

Viedma, 9 de septiembre de 2026.

EXPEDIENTE: “LEZCANO, MARIELA VANESA C/BANCO HIPOTECARIO S.A. S/ ORDINARIO - DAÑOS Y PERJUICIOS” - N° VI-01136-C-2025.

Antecedentes.

1.- En fecha 02/07/2026 se presenta Banco Hipotecario SA, mediante apoderada, contesta la demanda instaurada en su contra y solicita la intervención del Ministerio de Economía de la Nación.

Realiza una negativa general y particular de los hechos invocados por la actora y rechaza la existencia de incumplimiento alguno derivado del boleto de compraventa y convenio de financiación suscriptos en el marco del Programa Pro.Cre.Ar., así como la procedencia de cualquier reclamo indemnizatorio o de rendición de cuentas.

Sostiene que el relato de la demanda resulta inexacto y no se corresponde con la realidad de los hechos. En tal sentido, explica que la operatoria cuestionada se desarrolló en el marco del Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar.), creado por el Decreto PEN N° 902/2012, mediante el cual se constituyó un Fondo Fiduciario Público destinado a facilitar el acceso a la vivienda. Y que, en ese esquema, el Banco Hipotecario SA actuó exclusivamente en calidad de fiduciario del fideicomiso, administrando recursos públicos aportados por el Estado Nacional y ejecutando las instrucciones impartidas por el Comité Ejecutivo del fideicomiso, sin intervenir como financiador con recursos propios, ni como responsable de las condiciones de adjudicación, construcción o financiamiento, las cuales argumenta fueron fijadas por la normativa estatal aplicable.

Refiere que el desarrollo urbanístico de Viedma fue ejecutado mediante un procedimiento de selección pública, resultando adjudicataria la empresa Oriente Construcciones SA, con quien el fideicomiso celebró el correspondiente contrato de obra. Señala que dicha contratista asumió íntegramente la ejecución del desarrollo, la provisión de materiales, mano de obra y servicios, así como la responsabilidad exclusiva por la correcta construcción del emprendimiento y por cualquier defecto constructivo, obligándose además a mantener indemnes al comitente y al director de obra frente a reclamos de terceros.

En consecuencia, sostiene que cualquier eventual deficiencia constructiva resulta

exclusivamente imputable a la empresa constructora y no al Banco Hipotecario SA.

Destaca que, concluida la obra, el Banco, siempre en su carácter de fiduciario, procedió únicamente a la celebración de los boletos de compraventa, convenios de financiación y entrega de las unidades adjudicadas.

Afirma que la actora pretende desconocer dicho carácter fiduciario, pese a que el propio boleto de compraventa establece expresamente que el Banco Hipotecario SA actúa como fiduciario del Fideicomiso Pro.Cre.Ar. y por ello no responde con su patrimonio por las obligaciones del fideicomiso ni por eventuales vicios ocultos o defectos constructivos del inmueble, limitándose cualquier acción al patrimonio fideicomitado o, en su caso, contra los terceros responsables.

Reconoce la celebración, con fecha 01/06/2023, del boleto de compraventa y convenio de financiación respecto del local comercial adjudicado a la actora dentro del Desarrollo Urbanístico Viedma, precisando que la operación se celebró bajo la línea de Desarrollos Urbanísticos del Programa Pro.Cre.Ar.

Detalla las principales cláusulas contractuales relativas a la individualización del inmueble, precio, modalidad de financiación, actualización del capital mediante el Coeficiente Casa Propia, sistema de amortización, intereses compensatorios, entrega de la posesión y futura escrituración, remarcando que todas las condiciones contractuales respondían a la reglamentación del programa y no a decisiones discrecionales del Banco.

En razón de lo expuesto, solicita la intervención del Ministerio de Economía de la Nación, en atención a que el Decreto PEN N° 1018/2024 dispuso la disolución del Fondo Fiduciario Público Pro.Cre.Ar. y encomendó su liquidación a dicho Ministerio.

Manifiesta asimismo que las Resoluciones N° 796/2024 y N° 764/2025 del Ministerio de Economía atribuyen a la Subsecretaría Legal la atención de las contingencias judiciales derivadas del programa, requiriendo que dicho organismo intervenga en autos en representación del Fondo Fiduciario Público Pro.Cre.Ar. para asumir la defensa de los intereses del fideicomiso.

2.- Corrido el traslado de ley, en fecha 04/08/2026 la parte actora lo contesta y en los términos expuestos se opone a la citación en autos del Ministerio de Economía de la Nación.

Al fundar su postura, sostiene, como fundamento central, que la demanda no fue promovida contra Banco Hipotecario S.A. en su carácter de fiduciario, sino a título personal, destacando que se trata de una entidad de carácter privado y que la competencia de los tribunales ordinarios de Viedma fue expresamente pactada en el boleto de compraventa, además de resultar aplicables las normas protectorias del derecho del consumidor.

