

General Roca, 02 de febrero de 2026.

VISTOS: Los autos caratulados: "**<C.M.S. C/ B.H.S.A. S/ MENOR CUANTÍA - DAÑOS Y PERJUICIOS**", Expediente N° **RO-00739-JP-2025**, en trámite ante este Juzgado de Paz;

RESULTA:

En fecha 05/05/2025, se presenta Y.C.M.S., con el patrocinio letrado de los Dres. Jorge Sebastián Audisio y Lautaro E. Vettulo, iniciando proceso por daños y perjuicios contra B.H.S.A., por la suma de un millón setecientos sesenta y ocho mil setecientos tres pesos (\$ 1.768.703).

En fecha 09/05/2025, se tiene por presentada la demanda y se fija audiencia para el día 24/06/2025 a las 09hs.

En fecha 24/06/2025, se realiza la audiencia de autos, en la cual B.H.S.A. contesta demanda, se resuelve que la parte demandada deberá presentar en este Juzgado de Paz, la escritura con la cancelación de hipoteca original que refiere en su contestación y se da traslado de dicha contestación a la actora.

En fecha 27/06/2025, la actora contesta el traslado conferido.

Consta en el expediente recepción de la escritura con la cancelación de hipoteca original en fecha 02/07/2025.

En fecha 27/08/2025, la actora desiste de la prueba pericial informática.

En fecha 05/09/2025, se ordena librar oficio a escribanía Meriño de la ciudad de Cipolletti.

En fecha 24/09/2025, se agrega oficio informado por la escriba Meriño.

En fecha 25/09/2025, se clausura el período probatorio y pasan los autos para alegar.

En fecha 01/10/2025, la actora presenta su alegato.

En fecha 06/10/2025, la demandada presenta su alegato.

En fecha 08/10/2025, pasan los autos a despacho para el dictado de la presente sentencia definitiva, resolución que se encuentra consentida y firme.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:

I. En primer término, previo a analizar las pretensiones, corresponde dejar claro la plataforma fáctica sobre la cual se trabajará.

En este sentido, de la prueba producida en autos, queda claro que **<C.M.S.**, contrajo una deuda con **B.H.S.A.**, en el marco de un préstamo hipotecario del programa

"PROCEAR", del cual el mencionado banco era fiduciario.

En este marco, en fecha 28/02/2023, la actora recibe una comunicación mediante correo electrónico, en la cual se le informaba la posibilidad de cancelar anticipadamente el crédito hipotecario con una serie de beneficios.

Ante dicha oferta, la actora abonó en fecha 22/03/2023 el monto total, cancelando anticipadamente dicho préstamo hipotecario.

Todo lo mencionado anteriormente, se desprende del escrito de demanda y puebla acompañada al mismo.

En esta línea, cabe destacar que si bien en su contestación de demanda el **B.H.S.A.**, negó los hechos, no pudo demostrar que no pudo desacreditar fehacientemente los mismos.

II. Luego de dicha cancelación comenzaron los problemas entre las partes, ya que según relata la actora en su escrito de demanda, el banco demandado no hizo entrega de la escritura con cancelación de hipoteca, a pesar de sus insistentes reclamos.

En este sentido, cabe mencionar que esta situación quedó acreditada en autos, dándose un plazo determinado en la audiencia celebrada en fecha 24/06/2025, para que la demandada haga entrega de la escritura de cancelación de hipoteca alegada en su escrito de demanda.

Cabe destacar que dicha obligación fue cumplida en fecha 02/07/2025, encontrándose dicha escritura a resguardo en la caja fuerte de este Juzgado de Paz.

III. Teniendo en claro la plataforma fáctica de autos, corresponde iniciar con el análisis y encuadre jurídico.

En este sentido, debemos destacar en primer término que estamos ante un proceso judicial en el marco de la Ley de Defensa al Consumidor (Ley Nacional 24240), en adelante LDC. Por ello, se aplicarán en todo momento los principios tuitivos de dicho régimen jurídico.

Continuando en esta línea, se debe tener presente que **C.M.S.** resulta ser consumidora y el **B.H.S.A.** reviste la calidad de proveedor.

IV.a. Falta de legitimación pasiva; Comenzando con el abordaje jurídico, lo primero a analizar es la excepción de "Falta de legitimación pasiva" interpuesta por la demandada en su contestación de fecha 23/06/2025.

En este sentido, cabe mencionar que la "Falta de legitimación pasiva" se produce cuando el demandado no resulta titular de la relación jurídica sustancial en la cual se

funda la pretensión del actor.

Continuando en esta línea, podemos apreciar que sin perjuicio de la disolución mencionada por la demandada en su escrito de contestación de demanda, la realidad es que fue ella quien contrató originariamente con la actora e incluso también fue quien ofreció la cancelación anticipada, otorgándole el respectivo compronante de cancelación de préstamo.

Por ello, pretender ahora desligarse de su responsabilidad en relación a la obligación de entregar la escritura de cancelación de hipoteca, carece de asidero jurídico.

