

Cipolletti, 19 de febrero de 2026.-

VISTOS: Los autos caratulados “PEREZ, SILVIA ELENA C/ BANCO BBVA ARGENTINA S.A. S/ ORDINARIO - ACCIÓN DECLARATIVA DE CERTEZA” (Expte. N° CI-00585-C-2025), puestos a despacho a los fines del dictado de la presente sentencia de los que,

RESULTA:

1.- El 21/05/2025 se presentó la Sra. SILVIA ELENA PÉREZ, por derecho propio, con el patrocinio letrado de la Dra. Liliana Martín y promovió formal acción declarativa de certeza (art. 296 del CPCC) contra el Banco BBVA FRANCES S.A. a fin de que se lo condene a otorgar la pertinente cancelación del derecho real de hipoteca que pesa sobre el inmueble identificado catastralmente como 03-1-M-009A-13 de esta ciudad.

En cuanto a los hechos que motivan la presentación, explicó que el 15/02/2018, por Escritura autorizada por ante el Registro Notarial N° 142 de esta ciudad, adquirió en condominio indiviso junto al Sr. Ángel Enrique Alessandrini el inmueble identificado como unidad funcional N° 22 según plano de Propiedad Horizontal Especial N° PHE002/16, identificado con nomenclatura catastral 03-1-M-009A-13. Preciso que el condominio se estableció como indiviso en partes iguales y que tal operación así se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A su vez, en la fecha indicada, el Sr. Alessandrini (condómino) celebró con el Banco BBVA Frances un contrato de préstamo dinerario con constitución de derecho real de hipoteca sobre el inmueble referenciado; operación que se instrumentó por Escritura Pública N° 65 autorizada por el Escribano Julián M. Herrera. Dicha escritura, si bien tuvo como razón de ser el otorgamiento de un préstamo a favor del Sr. Alessandrini, requirió

también la firma de la Sra. Pérez por ser condómina del inmueble sobre el que recayó la garantía real.

Indicó que el Sr. Alessandrini comenzó a abonar en tiempo y forma las cuotas pactadas hasta que el 14/09/2019, de forma intempestiva falleció. A raíz de tal fatal hecho, la actora concurrió a la sucursal del Banco BBVA Francés, informó la situación y acompañó la partida de defunción para que la entidad tome razón y active el seguro de vida del contratante del préstamo; ante lo cual desde la sucursal le respondieron que así se haría y que en cuestión de días (no menos de 60) recibiría comprobante de cancelación.

Sin embargo, el 02/01/2020 recibió un llamado telefónico en el que se le requería que se pusiera al día con el préstamo, el cual se encontraba impago desde el mes de octubre. Por ello, el 08/01/2020, se apersonó en la sucursal de Cipolletti del Banco donde le aclararon que el reclamo refería al préstamo otorgado al Sr. Alessandrini; por lo que solicitó hablar con el gerente del Banco quien le habría reconocido que la partida de defunción fue recibida en tiempo oportuno, por lo que efectuó un reclamo escrito ante el Banco que fue recepcionado por el Sr. Omar Darío Lanchetti (gerente).

Pese al reclamo mencionado, no recibió respuesta alguna, lo que motivó que el 20/01/2020 despache una carta documento (CD 038193328) reiterando los hechos y reclamando se extienda la cancelación del crédito hipotecario; mas la misiva no fue objeto de contestación alguna.

Habiendo transcurrido un tiempo considerable desde entonces y siendo que el heredero del Sr. Alessandrini le cedió los derechos que tenía sobre la propiedad, en septiembre del 2024, remitió una nueva misiva intimando a la entidad a que rectifique el registro de existencia de gravamen hipotecario sobre el inmueble, intimación que tampoco fue contestada.

Efectuó un encuadre normativo del caso. Fundó en derecho. Ofreció pruebas y solicitó el oportuno acogimiento de la demanda.

2.- Por providencia del 27/05/2025 se tuvo por iniciadas las actuaciones, concediéndole el trámite ORDINARIO y se dispuso correr traslado de la demanda.

