

En Viedma, a los 24 días del mes de febrero de dos mil veintiséis, se reúnen en acuerdo los Srs. Jueces y la Sra. Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, asistidos por la secretaria del Tribunal, para resolver en los autos caratulados "**LEZCANO, MARIELA VANESA C/ BANCO HIPOTECARIO S.A. S/ ORDINARIO - DAÑOS Y PERJUICIOS**" Expte. N° VI-01136-C-2025, y previa discusión de la temática del fallo a dictar, se decide plantear y votar en el orden del sorteo practicado, la siguiente cuestión:

¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en fecha 08/10/2025?

EL DR. ARIEL GALLINGER DIJO:

I.- Llegan estas actuaciones a la Alzada con motivo del recurso de apelación subsidiario interpuesto por la actora contra la providencia del 01/10/2025. En dicha resolución, el Organismo de Grado (el Sr. Secretario de la Unidad Jurisdiccional) denegó la aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor (LDC) y el beneficio de gratuidad, argumentando que la adquisición de un inmueble destinado a una farmacia (actividad profesional) excluye la relación de consumo por no ser de carácter "doméstico o personal", lo que posteriormente fuera ratificado por la Jueza de Grado (Sent. Int. 297/2025 de fecha 19/11/2025).

II.- La recurrente se agravia sosteniendo que, si bien el local se destina a su actividad profesional, ella actúa como destinataria final del inmueble adquirido al Banco Hipotecario. Afirma que el bien no se integra a una cadena de comercialización (no es un insumo de reventa), sino que constituye la infraestructura donde desarrolla su labor, manteniendo una situación de vulnerabilidad técnica y contractual frente a la entidad bancaria.

III.- Entrando al análisis de la cuestión, considero que el recurso debe prosperar, aun cuando -según ya dijéramos reiteradamente- que a tenor del artículo 36 inc. 3 del CPCyC, la vía para impugnar los despachos de los Secretarios/as resulta ser una simple petición ante la magistrada, toda vez que corresponde adoptar un criterio de máxima flexibilidad a los fines de garantizar los derechos de las partes.

El concepto de consumidor, definido en los arts. 1 de la Ley 24.240 y 1092 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), se centra en la figura del "destinatario final". La jurisprudencia moderna ha superado la visión subjetiva que excluía al comerciante o profesional por el solo hecho de serlo.

Como bien sostiene la doctrina (Ricardo Lorenzetti: "Consumidores" -Ed. Rubinzal-Culzoni, 2003 y actualizaciones posteriores- y Carlos A. Ghersi "Manual de Contratos" y "Derecho del Consumidor" -Ed. La Ley-), lo determinante es si el bien o servicio es retirado del mercado para ser agotado en el beneficio propio o del grupo social del adquirente, sin ser reinsertado en un proceso de producción o comercialización directa. En este sentido, la adquisición de un inmueble para establecer una farmacia no implica que el inmueble mismo sea un "insumo" que se transforme o se revenda; el bien se "detiene" en el patrimonio de la profesional, agotando allí su valor como infraestructura.

Es fundamental reconocer la categoría del "consumidor mixto" o profesional, aplicada por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial en casos como *"El Cardal del Monte S.A. c/ Wagen S.A."*, donde se estableció que, en supuestos de integración parcial o uso profesional/personal, la operación debe encuadrarse como acto de consumo salvo prueba en contrario. Si negáramos esta protección por el mero perfil profesional de la actora, estaríamos consagrando una zona de exclusión arbitraria donde ningún comerciante o profesional liberal podría ampararse

en la LDC frente a proveedores de servicios masivos (como un Banco, servicios de internet, etc), incluso cuando la contratación es personal, directa y ajena al saber específico de su profesión. (El Cardal del Monte S.A. c/ Wagen S.A. y otros s/ ordinario Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial Sala/Juzgado: B Fecha: 18-dic-2019 Cita: MJ-JU-M-123072-AR | JJ123072 | MJJ123072) y en igual sentido - CNCom, esta Sala in re «Alustiza José María Bautista c/Ford Argentina SCA y otros s/ordinario» del 16/05/2016, id. in re «Bandagro S.A. c/Volkswagen Argentina S.A. y otro s/ordinario» del 24/05/2014, entre otros-