En consecuencia, corresponde rechazar la excepción de "Falta de legitimación pasiva" invocada por **B.H.S.A..**

IV.b. Obligación de hacer; En este punto, la actora solicita el levantamiento de la hipoteca por parte de la demandada.

Al respecto, cabe recordar que conforme de dijo precedentemente, esta obligación fue cumplida por la parte demandada, acompañando la escritura de cancelación de hipoteca en fecha 02/07/2025.

Cabe mencionar que la escritura en cuestión es de fecha 05/09/2024.

Asimismo, debemos hacer referencia al punto 3.5 del escrito de contestación de demanda, donde la parte demandada dice que la cuestión ha devenido abstracta.

En este sentido, entiendo que ello no es correcto, ya que si bien la escritura de cancelación de hipoteca es anterior al inicio del presente proceso, la realidad de los hechos es que la misma no había sido entregada a la actora al momento de presentar su escrito de demanda. Incluso, tampoco le había sido entregada al momento de contestar demanda, en fecha 23/06/2025, sino que la misma fue entregada a este Juzgado de Paz en fecha 02/07/2025.

Por ello, entiendo que al momento de plantearse dicha pretensión y oponer su defensa la parte demandada, la cuestión no era abstracta.

Sin perjuicio de ello, estando a resguardo de este Juzgado de Paz, corresponde hacer entrega a la actora de la escritura de cancelación de hipoteca, asentada bajo el N° 2860, Folio N° 5915, de la Escribanía General del Gobierno de la Nación, firmada por el Escribano Adscripto Carlos A. Marcovecchio, de fecha 02/08/2024.

IV. c. Daño extrapatrimonial; En este punto, la actora reclama daño extrapatrimonial, debido a "...los incanincansables reclamos y la falta de predisposición

para realizar el levantamiento ofrecido y cumplido. La perdida de tiempo y recursos, tener que contratar un abogado para que cumpla. Solicito que se fije como daño extrapatrimonial \$ 650.000.", tal como puede leerse en su escrito de demanda.

Al respecto, cabe recordar que el art. 1738 del Código Civil y Comercial de la Nación, en adelante CCyC N, específicamente dice; "...Incluye especialmente las consecuencias de la violación de los derechos personalísimos de la víctima, de su integridad personal, su salud psicofísica, sus afecciones espirituales legítimas y las que resultan de la interferencia en su proyecto de vida.".

A su turno, el art. 1741 del CCyC N dice; "...El monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas.".

En esta línea, lo primero a tener presente es que la actora ha concurrido a este Juzgado de Paz luego de haber instado una mediación previa y reclamado de forma personal por la entrega de la escritura de cancelación ante el banco.

Como podemos apreciar fácilmente, es lógico concluir que el hecho de reclamar en reiteradas la entrega de la escritura de cancelación sin respuesta positiva, recurrir luego a una instancia de mediación y terminar iniciando el presente problema, ha generado en la actora una afección espiritual digna de ser resarcida por parte del banco demandado.

Por otro lado, cabe recordar que respecto a las satisfacciones sustitutivas y compensatorias, importante doctrina que se comparte, ha dicho; "El daño moral no se cuantifica, se cuantifica la satisfacción. Lo que hay que medir en números no es el daño espiritual sino el bienestar que puede generar la indemnización. No se trata de fijar el precio del dolor sino el precio del placer. Por ende, no alcanza con hablar del daño: hay que hablar de dinero. Esto tiene significativas repercusiones; (i) el damnificado tiene la carga de indicar qué satisfacción pretende..." (Código Civil y Comercial explicado. Doctrina-Jurisprudencia. Responsabilidad Civil: arts. 1708 a 1881. Dirigida por Ricardo Luis Lorenzetti. 1ra Ed. Rubinzal-Culzoni, 2021, pág. 125.).

En esta línea, debemos decir que si bien la actora en su escrito de demanda, solicita una indemnización por la suma de seiscientos cincuenta mil pesos (\$ 650.000), luego, al presentar su alegato en fecha 01/10/2025, solicita que por este rubro se condene a la demandada al pago de un millón de pesos (\$ 1.000.000).

En este sentido, entiendo que resulta lógica y acorde a derecho la suma solicitada por la actora en su escrito de alegatos.

Por ello, corresponde condenar al **B.H.S.A.**, a pagar la suma de un millón de pesos (\$ 1.000.000), más intereses hasta su efectivo pago, conforme la doctrina legal del STJ RN, a favor de <C.M.S..

IV.d. Daño punitivo; En este punto, la actora solicita que se condene a la demandada a pagar daño punitivo, por una suma equivalente a una (1) Canasta Básica Hogar 3 .

Al respecto, en primer término cabe recordar que el art. 52 bis de la Ley de Defensa al Consumidor, en adelante LDC, expresamente establece; "Al proveedor que no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, a instancia del damnificado, el juez podrá aplicar una multa civil a favor del consumidor, la que se graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, independientemente de otras indemnizaciones que correspondan. Cuando más de un proveedor sea responsable del incumplimiento responderán todos solidariamente ante el consumidor, sin perjuicio de las acciones de regreso que les correspondan. La multa civil que se imponga no podrá superar el máximo de la sanción de multa prevista en el artículo 47, inciso b) de esta ley.".