En fecha 20/06/2025 se presentó el Dr. Ramiro García Marro, apoderado de BANCO BBVA ARGENTINA S.A. y procedió a contestar la demanda entablada en su contra.

En primer lugar, negó todos y cada uno de los hechos afirmados en la demanda, así como también desconoció la documental aportada con la misma.

Luego, en su relato de los hechos, manifestó que su mandante suscribió con el Sr. Alessandrini un préstamo bancario con garantía hipotecaria para lo cual acordó con aquél y con la Sra. Perez la constitución de una hipoteca en garantía del mismo. Dicha garantía real fue establecida sobre un inmueble de titularidad de ambos (condóminos en igual proporción); instrumentándose tanto el préstamo como la hipoteca mediante Escritura N° 10 del 15/02/2018 autorizada por ante el Adscripto del Registro Notarial N° 65 de esta ciudad.

En ese sentido, especificó que actualmente aun existe deuda con motivo del préstamo tomado por el Sr. Alessandrini, razón por la cual manifestó que no corresponde el otorgamiento de instrumento cancelatorio alguno. De hecho, el préstamo contratado se encuentra radicado en recuperación crediticia.

Con relación al seguro de vida invocado por la accionante puso de resalto que, en la clausula III.15 del contrato suscripto el Sr. Alessandrini prestó su consentimiento para que la entidad bancaria, si lo considerare

necesario, contrate un seguro de vida o se autoasegure.

Agregó que la demandante no es más que una mera tercera con relación al mutuo bancario contratado, ajena -por tanto- a la relación contractual; en idéntico sentido, planteó la ajenidad de la Sra. Pérez respecto al contrato conexo de seguro que la demandada se encontraba facultada a contratar -de considerarlo conveniente-.

Por otro lado, negó el supuesto desinterés del banco en el cobro de la deuda y manifestó que la actora se contradice pues en otro fragmento de la demanda reconoció haber recibido reclamos de cobro en nombre y representación del Banco por la deuda objeto de la litis.

Seguidamente, en cuanto a las consideraciones jurídicas, dijo que la demanda debe rechazarse puesto que no se encuentran reunidos los requisitos de la acción enunciados por el art. 296 del CPCC.

Ofreció pruebas, fundó en derecho, hizo reserva de caso federal y solicitó el rechazo de la acción.

3.- Por providencia del 22/07/2025 se abrió la causa a prueba celebrándose la audiencia preliminar el 09/09/2025 en la que, ante la falta de acuerdo, se proveyó la prueba ofrecida. El 25/09/2025 se clausuró el período probatorio, pasando los autos a alegar, facultad procesal que no fue ejercida por ninguna de las partes.

En fecha 22/12/2025 me avoqué al conocimiento de las presentes actuaciones y el 05/02/2026 se dictó el llamamiento de autos a sentencia;

CONSIDERANDO:

4.- De manera suscita he de destacar que la cuestión a resolver redundante en determinar si, a partir del fallecimiento del Sr. Alessandrini (tomador de un préstamo bancario), corresponde o no que la entidad

bancaria proceda al levantamiento de garantía real constituida sobre un inmueble del cual el difunto resultó ser condómino junto con la aquí accionante.

En concreto, luego de analizar las defensas articuladas por la accionada, advierto que la incertidumbre que motiva la acción se origina en el modo en que la demandada interpreta el contrato suscripto, en particular, en lo que refiere a las obligaciones de la entidad bancaria.

