

Intereses

Crédito hipotecario: intereses; privilegios; artículo 3936 del Código Civil. Subasta pública: acreedor hipotecario, intervención; ausencia; consecuencias.

- CNCiv., Sala H, 14/2/2011, "Cons. J. Ramírez de Velazco 739 c/ D. A., M. y otros s/ ejecución de expensas". (Publicado en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, año XLIX, n° 12840, 22/9/2011, fallo 57008).

1. — La falta de presentación del acreedor hipotecario debidamente citado a la subasta o su omisión de pedir aumento no provocan la pérdida de sus derechos, salvo la concreta facultad que ha dejado de usar, es decir, que su crédito no figure en la base de subasta, circunstancia que en nada incide sobre su prioridad de cobro sobre el precio obtenido, cuando llegue el momento de colocar a los acreedores según su rango y preferencia. El único efecto que acarrea la ausencia de presentación oportuna consiste en que el acreedor hipotecario pierde la posibilidad de pedir el aumento de la base de la subasta y ejercer el derecho de controlar el trámite del remate en resguardo de su crédito, sosteniendo el precio y, en su caso, resultando adquirente, pero de ningún modo cabría admitir que caduque el privilegio legal que se transfiere al precio obtenido en la subasta.

2. — El acreedor hipotecario tiene derecho a ser pagado con preferencia al cré-

dito de expensas devengadas con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, preferencia que no se ve modificada por el hecho de que el bien, asiento de los privilegios, haya sido subastado en el proceso de ejecución de expensas, desde que ello constituye una cuestión ajena al derecho dado por la ley a un acreedor para ser pagado con preferencia a otro.

3. — Respecto de los intereses que son reconocidos dentro del privilegio establecido por el artículo 3936 del Código Civil, debe entenderse que los dos años de intereses a los que se refiere el mencionado artículo se computan a partir de la iniciación de la ejecución hipotecaria, retroactivamente. Es decir, son privilegiados los intereses de los últimos dos años antes de la interposición de la demanda y los que corran durante el curso del juicio de ejecución hasta el efectivo pago de la deuda y no los devengados por los primeros dos años transcurridos luego de la mora. S. G.