

Nº 8491

CCCR, S. 3ª

PRIVILEGIOS. Honorarios del letrado del ejecutado. Fisco. Hipoteca. Afirmados. SUBASTA. Adquisición de un bien.

1. Dentro del régimen del Código Civil, el Fisco —gozando de un privilegio general— está siempre dominado por todos los privilegios especiales sobre muebles o inmuebles.

2. El crédito hipotecario tiene privilegio sobre el crédito por afirmados.

3. Los honorarios del letrado del ejecutado no tienen el privilegio general del art. 3879 del Código Civil, a menos que con su labor haya contribuido a beneficiar a los acreedores.

4. La adquisición de un bien en subasta judicial se efectúa absolutamente libre de todo gravamen.

Beninco SRL. c. Peralta, Aníbal

Rosario, 30 de setiembre de 1975. A la cuestión de si es justa la sentencia apelada dijo el Vocal Doctor **Alvarado Velloso**: 1. La sentencia inferior, decidiendo un conflicto de créditos privilegiados, resuelve a favor de la prioridad de los gastos de justicia (incluidos los honorarios de los letrados de la ejecutada) y de la acreencia hipotecaria con más sus intereses sobre el crédito por afirmados de la empresa Ing. Alvarez Construcciones S.C.A.

Contra tal resolución se alza el representante de esta última, sosteniendo: a) la inexistencia de privilegio a favor de los honorarios del apoderado y letrado patrocinante de la demandada y b) la superioridad de rango de privilegio por afirmados sobre el correspondiente al acreedor hipotecario.

2. Como lo han señalado reiteradamente los civilistas, el asunto relativo a los privilegios es, tal vez uno de los de más oscura interpretación legal que plantea nuestro Código, debido —sin duda— a la ausencia de normas generales orientadoras en la materia.

A ello se suma el mentado dogma de la doctrina y la ley, consistente en que los privilegios son de interpretación restrictiva y que sólo surgen de una disposición expresa, lo cual limita la flexibilidad de las interpretaciones judiciales.

De allí que, ante las múltiples situaciones de conflicto no contempladas por la ley, el Juzgador debe elaborar la solución adecuada, sin que pueda contar, como en otros casos, con una jurisprudencia sólida y uniforme que respalde su decisión pues en este terreno, los antecedentes —tan abundantes como contradictorios— no han logrado establecer pautas inequívocas.

3. Los gastos de justicia. Dice el art. 3879, inc. 1º CC. "Tienen privilegio sobre la generalidad de los bienes del deudor, sean muebles o inmuebles... Los gastos de justicia hechos en el interés común de los acreedores y los que cause la administración durante el concurso".

De la sola exégesis legal surge que este crédito ostenta el poder de alcanzar la totalidad del patrimonio del deudor, con lo que viene a resultar el privilegio más general que existe dentro de la ley.

Pero, como natural consecuencia de su latitud, fue menester que el

legislador precisara su alcance y concretara su campo de aplicación, es decir, demarcara nítidamente lo que debe entenderse por gastos de justicia.

En primer lugar, y circunscribiéndonos al problema de autos, el propio texto legal da una pauta orientadora cuando dice: "son los hechos en el interés común de los acreedores".

En segundo lugar, la nota al a. 3879 —señalada como una de las más claras y profundas que haya escrito Vélez Sársfield sobre la materia— establece: "este privilegio no es, en realidad, sino un pago anticipado y necesario, hecho del conjunto de los valores destinados a los acreedores", con lo cual intuitivamente— el codificador adelantó la posterior construcción doctrinaria que, precisando el concepto, ha concluido que los gastos de justicia no constituyen un verdadero privilegio. De serlo, encuadrarían fatalmente dentro de la calificación de especiales o generales. Lo que hay de sustancial en esta materia es que ellos son más que un privilegio: son una preferencia de carácter especialísimo otorgada a ciertos créditos frente a determinados acreedores, a quienes esos gastos han sido útiles (cf. Cordeiro Alvarez, E., "Tratado de los privilegios". 2ª ed., Depalma B.A. 1969, p. 67).

