

## CESIÓN DE DERECHOS: BOLETO DE COMPRAVENTA: SUBASTA JUDICIAL; ESCRITURA PÚBLICA; IMPROCEDENCIA. PRIVILEGIOS: GASTOS DE JUSTICIA: CONCEPTO; DIFERENCIACIÓN; EXTENSIÓN DEL PRIVILEGIO. ABOGADO: HONORARIOS: EJECUCIÓN HIPOTECARIA; PRIVILEGIO; EXTENSIÓN; PRODUCIDO DEL REMATE INSUFICIENTE\*

### DOCTRINA:

- 1) *La cesión de derechos provenientes del boleto de compraventa del bien efectuada en la subasta judicial está enmarcada dentro de los derechos y acciones personales que le competen al cedente, los cuales son negociables por el simple acuerdo de voluntades formalizado por escrito. Además, por mediar un remate judicial, no es necesario otorgar la escritura pública, de conformidad con lo dispuesto por el art. 1184 del Cód. Civil.*
- 2) *Hasta tanto no se realice la tradición del bien, el adquirente no tie-*

*ne constituido derecho real a su favor, en consecuencia, desde esta óptica no es necesario cumplir con la solemnidad impuesta por el art. 1184 del Cód. Civil a los efectos de ceder los derechos provenientes del boleto de compraventa del inmueble efectuada en la subasta.*

- 3) *Dentro del concepto del art. 3879, inc. 1º, del Cód. Civil, los gastos de justicia gozan de privilegio general cuando corresponden a una gestión realizada en interés de todos los acreedores integrantes de la masa y siempre que, mediante esa gestión, se haya logrado incor-*

\* Publicado en *El Derecho* del 7/3/2000, t. 186, pág. 347, fallo 49.890.

porar, conservar, administrar y liquidar los bienes del concurso para su debida distribución entre los acreedores del deudor común.

- 4) No corresponde considerar gastos de justicia con privilegio general a los honorarios de los letrados reclamantes, si no se trata de gastos de justicia realizados en el interés de todos los acreedores de la actora, o sea, de la llamada “masa de acreedores”, lo que posibilitaría o daría justificación a que se afecten al privilegio de todos los bienes muebles e inmuebles del deudor.
- 5) Hay gastos de justicia que no encuadran en el privilegio general del art. 3879 del Cód. Civil, por haber sido hechos tan sólo en utilidad de una parte de los acreedores, o con respecto a determinados bienes. A ellos se refiere el art. 3900 del citado cuerpo legal.
- 6) El cabal distingo entre el privilegio general del art. 3879 y el relativo del art. 3900, ambos del Cód. Civil, ha sido hecho por el Codificador en la nota que va al pie del primero de estos textos.
- 7) En materia de gastos de justicia, el privilegio es la recompensa de la utilidad. Un acreedor no reconoce otros gastos privilegiados que aquellos que le han aprovechado. De ellos sólo debe soportar la prelación.
- 8) Para circunscribir a sus justos límites el concepto de gastos de justicia, con el consiguiente privilegio que a ellos se atribuye, debe te-

nerse presente que la utilidad que los acreedores reciban de los mismos debe ser directa y no refleja. Ello es así pues de lo contrario se desnaturalizaría, ampliando en forma desmedida los créditos comprendidos en tales gastos, ya que todas las gestiones que resulten beneficiosas para el patrimonio de una persona, indirectamente aprovechan a sus acreedores, y será el juez a quien, llegado el caso, le incumbirá apreciar cuándo la utilidad de los gastos de justicia frente a los acreedores ha sido de utilidad directa, y cuándo meramente refleja o eventual.

- 9) Los gastos de justicia tienen preferencia de carácter especialísimo, frente a determinados acreedores a quienes esos gastos han sido de utilidad.
- 10) El privilegio de los letrados al cobro de honorarios sobre el producido del remate, insuficiente para satisfacer el crédito perseguido en la ejecución hipotecaria, debe limitarse a la suma que les habría correspondido por tal concepto de haberse tomado como pauta regulatoria, no ya el capital y sus accesorios, sino el monto que en la actualidad representa el precio de venta. M. M. F. L.

Cámara Nacional Civil, Sala C, julio 13 de 1999. Autos: “Giménez Zapio-la Viviendas, S. A. de Ahorro y Pres. p/ Vivienda c. Pomil, S. A. C. y F. s/ ejecución hipotecaria”.

Buenos Aires, julio 13 de 1999. — Y Vistos: Considerando: I. Recurso interpuesto a fs. 1635/1637, contra la providencia de fs. 1631:

Esta última providencia reiteró la de fs. 1506 bis en cuanto a que, a juicio del juzgador, debe instrumentarse mediante escritura pública la cesión de de-

rechos provenientes del boleto de la compraventa del bien efectuada en la subasta de autos. Apelan los padres del cesionario fallecido.

II. Planteada como se encuentra la cuestión, corresponde determinar si en el caso debe cumplirse con la solemnidad impuesta por el art. 1184 del Cód. Civil –y no el 1181, inc. 15, como se menciona en la providencia recurrida– o si basta atenerse a la formalidad prevista en el 1454 del Cód. citado.

El contrato de fs. 1433 está enmarcado dentro de los derechos y acciones personales que le competen al cedente, los cuales son negociables por el simple acuerdo de voluntades formalizado por escrito (v. art. 1454, Cód. cit.). Además, por mediar un remate judicial no es necesario otorgar la escritura pública, de conformidad con lo dispuesto por el citado art. 1184 (conf. Morello, A., *El boleto de compraventa inmobiliaria*, t. I, pág. 480; Rezzónico, L. M., *Estudio de los contratos...*, t. I, pág. 361; conf. CNCiv., Sala C, R. 268.949, del 07-05-99, doctrina y jurisprudencia allí citadas; íd. R. 268.076, del 15-06-99; CNCiv., Sala I, *in re* “Bechive Trading Company, S. A. c. Barcellone, N. s/ ejecución hipotecaria”, del 26-12-95 y sus citas; íd. Sala M, *in re* “Días s/ sucesión”, del 01-12-90).

Debe tenerse presente también que hasta tanto no se realice la tradición del bien, la que no se concretó en el caso, el adquirente no tiene constituido derecho real a su favor (v. arts. 577, 2601, 2602, 2603, 2609, 2610 y 3265, Cód. Civil; art. 586, Cód. Procesal), en consecuencia, tampoco desde esta óptica es necesario cumplir con la solemnidad impuesta por el art. 1184 citado, lo cual conduce a interpretar admisibles las quejas vertidas a fs. 1635/1637 en cuanto a la materia en cuestión, debiendo revocarse la providencia de fs. 1631.

Sin perjuicio de lo expuesto, a fin de dar cumplimiento con lo decidido por la Sala, los peticionantes deberán justificar su calidad de únicos herederos del cesionario, dictada en la sucesión que se habría iniciado de acuerdo con las constancias de autos obrantes a fs. 1582 y sigtes.

II. Recurso interpuesto a fs. 1748 contra la resolución de fs. 1680/1681:

1º El pronunciamiento mencionado decidió que no debe cuestionarse el primer lugar en el orden de los privilegios que tienen los honorarios que pretenden percibir los Dres. V. y L. porque esta Sala así lo determinó en la resolución del 16 de abril de 1998 (v. incidente Nº 5928/97). También desestimó el pedido de retiro de los fondos solicitado por la actora (v. fs. 1576). Apela la actora.

2º Es verdad que la Sala confirmó el orden de los privilegios fijados por el sentenciante, pero allí no se pronunció en lo relativo a si gozaban del privilegio pretendido la totalidad de los honorarios regulados a los Dres. V. y L.

En el caso, deben admitirse los agravios formulados por el Banco Central de la República Argentina, en su calidad de ente liquidador de la parte actora –Giménez Zapiola Viviendas, S. A. de Ahorro y Préstamo para la Vivienda–, por los fundamentos expuestos por este Tribunal en los autos caratulados “Banco Latinoamericano c. CODICO C. E. I. S. A. s/ ejecución hipotecaria”, del 30-05-96, habida cuenta de que se plantea una cuestión similar a la allí decidida.

Como primer punto corresponde señalar que en la especie es dable acudir para la resolución del conflicto a las directivas dadas por el art. 3900 del Cód. Civil –y no a las del 3879– pues aquella norma, pese a su colocación en el capítulo dedicado al orden de los privilegios sobre muebles, se aplica por su letra y espíritu también a los inmuebles (conf. Llambías, J. J., *Tratado de Derecho Civil - Obligaciones*, t. I, pág. 879, N° 687, a).

Al respecto, enseña Raymundo M. Salvat (conf. *Tratado de Derecho Civil Argentino - Derechos Reales*, 4ª ed. actualizada por Manuel J. Argañarás, t. IV, págs. 557 y sigtes.) que: “dentro del concepto del art. 3879, inc. 1º, los ‘gastos de justicia’ gozan de privilegio general cuando corresponden a una gestión realizada en interés de todos los acreedores integrantes de la masa y siempre que, mediante esa gestión, se haya logrado incorporar, conservar, administrar y liquidar los bienes del concurso para su debida distribución entre los acreedores del deudor común”.

Los honorarios de los Dres. V. y L. no deben ser considerados gastos de justicia con privilegio general, en razón de que no estamos ante gastos de justicia realizados en el interés de todos los acreedores de la actora, o sea de la llamada “masa de acreedores”, lo que posibilitaría o daría justificación a que se afecten al privilegio de todos los bienes muebles e inmuebles del deudor.

Sigue exponiendo Salvat (op. y loc. cit.): “Otros gastos de justicia pueden darse... que no encuadran en el privilegio general del art. 3879, por haber sido hechos tan sólo en utilidad de una parte de los acreedores, o con respecto a determinados bienes. A ellos se refiere el art. 3900, al prever que ‘los gastos de justicia son preferidos a todos los créditos en el interés de los cuales se han causado’... El cabal distingo entre el privilegio general del art. 3879 y el relativo del art. 3900, ha sido hecho por el Codificador en la ya citada nota que va al pie del primero de estos textos. O como lo ha expresado Martou en fórmula más sintética: ‘En materia de gastos de justicia, el privilegio es la recompensa de la utilidad. Un acreedor no reconoce otros gastos privilegiados que aquellos que le han aprovechado. De ellos sólo debe soportar la prelación: tal es el espíritu de la ley’. A ello ha de agregarse para circunscribir el concepto a sus justos límites, que la utilidad que los acreedores reciban de los gastos de justicia debe ser directa y no refleja. El beneficio debe ser inmediato y directo, pues de lo contrario se desnaturalizaría, ampliando en forma desmedida los créditos comprendidos en tales gastos, ya que todas las gestiones que resulten beneficiosas para el patrimonio de una persona, indirectamente aprovechan a sus acreedores... Y será el juez a quien, llegado el caso, le incumbirá apreciar cuándo la utilidad de los gastos de justicia frente a los acreedores ha sido de utilidad directa, y cuándo meramente refleja o eventual”.

Lo que resulta sustancial en la materia es que los gastos de justicia tienen preferencia de carácter especialísimo, frente a determinados acreedores a quienes esos gastos han sido de utilidad.

El concepto aludido es confirmado por el pensamiento expuesto por el Codificador en la nota del art. 3879 citado y así también por el hecho de que el art. 3900 dio una acción muy general sobre lo que debe entenderse por gastos

de justicia. No tienen excepción: es preferido a todos los créditos; pero, lo que es determinante, basta que haya sido útil frente al acreedor a quien se oponga (conf. Llambías, ob. cit., t. I, pág. 847, N° 658, a); Cordeiro Álvarez, E., *Tratado de los Privilegios*, 1941, pág. 46, N° 8 y pág. 382, N° 175).

Si como antes se expuso, el privilegio de los gastos de justicia responde a la recompensa de la utilidad aportada al acreedor y éste no puede reconocer otros gastos privilegiados que aquellos que le han aprovechado, cabe preguntarse entonces si ha existido beneficio para el acreedor a raíz del actuar de los profesionales citados y, en caso de que así sea, cuál es su entidad o importancia.

De acuerdo con lo informado por el martillero actuante y avalado por la respectiva documentación (v. fs. 859/863, fs. 911 y fs. 1423/1428) el precio obtenido en la subasta de los bienes hipotecados habría ascendido a alrededor de \$ 239.400. Por auto de fs. 366 vta. se fijaron en \$ 296.500 los honorarios por los trabajos desempeñados por los Dres. V. y a fs. 368 vta. en \$ 50.000 los del Dr. L., tomando como pauta regulatoria la liquidación en la que se calculó el crédito reclamado y sus accesorios (v. fs. 366 vta. y fs. 353/354). Dichas regulaciones fueron modificadas por la Sala, fijándolos en \$ 53.910 y en \$ 134.775, respectivamente y en \$ 13.500 al Dr. V. por la presentación de fs. 234/236.

De seguirse el criterio sostenido por los profesionales, e interpretar que la totalidad de la suma regulada goza de privilegio, se contraría el fin que inspira al citado art. 3900. Por lo cual, ante el reconocimiento del Banco Central cabe entender que los honorarios de aquéllos gozan de privilegio, pero en la medida en que sus trabajos produjeron utilidad o provecho al acreedor. En tanto ello no exista, no debe considerarse al crédito como privilegiado con el alcance que se pretende.

No debe olvidarse cuál es la pauta a seguir para determinar qué beneficio aportó al acreedor la tramitación de este proceso, es decir en qué resulta beneficiada la actora cuya representación asumió el Banco Central en carácter de liquidador. Parece claro que la utilidad es, en definitiva, el precio obtenido en la subasta.

En primer término, no podría sostenerse que la pretensión al cobro se dirija “sobre un bien de la demandada condenada en costas”. Ese bien ya no es propiedad de la accionada, porque a través de su realización por el remate lo que en rigor existe es dinero, el que obviamente no puede considerarse que le pertenezca, dado que se encuentra afectado para responder no sólo al crédito proveniente del mutuo, sino asimismo a los emergentes de la tramitación de este proceso.

A simple vista se advierte que la suma obtenida en la subasta de los inmuebles de autos no es suficiente para afrontar los gastos mencionados, lo que es obvio, de lo contrario no se habría planteado una cuestión de privilegio.

De tal forma, si pretenden cobrar del producido del remate, insuficiente para satisfacer el crédito perseguido en esta ejecución hipotecaria, los profesionales no están ejecutando sus honorarios contra el condenado en costas sino contra la persona en cuyo favor actuó, por estar afectada a este proceso, la

institución encargada legalmente de la liquidación. Por ello, resulta ajustado a derecho, ante el reconocimiento del Banco Central del derecho a los honorarios y del privilegio, que éste quede limitado a la medida en que la actuación benefició a la entidad en cuyo favor intervino.

Por otra parte, si no se limita el privilegio reconocido, es probable que sea el Banco Central quien se vea perjudicado por la distracción de los fondos de la subasta, y no es irrazonable suponer que en definitiva sea el Banco quien soporte, al menos parcialmente, ese pasivo, en virtud de los créditos que presumiblemente tenga aquél por los adelantos que habitualmente realizaba en las liquidaciones de entidades financieras, de conformidad con lo previsto por el art. 56, inc. b) de la ley 21526 [ED, 71-813].

Lo expuesto lleva a concluir que el privilegio al cobro de los Dres. V. y L. debe limitarse a la suma que les habría correspondido en concepto de honorarios de haberse tomado como pauta regulatoria, no ya el capital y sus accesorios, sino el monto que en la actualidad representa el precio de venta.

De acuerdo con ello, corresponde diferir la determinación del privilegio para la oportunidad en que las partes practiquen la liquidación del producido de la subasta de los inmuebles ya que, si bien habría ascendido a \$ 239.400, la actora estimó el monto en \$ 400.000 (v. fs. 1557), máxime que podrían haberse invertido en el banco de depósitos judiciales.

Por las consideraciones precedentes y de acuerdo con la normativa citada, se resuelve: 1º Revocar la providencia de fs. 1631, con el alcance indicado en el punto I de este pronunciamiento y 2º revocar el pronunciamiento de fs. 1680/1681 con el alcance dado en el punto II de esta resolución. Las costas de ambas instancias en el orden causado, atento las particularidades de las cuestiones debatidas (arg. arts. 68 y 279, Cód. ritual), las que se regularán, una vez determinado el monto en juego. Notifíquese y devuélvase. — *José Luis Galmarini*. — *Jorge Horacio Alterini*. — *Fernando Posse Saguier*.