En el caso de autos, la Sra. Lezcano se encuentra en una situación de vulnerabilidad técnica y jurídica frente al Banco Hipotecario. No posee la pericia de la entidad financiera y ha suscrito un contrato de adhesión (operatoria Pro.Cre.Ar) donde su capacidad de negociación es nula. Exigirle la diligencia de un "comerciante experto" en una relación de consumo inmobiliario-financiero desvirtúa el espíritu tuitivo de la Constitución Nacional (Art. 42).

Por otra parte, no se puede obviar, que la actora promovió "... en los términos de la Ley 24.240 y artículos 1092 a 1122 del Código Civil y Comercial demanda de daños y perjuicios contra Banco Hipotecario S.A". Por lo tanto, si en su despacho se dispuso "Previo a todo, y considerando los hechos invocados y el beneficio de gratuidad solicitado, corresponde destacar que el bien adquirido consiste en un local comercial destinado al ejercicio de una actividad profesional, sin que su finalidad sea de carácter doméstico o personal, sino exclusivamente profesional (farmacia). Al respecto, la doctrina y la jurisprudencia sostienen que la Ley de Defensa del Consumidor (Ley N° 24.240) no ampara actos de adquisición destinados a la producción o al desarrollo de actividades profesionales, por tratarse de relaciones entre profesionales o empresas, incluso cuando

alguna de las partes sea persona física. En consecuencia, la presente acción no se encuentra comprendida en el ámbito de la Ley N° 24.240, por lo que corresponde que se cumpla con el pago de las tasas y sellados legales correspondientes..." en definitiva, se estaría anticipando el resultado final del pleito.

En dicho orden, se ha dicho "Cuando la acción es iniciada invocando la defensa de los derechos resguardados por la LDC., el régimen de gratuidad es aplicable ex lege y la demandada no podrá removerlo a menos que mediante incidente demuestre la solvencia del consumidor. Cuestión esta última que no ha sido acreditada en autos. Lo anterior refleja el criterio observado en los precedentes de la CSJN, a cuyas pautas jurisprudenciales deben ceñirse los tribunales inferiores a menos que se impongan motivos que justifiquen un apartamiento, ausentes en autos." (El Cardal del Monte S.A. c/ Wagen S.A. y otros s/ ordinario Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial Sala/Juzgado: B Fecha: 18-dic-2019 Cita: MJ-JU-M-123072-AR | JJ123072 | MJJ123072)

Por lo expuesto, propongo al Acuerdo: 1. Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora en fecha 08/10/2025 y, en consecuencia, revocar la resolución del 01/10/2025 en lo que ha sido materia de agravios, ordenando la tramitación de la acción en los términos en que fuera promovida 2. Remitir el expediente al juzgado de origen para la continuidad del trámite. 3. Sin costas por no haber mediado contradicción; 4. Regístrese, notifíquese y vuelvan las actuaciones a la instancia de origen.

La Dra. María Lujan Ignazi dijo:

Por compartir los fundamentos expuestos por el Dr. Ariel Gallinger, **ADHIERO** a su voto.

El Dr. Gustavo Bronzetti Nuñez dijo:

En virtud de la existencia de mayoría, me **ABSTENGO** de votar.

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y en lo Contencioso Administrativa **RESUELVE:**

1. Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora en fecha 08/10/2025 y, en consecuencia, revocar la resolución del 01/10/2025 en lo que ha sido materia de agravios, ordenando la tramitación de la acción en los términos en que fuera promovida
2. Remitir el expediente al juzgado de origen para la continuidad del trámite.
3. Sin costas por no haber mediado contradicción;
4. Regístrese, notifíquese y vuelvan las actuaciones a la instancia de origen.

GUSTAVO BRONZETTI NUÑEZ-PRESIDENTE, MARIA LUJAN IGNAZI-JUEZA, ARIEL GALLINGER-JUEZ. ANTE MI: ANA VICTORIA ROWE-SECRETARIA.