

CANCELACION DE HIPOTECA

solicita cancelación de hipoteca

Señor Juez

?????, D.N.I. ????, con domicilio real en la calle ?????, n°?, piso ?, de Capital Federal, por derecho propio y con el patrocinio de la Dra. ?????, inscripta al T°?, F°?, del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, Monotributista ???, CUIT ????, constituyendo domicilio en la calle ?????, piso ?, departamento ???, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, zona de notificación ?, Teléfono ????, y dirección de correo electrónico ?????, a V.S., me presento y respetuosamente digo:

I.- DENUNCIAN CUMPLIMIENTO INSTANCIA DE MEDIACIÓN

Que tal como lo acredito con el Acta de mediación privada, que da por cerrada la instancia prevista en la Ley 26.589, vengo a manifestar que en atención a no haber arribado a acuerdo alguno, insto la presente vía judicial, mediante la presentación de la presente demanda.

II.- OBJETO

Que vengo a promover acción contra el BANCO ????, con domicilio en la calle ?????, n°??, de Capital Federal, solicitando la extensión de la escritura cancelatoria de hipoteca que grava mi vivienda, sede del hogar conyugal, habida cuenta que el préstamo originalmente concedido se encuentra sobradamente saldado y cancelado.

La negativa de la demandada a considerar saldado el préstamo que oportunamente me confiriera afecta gravemente derechos y garantías de rango constitucional, en particular los artículos 14, 16, 17, 28 y 31 de la Constitución Nacional conforme las argumentaciones que seguidamente paso a exponer.

III.- HECHOS

Con fecha ? de ?? de 19? adquirí la propiedad sita en la calle ?????, N° ??, piso ?, Dpto. ?? de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al Sr. ?????

Teniendo presente que la propiedad se encontraba gravada con hipoteca de primer grado a favor del Banco ????, por la suma de ????? (\$...????), asumí la deuda en cuestión y tomé a mi cargo el crédito con garantía hipotecario en la forma y condiciones de su constitución, o las que en el futuro el Banco ???? impusiera.

Tal operación se instrumentó mediante operatoria hipotecaria individualizada con el N° ????

Como es de rigor en este tipo de operaciones, la demandada retuvo el título de propiedad original y no extendió ninguna copia de la escritura hipotecaria.

Cabe señalar que el banco fue imponiendo y sustituyendo el sistema de letra hipotecaria a su antojadizo arbitrio, motivo por el cual me vi inmerso en una seria de dificultades que no viene al caso mencionar, habida cuenta los términos en que asumí la deuda hipotecaria en el mutuo.

En ese marco, regularmente fui cumplimentando mi obligación de pago en tiempo y forma, habiendo saldado definitivamente el crédito con fecha ????

Puesto en conocimiento de la demandada la cancelación efectuada, la misma no procedió a extendernos la escritura cancelatoria de la hipoteca.

Atento ello, solicitadas las explicaciones del caso, requerí en la Institución bancaria de la demandada el pertinente detalle de la deuda, observando al respecto que cuando para mí el importe del préstamo al mes de ??? de ??, ascendía a la suma de \$???, para el Banco el saldo adeudado a tal fecha ascendía a \$???

A ????? de ??, cuando el préstamo para mí se encontraba ya cancelado, para el Banco demandado a dicha fecha se adeudaba la suma \$???

Sin perjuicio de ello, aboné por el período que corre desde ??? a ??? de 20? pagos sin causa por la suma de \$???

Requerida con fecha ??? una nueva liquidación al Banco demandado, observo que nuevamente aparece un saldo deudor que desde ya rechacé por improcedente, sin perjuicio que a fin de dar por finiquitada la cuestión y a pesar de no corresponderme abonar el importe mencionado, decidí abonar el mismo.

Ante una nueva solicitud de entrega de la cancelación aludida y su negativa, comenzó un intercambio epistolar que finalmente recaló en la presente acción.

Sin obtención de satisfacción alguna a mi justo reclamo, consistente en que se proceda a cancelar la hipoteca por haberla saldado íntegramente, conforme a las condiciones que se pactaron al tiempo de constituirse la misma, extremo que sin perjuicio de la prueba a realizarse, implica un reconocimiento tácito por parte de la demandada, al mantenerse la misma en silencio a la intimación que le

cursara oportunamente, es que ocurro ante V.S. a fin que como acto de toda justicia se recepte la presente demanda y se ordene a la demandada extender escritura de cancelación de hipoteca, devolviéndoseme el título original que se haya en custodia, con imposición de costas a la accionada.

IV.- DERECHO

Fundo la presente acción en lo dispuesto en los arts. 263, 1893, 2186, 2204, del Código Civil y Comercial de la Nación, según texto ley 26.994, y 36 y 37 de la ley 801, doctrina y jurisprudencia aplicable al caso.

V.- PRUEBA

A fin de acreditar debidamente los extremos invocados en la presente demanda, ofrezco las siguientes medidas de prueba:

A) *CONFESIONAL*: Se cite al Representante Legal de la demandada a absolver posiciones, a tenor del pliego que se adjuntará oportunamente. Asimismo solicito se faculte a interrogar al mismo a mérito de lo que dispone el art. 415 del Código Procesal.

B) *INSTRUMENTAL*: Se adjunta a la presente demanda, la siguiente documental:

Texto de Carta Documento CD ???, con su correspondiente talón de emisión.

Detalle de deuda emitido por la demandada en 3 fojas de fecha ????

Detalle de deuda expedido por la demandada en 2 fojas de fecha ????

Acta de Mediación Privada.

C) *INFORMATIVA*: Se ordene libramiento de oficios a las siguientes dependencias.

- *CORREO* ????, subsidiariamente, y para el supuesto de negativa del intercambio telegráfico cursado por mi, se libre oficio a tal entidad, a fin de que informe fechas de emisión, recepción y personas recipiendarias y remitentes de la CD ???, remitida con fecha ????. Asimismo adjunte copia de la pieza epistolar en cuestión.

- *REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES*, a fin que expida certificación de dominio de la propiedad dada en garantía hipotecaria, sita en ???, n° ??, piso ?o, Dpto. ? de Capital Federal, cuya Nomenclatura Catastral es Circ. ?, Secc. ?, Manzana ?, Parcela ?, Matrícula FR ????

D) *PERICIAL CONTABLE*: Se designe perito contador único de oficio a fin de que examine los libros y demás elementos contables de la demandada e informe:

Si la Sra. ?????, asumió la titularidad del crédito, cuya garantía hipotecaria pesaba sobre la finca de su propiedad, sita en ??? de Capital Federal. Al respecto indicará monto del crédito, cantidad de cuotas pactadas y sistema de amortización impuesto.

Indicará con relación a este crédito hipotecario, cantidad de cuotas abonadas y situaciones de mora en que incurriera la actora.

Indique importe de la cuota pura, tasa de interés aplicable, importe de seguro de vida y seguro de incendio, importes a abonar por impuestos internos, monto de los gastos de administración. Computando tales rubros importe definitivo de cuotas a abonar en toda la operatoria.

Si conforme los parámetros del préstamo acordado por la demandada, el ??? préstamo fue cancelado.

5. Monto del capital del préstamo al mes de ??? de ?? abonado por la actora.

6. Cantidad de pagos efectuados por la actora con posterioridad al mes de ? de 19?.

7. Si la demandada se atuvo a las pautas originales del contrato original, en cuanto a cantidad de cuotas, intereses pactados y gastos pertinentes.

8. Importes abonados por la actora en concepto de intereses compensatorios y punitivos, a lo largo de la operatoria del crédito hipotecario original.

9. Situaciones de mora en que incurriera la actora, durante la operatoria del crédito hipotecario.

E) *SE INTIME*:

A la demandada a agregar en autos toda aquella documentación obrante en su poder relativa al crédito hipotecario, específicamente Escritura original de la propiedad dada en garantía, sita en ???, piso ?, Dpto. ?de Capital Federal, escritura hipotecaria extendida al tiempo de conceder el crédito hipotecario original y resumen de pagos efectuados por la actora, desde el comienzo de la asunción del crédito hipotecario original por ella hasta el presente.

Todo ello, conforme lo dispuesto en el art. 388 del CPCCN y bajo apercibimiento de aplicar las sanciones conminatorias expresamente dispuestas en el art. 804 del Código Civil y Comercial de la Nación.

VI.- CASO FEDERAL

Para el supuesto hipotético e improbable de que V.S. no recepte el presente reclamo, hago expresa reserva del Caso Federal y ocurrir por vía del Recurso Extraordinario, que prevé y regula el art. 14 de la Ley 48, ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación, habida cuenta que un pronunciamiento de tal factura vulneraría expresas garantías constitucionales, como el derecho de propiedad, debido proceso e igualdad ante la ley (Arts. 16 a 19 de la Constitución Nacional), a la par de la arbitrariedad manifiesta en que un fallo de

tal característica encerraría.

VII.- AUTORIZA

Quedan autorizados para compulsar el expediente, extraer copias, librar cédulas, oficios y testimonios, así como diligenciarlos y en general realizar todo acto tendiente a la demostración de los hechos esgrimidos en esta demanda, los Dres. ????? y ?????, indistintamente y/o a quien estos designen.

VIII.- PETITORIO

Por todo lo expuesto, a V.S. peticiono:

- a) Se me tenga por presentado, parte y con el domicilio legal indicado.
- b) Se corra traslado de la presente demanda a la accionada.
- c) Se tenga presente la prueba ofrecida y oportunamente se abran a prueba las presentes actuaciones.
- d) Se tenga presente el Caso Federal planteado y las autorizaciones conferidas.
- e) Oportunamente se haga lugar en todas sus partes a la presente demanda, condenándose a la demandada a dar por cancelado el crédito oportunamente acordado, extendiendo al respecto la respectiva escritura de cancelación hipotecaria, con imposición de costas.

Proveer de conformidad,

SERÁ JUSTICIA.-