

PROPIEDAD HORIZONTAL: EXPENSAS COMUNES: INMUEBLE SUBASTADO; PRIVILEGIOS; ACREEDOR HIPOTECARIO; ART. 3934 DEL CÓDIGO CIVIL. COSTAS: IMPOSICIÓN*

DOCTRINA:

- 1) *El privilegio del acreedor hipotecario que resulta del art. 3934 y sigtes. del Cód. Civil tiene prioridad sobre el crédito de expensas comunes otorgado por el art. 17 de la ley 13512.*
- 2) *Las dudas del Consorcio de Propietarios en lo relativo a quién debía abonar las expensas de acuerdo con lo resuelto en el plenario de la Cámara Civil en los autos caratulados “Servicios Eficientes, S. A. c. Yabra, Roberto Isaac s/ ejecución hipotecaria –*

ejecutivo” del 18 de febrero de 1999, pudieron suscitar dudas en relación al orden de privilegios entre el acreedor hipotecario y el recurrente respecto de expensas adeudadas por el bien subastado, ello no puede atribuirle la obligación de pagar las costas al acreedor hipotecario. M. M. F. L.

Cámara Nacional Civil, Sala C, marzo 28 de 2000. Autos: “Tedesco, Ricardo Francisco c. De Lillo, Félix y otro s/ ejecución hipotecaria”.

Buenos Aires, marzo 28 de 2000. — Y *Vistos: Considerando:* I. La resolución de fs. 494 y vta. —ampliada a fs. 496— impuso las costas devengadas por la incidencia suscitada en relación con el orden de privilegios entre el acreedor hipotecario y el Consorcio de Copropietarios del inmueble respecto de las ex-

* Publicado en *El Derecho* del 17/10/2000, fallo 50.381.

penas adeudadas por el bien subastado. Apela éste último, únicamente por la carga de las costas.

II. A criterio de la Sala, debe confirmarse la resolución apelada en cuanto impuso las costas al recurrente respecto de la cuestión de privilegio planteada entre el adquirente del bien subastado y el acreedor hipotecario. Ha resuelto unánimemente la jurisprudencia que el privilegio del acreedor hipotecario que resulta del art. 3934 y sigtes. del Cód. Civil tiene prioridad sobre el crédito de expensas comunes otorgado por el art. 17 de la ley 13512 [ED, 39-910] (conf. Cámara Nacional Civ. Sala A, R. 157.710, del 23-7-70; íd. Sala B, JA, 1965-VI-580; íd. Sala C, ED, 23-871, fallo 11.909; íd. Sala D, ED, 39-910; íd. Sala E, LL, 13-996, N° 19.473-S; Sala C, R. 239.186, del 16-4-1998).

Por lo demás, sostuvo el tribunal plenario del 18 de febrero de 1999, en los autos caratulados “Servicios Eficientes, S. A. c. Yabra, Roberto Isaac s/ ejecución hipotecaria – ejecutivo” [ED, 183-96], que: “No corresponde que el adquirente en subasta judicial afronte las deudas que registra el inmueble por impuestos, tasas y contribuciones devengadas antes de la toma de posesión, cuando el monto obtenido en la subasta no alcanza para solventarlas”, pero también decidió que “no cabe una solución análoga respecto de las expensas comunes para el caso de que el inmueble se halle sujeto al régimen de la ley 13512”.

De ahí que las dudas del apelante en lo relativo a quién debía abonar las expensas de acuerdo con lo resuelto en el plenario de la Cámara Civil pudieron suscitarse entre el propietario del inmueble y el adquirente del bien subastado, pero no atribuirle la obligación de pagarlas al acreedor hipotecario.

En consecuencia, se resuelve: confirmar la resolución apelada en lo que fue materia de recurso. Con costas. Notifíquese y devuélvase. — *Jorge H. Alterini*. — *José L. Galmarini*. — *Fernando Posse Saguier*.