En este sentido, cabe recordar que nuestro STJ RN ha dicho que el daño punitivo "...es una herramienta de prevención del daño que se aplica como sanción a quien ha actuado con grave indeferencia hacia los derechos del consumidor. Solo procede, entonces, ante la intención o suficiente negligencia que, como tal, amerite sanciones con el fin de desanimar la ocurrencia futura de acciones similares." (Se. 4 - 12/02/2025 - DEFINITIVA).

Como puede apreciarse de la prueba de autos, <C.M.S. ha intentado obtener la escritura de cancelación de manera extrajudicial, instando entre herramientas la mediación previa, pero no tuvo respuesta favorable por parte del **B.H.S.A.**, pese a haber cancelado el préstamo solicitado.

Incluso, al momento de contestar demanda, el banco demandado alega que la cuestión ha devenido abstracta, ya que la escritura de cancelación se encontraba en la sucursal que dicha entidad tiene en la ciudad de Neuquén.

Cabe recordar que a pesar de lo dicho por la demandada, no acompaña en dicho escrito la mencionada escritura y por ello en la audiencia de fecha 24/06/2025, eso se lo intimó a que presente la misma ante este Juzgado de Paz.

Como puede apreciarse, resulta claro que el **B.H.S.A.**, demostró un claro desinterés en hacer entrega de la escritura de cancelación de hipoteca pesar de los reiterados reclamos realizados por **<.C.M.S.**, desidia que incluso se manifestó en este proceso cuando al contestar la demanda, la parte demandada solo se limita a decir que la cuestión ha devenido abstracta sin acompañar ni siquiera ofrecer acompañar la mencionada escritura. La cual, se reitera que entregó a este Juzgado de Paz porque se lo intimó en la audiencia de fecha 24/06/2025.

Es decir, recién cuando se lo intimó desde este tribunal es que cumplió con la entrega mencionada.

Por ello, entiendo que corresponde condenar al **B.H.S.A.**, a pagar la suma de un millón cuarenta y un mil ochocientos ochenta y ocho pesos (\$ 1.041.888), más intereses hasta su efectivo pago, conforme la doctrina legal del STJ RN, a favor de **<.C.M.S.**.

Por todo lo expuesto, **RESUELVO:**

1. Rechazar la excepción de "Falta de legitimación pasiva" invocada por **B.H.S.A..**
2. Hacer lugar a la demanda interpuesta por **<.s.1.C.M.S.** contra **B.H.S.A..**
3. Condenar al **B.H.S.A.** al pago de la suma de un millón de pesos (1.000.000), más intereses hasta su efectivo pago conforme la doctrina legal del STJ RN, a favor de **<.s.1.C.M.S.**, en concepto de Daño Extrapatrimonial.
4. Condenar al **B.H.S.A.** al pago de la suma de un millón cuarenta y un mil ochocientos ochenta y ocho pesos (\$ 1.041.888), más intereses, conforme la doctrina legal del STJ RN, al momento de su efectivo pago, a favor de **<.s.1.C.M.S.**, en concepto de Daño Punitivo.
5. Hacer entrega mediante secretaría de la Escritura N° 89, Folio N° 89, del Registro Notarial N° 13, de fecha 12/04/2007 y de la Escritura N° 2860, Folio N° 5915, de la Escribanía General del Gobierno de la Nación, firmada por el Escribano Adscripto Carlos A. Marcovecchio, de fecha 02/08/2024.
6. Regular los honorarios profesionales de los Dres. **LAUTARO EDUARDO VETTULO** y **JORGE SEBASTIÁN AUDISIO**, en

forma conjunta como patrocinantes letrados de la parte actora en la suma de setecientos venticinco mil cien pesos (\$ 725.100).

Regular los honorarios profesionales del Dr. **JUAN IGNACIO SCIANCA**, en su doble carácter de apoderado y patrocinante letrado de la demandada, en la suma de cuatrocientos seis mil pesos (\$ 406.000) y del Dr. **JULIÁN MATÍAS MANCUSO**, en su carácter de patrocinante letrado de la demandada, en la suma de doscientos noventa mil pesos (\$ 290.000).

La regulación de honorarios se ha efectuado tomando en consideración la tarea efectivamente realizada, extensión, tiempo, etapas cumplidas, complejidad, éxito de las mismas y mínimos establecidos en la legislación arancelaria (Arts. 8 y 9 Ley Provincial N° 2212). Notifíquese y cúmplase con la ley 869.

7. Costas al **B.H.S.A.**, conforme principio general del art. 62 del CPCyC RN.
8. La presente queda notificada conforme art. 120 del CPCyC RN.
9. Oportunamente, archívese.

Rodrigo Benítez

Juez de Paz