

CONCURSOS: QUIEBRA: PRIVILEGIOS; CRÉDITO HIPOTECARIO; CONCURRENCIA CON EL CRÉDITO ORIGINADO EN LA REALIZACIÓN DE OBRAS EN EL INMUEBLE HIPOTECADO*

DOCTRINA:

- 1) *Ante la concurrencia de un crédito hipotecario y de un crédito originado en la realización de obras en el inmueble hipotecado, cabe aplicar el art. 3916 del Cód. Civil que otorga preferencia a los acreedores hipotecarios respecto del constructor; en efecto, dado que el privilegio del constructor no está sujeto a publicidad alguna, el otorgamiento de preferencia implicaría alterar o destruir el sistema de protección de los acreedores hipotecarios, pues luego de la constitución de la hipoteca –con todos los requisitos de fondo y de forma– podrían aparecer dere-*
- chos preferentes desconocidos hasta ese momento.*
- 2) *Los acreedores hipotecarios están legalmente habilitados para percibir sus créditos antes que el arquitecto que realizó obras en el inmueble hipotecado, sin perjuicio de que las mismas hubiesen sido realizadas con anterioridad a la constitución de la hipoteca, ya que el art. 3916 no hace distinción alguna al respecto; por lo que sólo cabría apartarse de tal solución cuando los acreedores hipotecarios hubiesen actuado de mala fe, es decir, cuando se hubiese probado que al tiempo de constituir la hipoteca hubiesen conoci-*

* Publicado en *El Derecho* del 1/3/2000, fallo 480.

do o debido conocer el crédito del constructor. R. C.

Cámara Nacional Comercial, Sala

D, agosto 8 de 1997. Autos: “Gálvez, Héctor s/ propia quiebra s/ concurso especial por Eurostil, S. A.”