Desde este punto de vista, parecería que el conflicto no puede resolverse mediante la elemental pregunta de si el privilegio de los gastos de justicia alcanza a los honorarios del letrado del ejecutado, pues evidentemente los trabajos prestados al deudor pueden ser de distinta índole.

En efecto: a tenor de lo dispuesto en el CC. 3879, surge con claridad que los servicios que sólo han beneficiado al ejecutado (v. gr.: su defensa en la ejecución hipotecaria de marras) no han sido "hechos en el interés de los acreedores".

Distinta sería la solución si la labor profesional del letrado del deudor, hubiese contribuido a engrosar el patrimonio de éste (v. gr.: si el abogado que patrocina a un ejecutado en un concurso, logra a través de un juicio de reivindicación, incorporar un inmueble a su peculio).

Hecha esta distinción, concluye que, por una lógica elemental y a tenor de lo dispuesto en CC, 3879, los honorarios de los profesionales asistentes de la accionada no gozan del privilegio de los gastos de justicia.

En este sentido la resolución inferior debe ser revocada.

4. El crédito por afirmados. En primer lugar, cabe remarcar que —contrariamente a lo sustentado por el quejoso— la providencia de fs. 92v, carece de efectos preclusivos a los fines de vedar la procedencia del posterior cuestionamiento del orden de los privilegios.

Para mejor comprender lo expuesto, adviértase que en dicha providencia, el a quo se concretó a ordenar a Secretaría se abstuviera de librar orden de pago alguna hasta tanto se encontrara justificado el pago del impuestos, tasas o contribuciones que adendara el inmueble. De tal forma, parece claro que, hasta ese momento, no se sabía con toda exactitud cuáles eran los gravámenes cuyo pago debía afrontar la ejecución y, mucho menos, el monto y orden de ellos.

Recién cuando el escribano actuante pone de resalto el total de la deuda a solventar aparece en autos la posibilidad de efectuar el cuestionamiento que realiza el ejecutante, de donde resulta su temporaneidad.

De cualquier manera, y aun de no ser así, debo recalcar que al comprador en la subasta le resulta indiferente el reparto que pueda hacerse entre los diversos acreedores del monto por él abonado, ya que su compra se efectúa, natural consecuencia del remate judicial, libre de toda deuda y gravamen. De tal forma, el decreto del a quo que provee el pedido de que no se libre orden de pago alguna, no resuelve ninguna contienda entre el acreedor hipotecario y el acreedor por afirmados de donde se desprende que, a su respecto, y en orden al grado de privilegios, no puede existir preclusión.

Entrando entonces, consecuencia de lo expuesto, al estudio del asunto litigioso, cabe recordar que—tal vez— sea ésta una de las materias que más polémicas ha suscitado, en el intento de conciliar las encontradas disposiciones del C. Civil y las leyes especiales.

La premisa de la cual hay que partir es que el Fisco, gozando sólo de un privilegio general, está siempre dominado por todos los privilegios especiales sobre muebles o inmuebles, dentro del régimen de nuestro Código.

Sin embargo, grandes han sido los esfuerzos doctrinarios para fortificar este crédito, basándose en un criterio de utilidad social. En este orden de ideas, se lo ha llegado a concebir como un verdadero privilegio especial, al modo del que tienen por el a. 3931, el arquitecto, el empresario y los obreros que han sido empleados para edificar el inmueble.

Esta analogía de fundamentos —es menester reconocerlo— importa una invasión sobre los principios en que reposa la estructura de los privilegios y, si bien alguna jurisprudencia no descarta la posibilidad de aplicarla —eventualmente y por razones de equidad— cuando el pavimento sea anterior a la hipoteca, no parece razonable hacerlo en casos como el de autos, donde debe estarse a los principios básicos que regulan los privilegios generales y especiales y, por ende, dar prioridad al crédito hipotecario sobre el de afirmados.

