.

Expresa que de común acuerdo se designa una escribanía a cargo del escribano Maximiliano De los Santos, quien intervendría en el procedimiento de levantamiento del gravamen hipotecario y así poder otorgar la escritura referida.

Manifiesta que de su parte, se le otorgo al escribano todos los elementos requeridos conforme la clausula II del acuerdo. Los honorarios y gastos de dicha gestión estarían a su cargo. Indica que al momento de solicitarle el presupuesto que irradiaría tal accionar, se les informa que el Banco hipotecario debía designar una persona que lo representara en el acto de suscripción de la escritura y que hasta ese momento no lo había hecho.

Alega que en la clausula primera del acuerdo que se pretende ejecutar, la demandada se comprometió a aportar los elementos necesarios en su poder con la finalidad de resolver el reclamo, sin ningún tipo de actividad ni comunicación a la fecha por parte de la misma.

II. Que mediante monitoria **I0004** de fecha 01/07/2025 se resuelve llevar adelante la ejecución del convenio, hasta tanto BANCO HIPOTECARIO S.A., cumpla la prestación - obligación de hacer- asumida en el acuerdo celebrado en fecha 19 de octubre de 2023, en el procedimiento caratulado "CALVO LUISA BEATRIZ / OTROS Y BANCO HIPOTECARIO S.A S/ MEDIACION" - Legajo N° 339-23 -CCS; y a suscribir a favor de LUISA BEATRIZ CALVO, DNI 13118251, la correspondiente

escritura traslativa de dominio, bajo apercibimiento de ordenar su ejecución a su cargo (art. 513 CPCC)

III. Que mediante escrito [E0006](#) se presenta la ejecutada, BANCO HIPOTECARIO S.A. e interpone excepción de inhabilidad de título, contra la sentencia monitoria dictada en autos, por cuanto manifiesta que el título acompañado carece de idoneidad ejecutiva y la obligación que se pretende ejecutar resulta inexigible.

Expresa que en la cláusula tercera del acta de mediación la actora se obligó expresamente a poner a disposición del escribano toda la documentación que éste le requiriera a fin de concretar la escrituración y que la ejecutante se negó a entregar.

Entiende que tal accionar demuestra que la frustración del acuerdo no es atribuible su mandante, sino exclusivamente a la conducta renuente de la propia actora, que incumplió con la obligación principal que tenía a su cargo.

Para finalizar, peticona se haga lugar a la excepción de inhabilidad de título opuesta y, en consecuencia, se revoque la sentencia monitoria en todos sus términos, con expresa imposición de costas a la actora.

IV. Mediante movimiento [I0007](#), se tiene por presentada a la demandada y se da traslado a la parte actora de la excepción de inhabilidad de título interpuesta y de la prueba ofrecida. Dicho traslado es evacuado por la parte ejecutante mediante escrito [E0009](#).

Allí, la ejecutante señala que el art. 453 del CPCC menciona las causales por las que procede la excepción incoada y que la demandada no fundó su defensa en ninguno de sus tres incisos.

Niega la existencia de una conducta omisiva de su parte y que la misma queda sujeta a comprobación por parte de quien la alega.

Menciona que en su postulación, la ejecutada describe una conducta y señala el incumplimiento de una obligación que no se encuentra en la esencia o el contenido del convenio, sino que le atribuye a la actora y que pretende que ello lo exima de cumplir con la obligación asumida.

Agrega que la elección del escribano actuante fue en común acuerdo, y que la ejecutante cumplió con la entrega de informes y certificaciones requeridas.

Ofrece prueba y solicita se rechace la excepción de inhabilidad de título incoada por la ejecutada.

V. Mediante providencia [I0010](#) se dispone la apertura de la causa a prueba y se proveen las pruebas ofrecidas por las partes.

Bajo movimiento [I0016](#), pasan las actuaciones a resolver, providencia que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

I. Puestos los autos a resolver, y a tenor de la defensa interpuesta por la excepcionante, consistente en la inhabilidad de título, es necesario delimitar liminalmente sus requisitos de procedencia, para analizar luego si tal como ha sido invocada en los presentes autos, merece ser acogida de manera favorable.

II. Prestigiosa doctrina tiene dicho que: "*Dentro del campo de las excepciones cabe hablar de excepciones específicas o propias del juicio ejecutivo que son la inhabilidad de título (que comprende además la defensa de falta de legitimación para obrar) y la falsedad de título. Éstas también son excepciones en sentido propio, pues no discuten directamente la pretensión sustancial (deuda), sino la habilidad del título o falsedad del mismo.*" (Cf. E. M. Falcón, Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, Tomo V, Cumplimiento y Ejecución de Sentencias. Juicio Ejecutivo. Rubinzal - Culzoni Editores, Pág. 572).

III. Ahora bien, encontrándose delimitada la excepción interpuesta por el ejecutado, corresponde pronunciarse respecto de la misma.