Señala que la disolución del Fondo Fiduciario Público Pro.Cre.Ar. mediante Decreto N° 1018/2024 y los eventuales acuerdos celebrados entre la entidad bancaria y el Estado Nacional no fueron puestos en conocimiento de la actora y, por tanto, no pueden resultarle oponibles, correspondiendo al Banco, por encontrarse en mejores condiciones probatorias, acreditar los términos y alcances de tales acuerdos, las responsabilidades asumidas por cada interviniente y la modalidad de administración de los fondos luego de la disolución del programa.

Agrega que, al contestar la demanda, Banco Hipotecario SA no acompañó documentación, instrumento ni decisión administrativa que permita demostrar que, luego de la disolución del fideicomiso, su actuación se limite a una mera gestión administrativa, omisión que consideran relevante frente a los incumplimientos que le atribuyen, entre ellos el descuento de un seguro optativo cuya notificación fehaciente a la actora no habría sido acreditada y el incumplimiento de la obligación de escriturar.

Sobre esa base, califica el pedido de intervención del Ministerio de Economía como una maniobra dilatoria, afirmando que la responsabilidad atribuida al Banco deriva directamente de las obligaciones contractuales asumidas.

Invoca, además, como antecedente, lo resuelto en los autos en trámite ante la Unidad Jurisdiccional N° 3 caratulados: "Brum, Vanina Fernanda y Otros c/Banco Hipotecario SA y Otro s/Daños y Perjuicios (Ordinario)", Expte. N° VI-31301-C-0000, cuya resolución dictada el 24/02/2025 rechazó un planteo semejante del Banco Hipotecario.

Destaca que allí se consideró que la sola disolución del Pro.Cre.Ar. mediante Decreto N° 1018/2024 no determina la procedencia de la citación del Estado Nacional y que el propio decreto contempla la continuidad de la gestión de los créditos por Banco Hipotecario, mediante convenio con el Ministerio de Economía.

Agrega que la intervención de terceros, solicitada por la demandada, debe apreciarse

con criterio restrictivo, por tratarse de una medida excepcional que obliga a la parte actora a litigar contra quien no eligió como contrario.

Refiere que en el fallo citado también se sostuvo que la eventual necesidad de preservar una futura acción de repetición no justificaba la citación, dado que las cláusulas del contrato de fideicomiso contemplaban mecanismos de notificación y defensa conjunta entre fiduciario y fiduciante, concluyéndose que la nueva situación generada por la disolución del fondo no aportaba elementos suficientes para modificar la solución anteriormente adoptada.

Finalmente, afirma que Banco Hipotecario SA ha persistido en la omisión de los instrumentos necesarios para esclarecer la continuidad del fideicomiso y los roles de los distintos sujetos involucrados, reteniendo -según sostiene- información esencial, siendo la parte que se encuentra en mejores condiciones de aportarla, procurando de esta manera demorar el avance del proceso, mientras continúa percibiendo sumas que considera indebidas, con afectación de su patrimonio.

Por todos los argumentos expuestos, solicita que se rechace la intervención del Ministerio de Economía de la Nación pretendida por Banco Hipotecario SA, con expresa imposición de costas.

3.- En fecha 10/08/2026 se llamó a autos para resolver, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DE LA CUESTIÓN PLANTEADA:

Expuestos los antecedentes del caso, corresponde expedirme acerca de la procedencia del planteo formulado por el demandado Banco Hipotecario SA y el pedido de intervención del Ministerio de Economía de la Nación, en los términos descriptos.

I.- Al respecto, cabe tener presente, a modo liminar, que pese a lo afirmado por la entidad bancaria al fundamentar su pedido, lo cierto es que no ha sido demandado por la actora únicamente en carácter de fiduciario de administración del patrimonio fideicomitado denominado Pro.Cre.Ar., sino a título personal y como entidad privada.

Ello así, toda vez que como surge con claridad de la lectura de la demanda en su contra instaurada y de la excepción de legitimación que dedujera y cuyo tratamiento fue diferido para el momento del dictado de la sentencia definitiva mediante providencia de fecha 31/07/2026, la demanda que da inicio a las presentes actuaciones, fue dirigida

contra su parte en el doble carácter. De manera que, sin expedirme sobre el fondo de la cuestión diferida, resulta claro que tal línea argumental carece de sustento y se impone, por tanto, su rechazo.

II.- Por otra parte, cabe también reparar que si bien la cuestión relativa a las contingencias judiciales derivadas del mencionado Fondo ha sido prevista mediante Decreto N° 1018/2024 y en su artículo 3 se dispone que el Ministerio de Economía celebrará con el Banco Hipotecario SA. un contrato para la continuidad de la gestión de los créditos bajo las mismas condiciones de retribución establecidas en el contrato de Fideicomiso suscripto el 18 de julio de 2012 (instrumento cuya celebración no ha sido acreditada en autos) no existen fundamentos para citar como tercero al mencionado Ministerio, en tanto ambas entidades asumen una defensa conjunta, en los términos del contrato oportunamente celebrado -cláusula 4.6.2-.

Y todo ello, advirtiendo incluso que la accionada no mencionó bajo qué normativa y qué tipo de citación como tercero pretender atribuir al Ministerio de Economía de la Nación.