5. Finalmente, y conforme al principio del vencimiento, en orden a la solución propuesta en esta sede, debe modificarse la imposición de costas, correspondiendo que los letrados de la ejecutada soporten las causadas por la actuación del Dr... respecto de su reclamación atinente a los gastos de justicia y que, a su turno, la empresa constructora cargue con las producidas por la actuación del Dr. ...

Con las modificaciones propuestas, voto por la afirmativa.

A la misma cuestión, dijo el Vocal doctor **Casiello**: Con respecto al tema desarrollado en el punto 4º por el Vocal preopinante, recuerdo que esta Sala —in re "Gualtasi c. Falgetelli" (auto nº 234/74)— sostuvo que "ningún acreedor debe beneficiarse con la prestación realizada por otro, debiendo retribuirse íntegramente ese mayor valor a quien lo construye". Pero, en nuestro caso concreto, se trata de un acreedor hipotecario y, por ende, ese privilegio está por encima de el constructor (a. 3916, CC.), "sin distinción alguna respecto a la fecha del crédito que se opone al hipotecario" (cf. Salas, C. Civil Anotado, III, p. 1823). Coincidentemente con lo expuesto, se ha dicho que "cuando el derecho del constructor ha nacido con posterioridad a la hipoteca la prelación de ésta es indudable, pues los trabajos se han efectuado sobre un inmueble afectado ya a un privilegio opo-nible a terceros en razón de su inscripción, aparte de que por disposición expresa del C. Civil, la hipoteca se extiende a todos los accesorios, a todas las mejoras sobrevinientes al inmueble, sean mejoras naturales, accidentales

o artificiales, aunque sean el hecho de un tercero y a las construcciones hechas sobre un terreno vacío. El argumento de que con las construcciones o mejoras se ha beneficiado el acreedor hipotecario no es admisible como causa determinante de primacía, porque en la práctica el mayor precio que se obtenga por el inmueble, generalmente será menor que el costo de las obras, y, sobre todo, porque en ciertas circunstancias podría tornar ilusoria la garantía que confiere la hipoteca; tal temperamento constituiría un rudo golpe al crédito hipotecario que, por razones de conveniencia general, el legislador, con todo acierto, ha querido proteger en forma acentuada (Fernández "Tratado de la hipoteca, la prenda y demás privilegios", t. 2, p. 470, N° 1560).

Este preferente derecho del acreedor hipotecario sobre el precio de la finca gravada cuando viene en concurrencia con el crédito del constructor de una obra realizada con posterioridad —aun cuando ella tenga el carácter de sanitaria como en el caso— ha sido reconocido en forma uniforme por la doctrina y la jurisprudencia (arts. 3110; 3111; 3152; 3916; 3918; 3931/4; 3937 y conec., CC.). (C. 1°. CC. La Plata, 3.10.47, "Cambiaso en Rapisardi c. Tatar", J. A., 1967. IV. 416).

Con las aclaraciones precedentes, acepto que en este caso, el crédito hipotecario tiene prioridad sobre el de afirmados.

Por ello, y compartiendo en lo demás los fundamentos expuestos por el Vocal preopinante, adhiero a su voto.

A la misma cuestión dijo el Vocal doctor **Isacchi**: Compartiendo los fundamentos expuestos por el Vocal preopinante, adhiero a su voto.

Con lo que terminó el Acuerdo y atento los fundamentos y conclusiones del mismo, la Sala Tercera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial **resuelve** confirmar la sentencia inferior en cuanto otorga primacía de rango al crédito hipotecario sobre el de afirmados, modificándola en cuanto a los honorarios de los letrados de la ejecutada, el privilegio reconocido a los gastos de justicia. — **Adolfo Alvarado Velloso** — **Guillermo S. Casiello** — **Jorge A. Isacchi** —