Cabe poner en resalto que mediante el presente proceso ejecutivo se pretende ejecutar un convenio celebrado ante el Centro Judicial de Mediación. Así, los acuerdos celebrados en el CEJUME e instrumentados en actas debidamente firmadas por las partes, pueden ser ejecutados por el procedimiento de ejecución de sentencia, conforme lo dispone el art. 453 inc 4 del CPCyC. Por su parte, es dable destacar el art. 27 de la ley N° 5450 establece: "*En caso de arribarse a un acuerdo total o parcial, el/la mediador/a labra un acta en la que consten únicamente los términos de los acuerdos arribados. El acta es firmada por todos los comparecientes y protocolizada por el CIMARC. De la misma se entrega copia a las partes. El acuerdo al que arriben las partes no requiere homologación judicial, constituyendo el acta respectiva título ejecutivo suficiente a los fines de su ejecución en caso de incumplimiento, salvo lo previsto en el artículo 41 de esta ley.*", además el art. 28 consagra: "*En caso de incumplimiento del acuerdo, éste puede ejecutarse mediante el procedimiento de ejecución de sentencia establecido en el Código Procesal Civil y Comercial, salvo que las partes acuerden realizar una nueva mediación.*"

En virtud de tales directivas y teniendo en vista el documento base de la presente ejecución se advierte que dicho convenio fue celebrado de conformidad con la

normativa aludida.

Concretamente, el art. 453 del CPCC dispone en su inc. 3 que entre las únicas excepciones posibles se encuentra la inhabilidad de título, y al respecto prescribe textualmente: "*Inhabilidad de título, por no estar ejecutoriado, no haber vencido el plazo fijado para su cumplimiento o no resultar de ellos lo reclamado, la calidad de acreedor del ejecutante o la de deudor del ejecutado*"

Así, la excepción de inhabilidad de título, en la ejecución de sentencia sólo puede fundarse en las siguientes circunstancias,: a) el título no este ejecutoriado; b) no haber vencido el plazo fijado para su cumplimiento o no resultar de ello lo reclamado, o de ser una deuda, que la misma no se encuentre líquida o al menos sea liquidable; c) quien pretende ejecutarlo no sea el titular; d) se dirija la acción contra quien no resulte deudor de la obligación.

A la luz de la claridad meridiana de la norma expuesta, el título como tal, conforme las argumentaciones de la parte ejecutada, ha sido cuestionado por no haber vencido el plazo para su cumplimiento, en tanto, queda pendiente obligaciones por parte de la ejecutante.

IV. Delimitado el marco en el que ha sido entablada la defensa del ejecutado, corresponde pronunciarse respecto de la prueba recolectada en autos, en virtud de la cual se procederá a resolver el planteamiento en cuestión.

Bajo movimiento [E0016](#), obra pericial informática, donde el profesional designado evacua los puntos de pericia ofrecidos por la ejecutante.

En lo que aquí interesa, del informe referido se extraen las siguientes conclusiones: "*Se compruebe en la página de ENACOM enacom.gob.ar la titularidad de los teléfonos mencionados – En página de Enacom solo se puede verificar la línea o número, a que prestadora de servicio está asociado o vinculado. (...) Con respecto a la obtención de la titularidad en forma concreta se debe oficiar a las respectivas compañías prestadoras o proveedoras del servicio de telefonía móvil, si se considera necesario. No obstante, se verifica en fuentes abiertas de sitios Web que el número 299-5238217, figura a nombre de: De Los Santos Maximiliano, como así esta relacionado con la Escribanía De los Santos Maximiliano.*" (Pág. 12) "*El IMEI del dispositivo móvil de la actora es el mencionado en el presente dictamen pericial. Fecha y hora de los mensajes se observan en texto plano exportado y en la pericial.*" (Pág. 13).

En base a dicho examen pericial, que no ha sido objetado por las partes, concluyó que los mensajes de WhatsApp acompañados por la actora, son verídicos y se

corresponden con su relato.

De la prueba informativa (I0013), ofrecida por ambas partes, dirigida al Escribano Maximiliano de Los Santos, se desprende: *"En fecha 25 de octubre de 2023, la señora Calvo se presentó por primera vez en esta escribanía, exhibiendo una tenencia precaria que luego retiró. A efectos de nosotros poder avanzar con la escritura a favor de la Actora, correspondiente a la operatoria N.º 670, NECESITAMOS contar con la primera copia del poder otorgado por la Municipalidad de Cinco Saltos (Titular Dominial) a favor del Banco Hipotecario. Ese poder legitima al Banco que tiene facultades para firmar la escritura a favor de la actora. Es un requisito ineludible para nosotros como escribanía designada contar con el original del mismo. Pese a nuestros intentos de hacernos del poder que legitime al Banco Hipotecario para firmar la escritura a favor de la actora, no hemos podido hacernos del mismo. Ni siquiera de los datos exactos del poder para gestionar un segundo testimonio del mismo que nos permita como escribano designado, realizar la escritura. Me es preciso aclarar, que los intentos de mi parte para destrabar la situación como escribano designado, no han sido menores en absoluto, personalmente estuve intentando rastrear entre cajas de documentación en sucursal Neuquén el poder sin éxito; como así también en el Archivo de Protocolos en General Roca, con información dada por la actora, sin éxito tampoco, ya que la misma no se condice con el poder que necesito para otorgar la escritura a favor de la Sra. Calvo. Conforme lo indicado por esta escribanía a las partes intervinientes, una posible solución para lograr dar con el poder que necesitamos, es conseguir una copia de alguna escritura de algún vecino lindero, esto permitiría obtener los datos del poder (Nro de escritura, fecha y escribano Autorizante) y rastrear entonces, un segundo testimonio del mismo. Obtenida la información, otra cuestión a resolver entre las partes y que nos deberán indicar a nosotros si es voluntad de que nos encarguemos del trámite, será quién afrontará los gastos que implique conseguir esa segunda copia."*