En esa línea, la accionada planteó la improcedencia de la acción como vía idónea para resolver el conflicto por entender que no se encuentran cumplidos los requisitos del artículo 296 del CPCC de nuestra provincia. La norma en cuestión expresa: *“Puede deducirse la acción que tienda a obtener una sentencia meramente declarativa, para hacer cesar un estado de incertidumbre sobre la existencia, alcance o modalidades de una relación jurídica, siempre que esa falta de certeza pueda producir un perjuicio o lesión actual al actor y éste no disponga de otro medio legal para ponerle término inmediatamente. El Juez o Jueza resuelve en la primera providencia cuál es el tipo de tramite a utilizarse. La resolución es irrecurrible.”*

Adelanto que tal planteo no ha de tener acogida puesto que -sin aún expedirme sobre el fondo- vislumbro que la cuestión traída a autos por la Sra. Pérez demuestra la existencia de un perjuicio o lesión actual (con posibilidad de agravamiento) que, prima facie, tiene su razón de ser en la incerteza de cómo ha de interpretarse la cláusula contractual invocada por el Banco, cuestión que deriva en la negativa de la entidad bancaria a cancelar la hipoteca que grava el inmueble de titularidad de la Sra. Pérez, lo que ocasiona una restricción en el ejercicio del derecho de propiedad. Esto así en tanto, del modo en que la peticionante lo solicita y, de acuerdo a su interpretación, la deuda debió cancelarse con motivo del fallecimiento del

contratante y por tanto cancelarse la garantía real constituida; sin embargo, ello no ocurrió por la interpretación potestativa que efectúa la entidad bancaria, quien entiende que la deuda continúa vigente.

Ante ello, entiendo que la acción incoada resulta ser la vía idónea y expedita para hacer cesar el estado de incertidumbre en el que se encuentra la Sra. Pérez, puesto que mediante la presente me avocaré a determinar, a la luz de las normas en materia de contratos bancarios que rigen y las disposiciones del BCRA, cuál ha de ser la correcta interpretación del contrato y, en consecuencia, determinaré si correspondía o no la contratación de un seguro y, en su caso, la consecuente cancelación de la hipoteca (aspecto este último que motiva el perjuicio a la actora).

Al respecto, se ha dicho: *“La acción meramente declarativa ha sido aceptada para prevenir los efectos dañosos provenientes de errores, habiéndose destacado que mediante ella se busca prevenir los actos ilícitos en lugar de sancionarlos, y en ese sentido escapa a lo habitual de la actividad judicial, que normalmente interviene luego de ocurrida la ofensa al derecho del damnificado a fin de reponerlo o indemnizarlo. (...) Se dijo allí que “ La acción meramente declarativa rompe los moldes en que se estructura la actividad jurisdiccional, pues en vez de intervenir cuando una persona o el Estado violan o lesionan un derecho, es decir, luego de sucedido, permite que la acción judicial se realice antes de que el derecho sea lesionado. Por tal razón, es de naturaleza preventiva y el interés en obrar que abre la instancia está dado por la condición de que esa falta de certeza pueda producir un perjuicio o lesión. // También fue receptada la acción declarativa cuando se pretendía disipar la incertidumbre sobre una supuesta deuda, y así, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, en los autos “Isla Rodríguez Vissio, Félix J. R. c. Banco Francés del Río de la Plata”, resolvió que “Para que la acción declarativa*

prosperare sólo se requieren las siguientes condiciones: a) un estado de incertidumbre sobre la existencia o interpretación de una relación jurídica, b) que esa incertidumbre pueda ocasionar perjuicio al actor, y c) que éste no tenga otro medio legal para hacer cesar la incertidumbre”, y que “Procede la acción declarativa iniciada para hacer cesar la incertidumbre que pesa sobre la situación patrimonial del actor por cierta deuda con una sociedad emisora de tarjetas de crédito, deuda informada -erróneamente según el actor- por el banco demandado a una organización dedicada a brindar información comercial, pues es verosímil el estado de incertidumbre --en el caso, el actor envió al banco cartas instándolo a rectificar el informe sin obtener respuesta--, y porque la situación puede provocar perjuicio al actor, en atención a que es público y notorio que el informe sobre la existencia de deudas pueda acarrear inconvenientes en el ámbito comercial y financiero. Asimismo, no existe en el caso otro remedio legal para poner fin inmediatamente al estado de incertidumbre”. El Tribunal reiteró también acá que “La acción declarativa tiene carácter preventivo, esto es, no supone la preexistencia de un estado de lesión, sino la existencia de una situación de incertidumbre, de falta de certeza capaz de causar un perjuicio”, y que “Para la procedencia de la acción declarativa no se requiere la preexistencia del perjuicio, sino la seria posibilidad de que ocurra como consecuencia del estado de incertidumbre”. (sent. del 14/4/97, La Ley, 1997-D-57).” (Cam. Ap CCFyM Cipolletti, “GOGORZA SUSANA Y OTROS C/U.P.C.N. S/ ACCION DECLARATIVA Y MEDIDA DE NO INNOVAR” - Se. 17 26/11/2003)

5.- Ingresando al análisis de la cuestión de fondo, advierto en primer lugar que el marco normativo del cual habré de valerme para la resolución de la controversia se encuentra signado por las disposiciones relativas a los contratos que el Código Civil y Comercial aporta, puesto que, en definitiva,

lo que está en jaque es la interpretación de un contrato (bancario).

En efecto, si bien el Código de Fondo brinda disposiciones regulatorias de este tipo de contratos en particular, ello no obsta a que también resultan de aplicación las disposiciones generales en materia de contratos puesto que las normas específicas (art. 1378 a 1420) -en general- se limitan a la definición de los distintos productos y brindan algunas pautas orientadoras en materia de interpretación sin abarcar todos los aspectos de la relación contractual.

Así las cosas el artículo 1408 conceptualiza al contrato objeto de la presente acción como: *“El préstamo bancario es el contrato por el cual el banco se compromete a entregar una suma de dinero obligándose el prestatario a su devolución y al pago de los intereses en la moneda de la misma especie, conforme con lo pactado.”*

Aporta, también, pautas generales en el marco de los contratos bancarios estableciendo, entre otras cosas, la aplicabilidad de las disposiciones relativas a los contratos de consumo (cf. art. 1384) y el deber de información como obligación precontractual a cargo de las entidades bancarias (cf. art. 1387).

Resulta de vital importancia recordar, a su vez, la supremacía del principio de buena fe, como rector, en el derecho privado y, fundamentalmente, en materia contractual. En efecto, el art. 961 estipula que *“Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor”*.

En consonancia, el art. 985 CCyC determina que las normas

contractuales -en los contratos celebrados por adhesión a cláusulas generales predispuestas (como en el caso bajo estudio)- “...*deben ser comprensibles y autosuficientes. La redacción debe ser clara, completa y fácilmente legible. Se tienen por no convenidas aquellas que efectúan un reenvío a textos o documentos que no se facilitan a la contraparte del predisponente, previa o simultáneamente a la conclusión del contrato*”.

Y, para la eventual controversia respecto a su redacción, el Código - en sus art. 987, 1094 y 1095- estipula que la interpretación de las cláusulas ambiguas debe efectuarse en el sentido contrario a la predisponente y en la forma menos gravosa al consumidor. A su vez, brinda pautas específicas para la interpretación de los contratos (arts. 1061 a 1068 del CCyC) que favorecen a la resolución de controversias como la de autos, puesto que determinan la interpretación teniendo en cuenta la intención común de las partes y la buena fe, considerando el significado que tienen las palabras en el uso general y analizando el contexto en el que fueron insertas.

Pues bien, una vez analizadas las pruebas aportadas a la causa y, evaluadas las disposiciones efectuadas por el Banco Central de la República Argentina (entidad autárquica cuya función -entre otras- consiste en regular el funcionamiento financiero, cf. art. 4 de la Carta Organica) que pudieran tener injerencia en la resolución de la causa, habré de concluir cuál ha de ser el sentido que corresponde dar a la cláusula puesta a estudio.

6.- Conforme fuera establecido precedentemente, la incertidumbre alegada tiene su razón de ser en torno a la interpretación del contrato, no así respecto a su celebración, constitución de la garantía hipotecaria y fallecimiento del tomador del préstamo bancario, todo lo cual ha sido reconocido.

En ese sentido, más allá la in controversia de tales aspectos, la Sra. Pérez aportó (a los fines probatorios) el acta de defunción del Sr.

Alessandrini, deceso ocurrido el 14/09/2019 en la ciudad de Neuquén. Circunstancia que -sostuvo- informó inmediatamente a la entidad bancaria a los fines de que ejecuten el seguro de vida, aunque no aportó prueba al respecto. Luego, a raíz de reclamos que comenzó a recibir, se presentó en la entidad bancaria y presentó -el 08/01/2020- nota por escrito del siguiente tenor (que acompañó, aunque fue desconocida): *“Me dirijo a usted en razón de la operatoria crediticia con garantía hipotecaria que suscribiera el Sr. Enrique Alessandrini con esa entidad bancaria (...) El Sr. Alessandrini y la suscripta manteníamos una unión convivencial que se prolongó hasta su fallecimiento. Inmediatamente al fallecimiento del Sr. Alessandrini, acaecido el 14 de Septiembre de 2019, me apersoné en el banco con la partida de defunción a efectos de que se efectivice el premio del seguro de vida y se cancele el préstamo del que era titular. // Se me informó que ése era le procedimiento, por lo que no debía más que esperar la cancelación hipotecaria. // Amén de eso, en el día de ayer, 02-01-2020 recibo un llamado telefónico y una invitación a acercarme a la sucursal a fin de anoticiarme de que continúa una obligación en mi cabeza respecto del crédito hipotecario del que era titular Alessandrini. (...) No obstante y en muestra de buena fe presentó esta nota a fin de que se me entregue copia de la documentación que sustenta la reclamación que el Banco realiza, en particular del mutuo que se alega he firmado como deudora de la entidad crediticia...”*. Luego, en virtud de la falta de respuesta a la nota entregada, procedió el -20/01/2020- a remitir una Carta Documento de idéntico tenor a la entidad bancaria (también desconocida por la accionada) la cual no mereció respuesta de la entidad bancaria.

A su vez, con el fin de demostrar la titularidad del bien hipotecado, acompañó copia de la Escritura N° 11 del 15/02/2018 otorgada por el Escribano Maximiliano De Los Santos (Titular del Registro Notarial N° 142) por la que Ángel Enrique Alessandrini y Silvia Elena Pérez adquieren

-de Empacadora Molino Azul Sociedad Anonima, Comercial, Industrial y Agropecuaria- de modo indiviso, por partes iguales y a TÍTULO DE VENTA el dominio del siguiente inmueble: un lote de terreno ubicado en la ciudad de Cipolletti, Departamento General Roca, Provincia de Río Negro, que conforme mensura particular de división para someter al Derecho Real de Propiedad Horizontal Especial, característica “P.H.E. 002/16”; se designa como UNIDAD FUNCIONAL VEINTIDÓS que mide: veintiocho metros setenta y ocho centímetros por su frente Oeste por cincuenta y un metros por su fondo. Linda: al Oeste con Unidad Común G001; al Norte con Unidad Funcional F017; al Este con Unidad Funcional F019; y al Sud con Unidad Funcional F021. Superficie: UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS SETENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS. NOMENCLATURA CATASTRAL: Departamento Catastral: 03, Circunscripción: 1, Sección: M, Manzana: 009A, Parcela: 13, Unidad Funcional: 022.

De la misma se evidencia este condominio en igual proporción alegado en el escrito inicial. Sin embargo, en virtud del fallecimiento del Sr. Alessandrini su heredero declarado procedió a venderle a la Sra. Pérez (por boleto de compraventa) el 50% que le correspondía al causante; lo que acreditó con copia de la Escritura N° 154 por la cual Juan Manuel Alessandrini (heredero declarado del Sr. Angel Enrique Alessandrini) otorgó poder especial irrevocable (de fecha 29/03/2022) a favor de la Sra. Silvia Elena Pérez para que proceda a otorgar la escritura traslativa de dominio del 50% que le correspondía al causante a favor de la Sra. Pérez, en virtud de la venta que de dicho porcentaje realizo a su favor el heredero declarado.

En lo que respecta a la vinculación con la entidad demandada, acompañó copia de la escritura (N°10) del 15/02/2018 de constitución de

hipoteca (autorizada por el Escribano Adscripto al Reg. Not. N° 65, Julián M. Herrera), la cual se encuentra reconocida por la accionada. De su estudio se advierte que la garantía hipotecaria se constituyó con motivo del préstamo bancario (instrumentado por el mismo acto) que el Banco BBVA S.A. al Sr. Ángel Enrique Alessandrini, el cual ascendió a la suma de \$2.500.000. En virtud de lo cual el Sr. Alessandrini (como deudor) y la Sra. Pérez (condómina del inmueble) gravaron con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble identificado como U.F. F022 con una superficie total de 1.467 m² de su propiedad.

Continuando con el estudio de la Escritura de constitución hipotecaria se advierte que la cláusula III.15 reza: “(...) *III.15. Seguro de Vida sobre saldo deudor: De conformidad con lo dispuesto por el Banco Central de la República Argentina en la normativa de “Protección de usuarios de servicios financieros” (comunicación “A” 5928, complementarias y modificatorias) el DEUDOR ha prestado su consentimiento para que el ACREEDOR, a su exclusiva opción: (i) contrate un seguro de vida con cobertura de fallecimiento e invalidez total y permanente (en la compañía que el ACREEDOR seleccione) para cubrir los eventuales saldos deudores derivados de los productos contratados a través de la presente solicitud, asumiendo el costo de dicho seguro, o en su defecto (ii) proceda a autoasegurar los riesgos mencionados”.*

Es esta última cláusula la raíz de la controversia, puesto que la entidad bancaria (en su defensa) alega que el acreedor se reservó la facultad de contratar un seguro, entendiéndose -por tanto- que no emerge obligatoria la contratación y, en consecuencia, el crédito no habría sido cancelado.

Adelanto, desde ya, que entiendo que su planteo no ha de tener acogida pues se evidencia de su parte una interpretación tendenciosa con el sólo fin de desnaturalizar sus obligaciones (en el caso, impuesta por la

comunicación “A” 5928).

Conforme se advierte de la norma contractual transcrita, se efectúa una remisión a la “comunicación “A” 5928, complementarias y modificatorias” que, no sólo contradice lo dispuesto por el art. 985 del CCyC (*se tienen por no convenidas aquellas que efectúan un reenvío a textos o documentos que no se facilitan a la contraparte del predisponente, previa o simultáneamente a la conclusión del contrato*) sino que, además, de su texto en ningún momento se desprende que la entidad bancaria pueda reservarse la facultad de asegurar al deudor o no.

Contrariamente, la comunicación “A” 5928 que sustenta la cláusula de la cual se pretende hacer una errónea aplicación exige a las entidades financieras -para el supuesto de fallecimiento o grave incapacidad del deudor- la obligatoriedad de asegurar los saldos deudores pendientes; concediéndole la potestad al Banco de elegir entre contratar un seguro de vida para su deudor o autoasegurarse (vale decir, que la misma entidad prestataria asegure el saldo deudor). Además, agrega el punto 2.3.11.1 de la comunicación mencionada que no podrán percibir de los usuarios ningún tipo de comisión y/o cargo vinculado a dichos seguros.

En efecto, aquello está textualmente estipulado en Comunicación “A” 5928 del Banco Central de la República Argentina, que dice: “2.3.11. Seguros como contratación accesorio a un servicio financiero. // Comprende aquellos seguros que se contraten a los efectos de disminuir los riesgos asociados a las financiaciones que otorgue el sujeto obligado. // 2.3.11.1. Seguros de vida sobre saldo deudor. // Los sujetos obligados no podrán percibir de los usuarios ningún tipo de comisión y/o cargo vinculado con estos seguros. // Dichos sujetos **deberán** contratar un seguro sobre saldo deudor con cobertura de fallecimiento e invalidez total permanente respecto de aquellas financiaciones otorgadas a personas

*humanas. // **Alternativamente, podrán autoasegurar los riesgos derivados del fallecimiento e invalidez total permanente de los usuarios.** // En ambos casos, **la cobertura deberá extinguir totalmente el monto adeudado** en caso de fallecimiento o invalidez total permanente del deudor”.*

De la lectura de la disposición transcripta emerge con claridad la obligación de las entidades financieras de asegurar los saldos deudores de los usuarios teniendo dos opciones entre las cuales, indefectiblemente, debe elegir: a) contratar un seguro de vida; o b) autoasegurarse. Pero de ningún modo puede no cumplir con alguna de éstas como modo para disminuir los riesgos asociados a las financiaciones.

En ese sentido, siendo que el Sr. Alessandrini falleció el 14/09/2019, resulta indudable que la demandada debió cancelar el saldo deudor pendiente y proceder al levantamiento de la hipoteca constituida sobre el inmueble de propiedad de la Sra. Pérez (en condominio con el Sr. Alessandrini). Y ello por cuanto la intervención de la Sra. Pérez en la Escritura N° 10 de préstamo bancario y constitución de hipoteca tuvo como único fin consentir el gravamen sobre la propiedad pero de ningún modo asumió el rol de deudora pues, en efecto, no contrato un préstamo dinerario ni se constituyó como codeudora.

En consecuencia, no se advierten razones para la negativa injustificada de BBVA Banco Frances S.A. de cancelar la hipoteca constituida puesto que si, eventualmente, como lo sostuvo al contestar la demanda, omitieron la contratación de un seguro de vida y/o autoasegurar la deuda, no puede implicar ello un traslado del saldo en cabeza de la Sra. Pérez, quien no es parte del contrato ni fue declarada heredera del Sr. Alessandrini.

En prieta síntesis, la deuda se extinguió con el fallecimiento del Sr.

Alessandrini puesto que tal es el fin perseguido por el Banco Central de la República Argentina al establecer la obligatoriedad en el punto 2.3.11 de la comunicación “A” 5928; en consecuencia, la negativa a cancelar la garantía real que grava el dominio del inmueble importa una afectación (actual y futura) al derecho a la propiedad de la Sra. Pérez; y la falta del deber de contratación de un seguro de vida o autoasegurar la deuda por parte del banco en modo alguno puede implicar un perjuicio a la actora.

7.- En consecuencia, corresponde hacer lugar a la acción entablada y condenar a la firma BANCO BBVA FRANCES S.A. al otorgamiento de la cancelación de hipoteca que grava el inmueble que se identifica con la nomenclatura catastral 03-1-M-009A-13.

Por ello, **RESUELVO:**

I.- HACER LUGAR a la acción declarativa de certeza y CONDENAR a BBVA BANCO FRANCES S.A. y/o BANCO BBVA ARGENTINA S.A. a otorgar la escritura de cancelación del derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio que pesa sobre el inmueble identificado con nomenclatura catastral 03-1-M-009A-13.

II.- IMPONER las costas a la parte demandada por su condición objetiva de vencida (art. 62 CPCC).

III.- REGULAR los honorarios profesionales de la Dra. LILIANA MARTIN, patrocinante de la parte actora, en la suma de PESOS SETECIENTOS VEINTICINCO MIL CIEN (\$725.100.-) (equivalente al mínimo legal de 10 JUS, cf. arts 6,7,8,9 y ccdts LA). No incluyen IVA. (Valor del JUS: \$72.510)

Por su parte, los honorarios del Dr. RAMIRO GARCÍA MARRO, por su doble carácter de apoderado y patrocinante de la demandada, se regulan en la suma de PESOS UN MILLÓN QUINCE MIL CIENTO CUARENTA

(\$1.015.140) equivalente al mínimo legal de 10 JUS + 40% por apoderamiento, cf. arts 6,7,8,9 y ccdts LA). No incluyen IVA. (Valor del JUS: \$72.510).

IV.- Queda registrado y notificado por PUMA (art. 38, 120, 138 CPCyC).

Mauro A. Marinucci

Juez Subrogante