

Cancelacion De Hipoteca Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

Cancelación de hipoteca. Rechazo de la demanda

En el

marco de un juicio por cancelación de una hipoteca, se confirma la sentencia que rechazó la demanda promovida. En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de agosto de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala F, para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada. Practicado el sorteo correspondiente, resultó el siguiente orden de votación: ZANNONI - POSSE SAGUIER - GALMARINI. A la cuestión propuesta el DOCTOR ZANNONI, dijo: 1. La sentencia de fs. 752/763 rechaza la demanda de cancelación de hipoteca que el actor, Natalio Faingold, promovió contra el Banco Hipotecario S.A. Sostuvo el actor, en ocasión de solicitar el levantamiento de la hipoteca, que obra en su poder el recibo dado en cancelación de la deuda garantizada mediante la hipoteca que fuera autorizada por escritura pública n° 1567 del 8 de agosto de 2000 por el escribano Martín Peragallo respecto de la Unidad Funcional n° 2 del segundo piso y unidades complementarias (cochera y baulera) del inmueble sito en Arribeños 1702/10 formando esquina con José Hernández 1711. La deuda de que hablamos fue contraída por Natalio Faingold y el gravamen hipotecario otorgado por él y su cónyuge Delia Graciela Roitenberg, esta última como hipotecante no deudora. A fs. 336/338 el actor adjuntó las constancias de la solicitud de cancelación, la liquidación de lo pagado en cancelación y un talón de pago por la suma de \$ 160.119,78 ingresados al Banco Hipotecario el 5/6/2013. Este préstamo se individualizó utilizando una secuencia alfanumérica. En síntesis: ?MN... 011647?. 2. Corrido el correspondiente traslado al demandado, el Banco Hipotecario S.A. controvierte la pretensión pues niega que el actor haya cancelado la deuda. Sostiene que el ingreso de \$ 160.119,78 depositados el día 5/6/2013 en realidad lo realizó la esposa del actor, señora Débora Graciela Roitenberg, con destino a la cancelación de otro mutuo con garantía hipotecaria distinto; el que gravaba la Unidad Funcional 1208 correspondiente a los pisos 8° y 9° del edificio ubicado en calle Olga Cosentini esquina Boulevard Azucena Villaflor y Juana Manso que la señora Roitenberg adquirió el día 5/11/2011 y que vendió el 5/6/2013 a Mónica Edith Mayares y Diego Andrés Ponzó. La cancelación fue simultánea con la venta y se instrumentó por escritura de igual fecha según se da cuenta en la de venta (ver fs. 412/441). El crédito hipotecario de la señora Roitenberg se individualizó con secuencia alfanumérica: ?PH... 000-1207198?. 3. Ocurre que el Banco Hipotecario en ocasión de autorizarse la escritura de cancelación de la hipoteca que gravaba el inmueble de calle Olga Cosentini y que garantizaba el crédito del cual era deudora la señora Roitenberg equivocó la individualización del expediente imputando el pago al préstamo ?MN 011647? en lugar de referirlo al ?PH 000-1207198?. Resulta evidente el error puesto que la cancelación lo era respecto del gravamen que pesaba sobre la Unidad Funcional 1208 correspondiente a los pisos 8° y 9° del edificio ubicado en calle Olga Cosentini esquina Boulevard Azucena Villaflor y Juana Manso que, simultáneamente, la señora Roitenberg, con el asentimiento de Natalio Faingold, vendió a Mónica Mayares y Diego Ponzó, haciendo mención de la cancelación en la misma escritura de venta, cuya copia simple corre a fs. 507/529. Digo, como de paso, que el señor Faingold, aquí actor, al dar su asentimiento no podía razonablemente desconocer que su esposa vendía el inmueble libre del gravamen hipotecario cancelado simultáneamente a la venta. 4. El error surge claro de la secuencia de la que nos ilustra el informe que glosa a fs. 706/711 del perito contador Joaquín Paredes que compulsó los libros del Banco Hipotecario Nacional. a) Con fecha 5/6/2013 ingresó el pago por \$ 160.118,78 que fue imputado al préstamo ?MN 000 11647? siendo su deudor Natalio Faingold. b) Este pago fue anulado el 12/8/2013 y reimputado al préstamo ?PH 000-1207198? cuya deudora era la señora Débora Graciela Roitenberg. Informa el perito que habiendo solicitado del Banco las constancias documentales que ameritaban el cambio de imputación, no se le allegó constancia alguna. Sin embargo no hacía falta una resolución del directorio para corregir el error material en el que se incurriera, pues, de hecho, se otorgó la cancelación de la hipoteca que gravaba el inmueble adquirido por la señora Roitenberg. 5. Así planteada la cuestión y en los límites en que se desenvuelve la presente litis, a falta de reclamo alguno por vía reconvenzional, no es tarea del Tribunal, analizar los temas de la dogmática que atañen al pago y eventualmente a su imputación, u otras circunstancias de hecho que atañen al desenvolvimiento de la relación entre las partes en el ámbito bancario. Por lo expuesto, considero que la sentencia recurrida debe ser confirmada, con costas al actor en esta instancia por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC). Por análogas razones a las aducidas por el vocal preopinante, los DOCTORES POSSE SAGUIER y GALMARINI votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. EDUARDO A. ZANNONI FERNANDO POSSE SAGUIER JOSÉ LUIS GALMARINI //nos Aires, agosto de 2017. Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia recurrida, con costas al actor en esta instancia por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC). Los

honorarios profesionales serán regulados una vez definidos los de la instancia anterior. Notifíquese y devuélvase.
019862E