V. Ahora bien, del convenio celebrado por las partes en mediación, surgen dos obligaciones a cargo de la ejecutada en autos, siendo las mismas: 1) Prestar conformidad con la inscripción en el registro pertinente de la cancelación del asiento registral de la hipoteca que pesa sobre el inmueble y; 2) la suscripción de la escritura traslativa de dominio a favor de la Sra. Calvo. Las partes de común acuerdo designan al escribano mencionado en el párrafo precedente.

De la prueba rendida en autos, se concluye que las diversas interpretaciones se suscitan en torno a la obligación asumida en el punto 2), pero nada se dice respecto al

incumplimiento de la obligación consignada en el punto.

Dicho incumplimiento no ha sido justificado por la ejecutada, como así tampoco surge información del informe emitido por el escribano.

Despejada esta cuestión, corresponde continuar con la controversia relativa a la falta de suscripción de la escritura traslativa de dominio del inmueble, y que ambas partes se imputan responsabilidad en su falta de cumplimiento.

Para ello, considero adecuado continuar con el análisis del convenio ejecutado, puesto que es allí donde se desprende las obligaciones a cargo de la requirente en aquella instancia (ejecutante en estos autos). Así, puede extraerse de su cláusula segunda: *"El cumplimiento del compromiso asumido por el Banco en la cláusula anterior queda supeditado incondicionalmente a la entrega al Escribano, por parte de la Requirente, de la siguiente documentación y/o cualquier otra que aquel solicite: a) Acta de Tenencia Precaria y/o Acta de Entrega de Posesión del Inmueble y/o el Boleto de Compraventa-Convenio de Financiación suscripto con el Banco; b) Cesiones y/o Boletos de Compraventa, en caso de que el inmueble hubiere sido adquirido al titular de origen o a otros cesionarios. En estos casos, deberá presentar la totalidad de los documentos que denuesten la relación con el titular reconocido en origen por el Banco (...); c) Declaratoria de Herederos y/o Sentencia de Divorcio, cuando correspondiere; d) Fotocopia/s del/los DNI; e) Cualquier boleta/factura de Rentas o Municipalidad- se encuentre o no paga-."*

La mentada cláusula es la que refiere las obligaciones a cargo de la ejecutante.

Dicho esto y en remisión al informe emitido por el escribano, la Sra. Calvo presento un acta de tenencia precaria que luego retiro de la escribanía. No obstante ello, el escribano menciona que el documento que necesita para proceder a otorgar la escritura es la primera copia del poder otorgado por la Municipalidad de Cinco Saltos (Titular Dominial) a favor del Banco Hipotecario. Ese poder legitima al Banco que tiene facultades para firmar la escritura a favor de la actora.

Es decir, que lo que se requiere es un documento que esta en poder de la ejecutada. Más aún, puesto que del mismo informe se menciona que el profesional personalmente ha intentando rastrear el poder, entre cajas de documentación en sucursal Neuquén del Banco sin éxito; como así también en el Archivo de Protocolos en General Roca.

Si bien en su informe, el escribano menciona una posible solución (*conseguir una copia de alguna escritura de algún vecino lindero, esto permitiría obtener los datos del*

poder (Nro de escritura, fecha y escribano Autorizante) y rastrear entonces, un segundo testimonio del mismo), dicho extremo no se encuentra comprendido dentro de las obligaciones a las que se sometió la ejecutante en el acuerdo arribado en mediación.

Sumado a ello, en el documento que se requiere y que legitima al Banco ejecutado a suscribir la escritura, solo tomo intervención como parte, la Municipalidad de Cipolletti y el ejecutado.

Por todo lo expuesto, no habiéndose dado cumplimiento con las obligaciones asumidas en el acuerdo celebrado en mediación, corresponde rechazar la excepción de inhabilidad de título incoada por la demandada.

VI. Costas: En atención a lo dispuesto y al modo en el que se decide la cuestión, corresponde imponer las costas por la excepción interpuesta a la demandada vencida, conforme al principio objetivo de la derrota contenido en los términos del Art. 62 del CPCC.

Por todo ello, **RESUELVO:**

I. Rechazar la excepción de inhabilidad de título incoada por Banco Hipotecario S.A., y en consecuencia confirmar en todos sus términos la sentencia monitoria [I0004](#) de fecha 01/07/2025 de los presentes autos.

II. Imponer las costas a la demandada en atención a lo dispuesto por el art. 62 del CPCC.

III. Diferir la regulación de honorarios profesionales de los letrados y el perito para la oportunidad de contar con base para ello.

IV. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez