

PRIVILEGIOS. SOBRE INMUEBLES. GASTOS POR EXPENSAS*

HECHOS:

El consorcio actor en una ejecución de expensas se agravió de la decisión del magistrado de grado que ordenó la transferencia de los fondos obtenidos en la subasta del inmueble sobre el que recae la mencionada ejecución a la orden de la magistrada interviniente en un juicio hipotecario fundando su decisión en que el crédito hipotecario goza de un privilegio superior al de las expensas. La Cámara revocó lo decidido por el a quo.

DOCTRINA:

No corresponde privilegiar el crédito garantizado con hipoteca sobre el de expensas, si el acreedor hipotecario –en el caso, pidió la entrega de los fondos obtenidos en la subasta– a pesar de haber sido notificado de la posibilidad de invocarlo, no lo hizo a lo largo de la ejecución de expensas incoada por el consorcio actor.

Cámara Nacional Civil, Sala C, agosto 15 de 2002. Autos: “Consortio de Prop. Fray Justo Santa María de Oro 3040/50 c. Rodríguez, Alberto”.

2ª Instancia. — Buenos Aires, agosto 15 de 2002.

Considerando: I. Ante la petición del consorcio actor de que le sean entregados los fondos obtenidos en la subasta del inmueble sobre el que recae esta ejecución, el magistrado no admite el reclamo. A fs. 361 de oficio, sobre la base de que el crédito hipotecario goza de un privilegio de rango superior al de las expensas, ordena la transferencia del dinero a la orden de la magistrada in-

*Publicado en *La Ley* del 10/10/2002, fallo 104.529.

terviniente en el juicio hipotecario, luego de abonados los gastos de justicia y la tasa.

La decisión motiva los agravios que se formulan a fs. 365, los que no fueron contestados.

II. El art. 575 del Cód. Procesal dispone: “Decretada la subasta se comunicará a los jueces embargantes e inhibientes. Se citará a los acreedores hipotecarios para que dentro de tercero día presenten sus títulos”.

Con relación a cuál es el alcance que cabe atribuir a la mentada citación, debe tenerse presente que ha sido establecida con el fin de poner al acreedor en condiciones de poder defender y cuidar sus intereses, no sólo en lo relativo a la venta del inmueble hipotecado, sino también en lo tocante a la distribución del precio obtenido (conf. Salvat-Argañaras, *Tratado de Derecho Civil Argentino-Derechos Reales*, t. IV, pág. 297, N°2506; CNCiv., Sala C, R. 267.700, *in re* “Trento, B. c. Dolce, F. s/ ejecución hipotecaria”, 1°/06/1999 y sus citas).

En función de lo expuesto y teniendo en mira que en el auto de subasta dictado a fs. 145, se ordenó la citación del acreedor hipotecario, diligencia cumplida según constancias de fs. 171/2 de la causa “Banco de la Pampa c. Rodríguez, A. y otro s/ ejecución hipotecaria” (que se tienen a la vista), sin que éste se presentara hasta la fecha, es claro que el magistrado no podía de oficio hacer valer un derecho por parte de quien no intentó ejercerlo.

La intervención dada al acreedor hipotecario se determina por la finalidad que la ley persigue al exigirla y por su propio interés. Sabido es que el interés da la medida de la acción (conf. Fernández, R., *Tratado Teórico Práctico de la Hipoteca, la Prenda y demás Privilegios*, ed. 1941, pág. 415, N° 636).

Si se tiene en cuenta que los privilegios, en definitiva, no son más que ventajas patrimoniales acordadas en miras del interés privado, siendo por tanto susceptibles de renuncia (conf. Molinario, A. D., *Los Privilegios*, pág. 242, N° 174), se concluye que la decisión en análisis debe revocarse, pues no corresponde –en el caso– privilegiar dogmáticamente el crédito garantizado con hipoteca por sobre el de expensas, dado que el acreedor hipotecario, a pesar de haber sido debidamente notificado de la posibilidad de invocarlo, no lo ha hecho a lo largo de todo este proceso.

Por las consideraciones precedentes y disposiciones legales citadas, se resuelve: revocar el pronunciamiento de fs. 361 en cuanto el magistrado de oficio otorga privilegio al crédito del acreedor hipotecario, debiendo dar curso sin más trámite a la petición formulada por el consorcio actor con la limitación dispuesta respecto de los gastos de justicia y la tasa devengados. Con costas de la alzada en el orden causado, atento a que la decisión cuestionada fue dictada de oficio (arg. art. 68, Cód. Procesal). — Jorge H. Alterini. — José L. Galmarini. — Fernando Posse Saguier.