III.- En otro orden de ideas, debe tenerse en cuenta que, en términos generales, la intervención coactiva u obligada se verifica cuando, a petición de cualquiera de las partes originarias, se dispone la citación de un tercero para que participe en el proceso pendiente y la sentencia a dictarse en él pueda serle eventualmente opuesta.

La intervención de terceros se encuentra regulada por el art. 89 CPCC y procede cuando la parte eventualmente vencida puede ejercer acción regresiva contra el tercero y/o si existe conexidad entre la relación controvertida en el proceso y otra relación jurídica existente entre el tercero y alguna de las partes originarias.

En tal sentido se ha resuelto que: "El art. 94 del CPCC fundamentalmente es aplicable cuando la parte, en caso de ser vencida, se encuentra habilitada para intentar una pretensión de regreso contra el tercero, o cuando la relación o situación jurídica sobre la que versa el proceso guarda conexión con otra relación jurídica existente entre el tercero y cualquiera de los litigantes originarios, de manera tal que el tercero podría haber asumido inicialmente la posición de litisconsorte del actor y del demandado." (CN Civ., Sala A, julio 27-972, ED, 46-204; ídem, id. febrero 27-973, ED. 49-736; id. Sala F, diciembre 5-972, ED. 46-648) (ED. 54-467); "La intervención obligada de terceros, en los términos del art. 94 del CPCC, pretende traer a juicio a un tercero ajeno a las partes,

cuando la controversia entre éste y alguna de aquellas sea común, a efectos de oponérsele eventualmente los efectos de la cosa juzgada y a fin de evitar una posible acción regresiva, dado que la sentencia que recaiga en el juicio le podrá ser opuesta al tercero.

Su finalidad reside en que, en esa eventual acción, el citado no pueda oponer la excepción de negligente defensa. Los elementos necesarios para que tal instituto proceda son: a) una relación jurídica existente entre el tercero y una de las partes, o bien entre aquél y con las dos partes y que tal relación sea conexa y no idéntica con la debatida en el proceso, y b) que en virtud de tal conexidad, los elementos objetivos de la pretensión promovida por el actor contra el demandado y que los que son objeto y causa, puedan servir de fundamento de otro proceso frente al tercero o por parte de éste.

La norma citada dispone también que la sentencia que se dicte alcanzará al tercero como a los litigantes principales, siendo incluso ejecutable contra aquel, salvo que, en oportunidad de contestar la citación, se hubiesen alegado fundadamente la existencia de defensas y/o derechos que no pudiesen ser materia de debate y decisión en el juicio, lo que en el caso no se advierte.

Entonces, tales conceptos, aplicados al caso de autos, evidencian que la demandada, en su "pedido de intervención del Ministerio de Economía de la Nación", no ha brindado suficientes elementos que permitan alterar el criterio restrictivo expuesto, no presentándose, en el caso, razones que ameriten su procedencia, teniendo en cuenta las constancias de autos, los hechos narrados por las partes y especialmente el objeto y los términos de la demanda interpuesta.

Concluyo entonces que no existe elemento alguno, teniendo en cuenta los términos del decreto de disolución del fondo fiduciario, el contrato de fideicomiso celebrado en fecha 11/07/2012 que le diera origen, la responsabilidad asumida por entonces por el Banco Hipotecario SA y la que se le endilga en autos, además de los términos de su vigencia y las previsiones al efecto dispuestas en el Código Civil y Comercial (arts. 1690 ssgtes y ccdtes.) y en la Ley 24.441 que permitan acceder a la citación como tercero en autos del Ministerio de Economía de la Nación.

En tal sentido, pondero además del carácter restrictivo del instituto bajo análisis, que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación reiteradamente establece que quien solicita la intervención de un tercero debe demostrar la existencia de los

supuestos legales que habilitan tal intervención y que la ampliación del proceso mediante la incorporación de terceros constituye una situación excepcional que puede afectar la estructura del proceso y la garantía de una tutela judicial rápida y efectiva, especialmente tratándose de un reclamo vinculado con derechos protegidos constitucionalmente.

IV.- En base a todo lo hasta aquí expuesto, corresponde rechazar el planteo formulado en fecha 02/07/2026 por el Banco Hipotecario SA.

En cuanto a las costas, deben ser impuestas a la parte demandada, en su carácter de vencida (art. 62 -1º ap.- del CPCC) y diferir la regulación de honorarios profesionales hasta la oportunidad del dictado de la sentencia definitiva.

Por los fundamentos dados,

RESUELVO:

- 1) Rechazar el planteo formulado por el demandado Banco Hipotecario SA en fecha 2/07/2026 en relación a la intervención del Ministerio de Economía de la Nación en autos, conforme el Considerando respectivo.
- 2) Imponer las costas al Banco Hipotecario SA, en su carácter de vencida (art. 62 -1º ap.- del CPCC) y diferir la regulación de honorarios para la oportunidad del dictado de la sentencia definitiva.
- 3) Notificar por el ministerio de ley conforme conforme los arts. 120 y 138 del CPCC.

Julieta Noel Díaz

Jueza