

## Subasta pública. Entrega de la seña. Improcedencia de su eximición. Privilegios\*

### Doctrina:

*No cabe eximir del pago de la seña en el acto de remate, en caso de resultar comprador, al acreedor hipotecario que se presentó en la ejecución debido a la citación cursada en los términos del art. 575 del Cód. Procesal, pues a su privilegio deben anteponerse los gastos de justicia para el cumplimiento de la sentencia de trance y remate, los que lo benefician en tanto que ha sido otro acreedor*

*quien ha logrado el decreto de subasta, a través del reconocimiento de sus derechos, por lo que se alterarían el orden de dicho privilegio, en desmedro de quien con su esfuerzo ha conseguido la ejecución del bien.*

Cámara Nacional Civil, Sala K, abril 28 de 2004. Autos: “Consortio La Pampa 5002 esq. Gral. Benjamín Victorica 2325/35 c. Rosas Núñez, Adriana E.”

2ª Instancia. — Buenos Aires, abril 28 de 2004.

*Considerando:* Contra la resolución de fs. 136 que revocó el cuarto párrafo del auto de fs. 133 y autorizó que el acreedor hipotecario presentado en autos sea eximido del pago de seña en el acto de remate en el caso de resultar comprador, se alza la actora quien expresó agravios a fs. 138 habiendo sido evacuado el pertinente traslado a fs. 140.

Se agravia la recurrente por cuanto sostiene que la decisión adoptada le provoca aún más perjuicio a su parte en tanto se ve compulsivamente obliga-

\*Publicado en *La Ley* del 21/5/2004, fallo 107.470.

da a afrontar los gastos relativos a la preparación del acto del remate, siendo luego de difícil recuperación en el caso de que el acreedor hipotecario resulte adquirente en la subasta y no se proceda al depósito de la seña y el saldo de precio correspondiente.

En este sentido puede decirse que asiste razón a la recurrente en el planteo en vista, pues si bien el acreedor hipotecario prevalece sobre todos los créditos, ello lo es con la excepción de los gastos de justicia. Así el art. 3934 del Cód. Civil dispone que “Los hipotecarios son preferidos sobre los bienes gravados con hipoteca...”, pero el art. 3900 establece como principio general que “los gastos de justicia son preferidos a todos los créditos en el interés de los cuales se han causado”. El art. 3937 del citado cuerpo legal referido a concurso especial reafirma dicho criterio al decir “... En este concurso se pagarán primeramente las costas judiciales que en él se causaren”.

De lo expuesto puede entonces inferirse que el privilegio del gasto de justicia es de primer orden, siempre que se trate de un gasto que beneficie al acreedor.

Así la nota del art. 3879 del Cód. Civil define a los gastos de justicia como aquellos ocasionados por los actos que tengan por objeto poner a los bienes del deudor y a sus derechos bajo la mano de la justicia. Esto significa que los gastos y honorarios correspondientes a la subasta son privilegiados frente a todos los acreedores que pretendan cobrar sobre el precio obtenido por el inmueble, independientemente de que el acreedor de los diversos embargantes haya llegado a hacerlos. Así podrían citarse como gastos los relativos a la publicación de edictos, propaganda y exhibición de la cosa, honorarios correspondientes al cumplimiento de la sentencia de trance y remate, entre otros. Ello es así por cuanto cualquier acreedor que hubiera querido hacer efectivo su privilegio sobre el producido del bien, hubiera debido incurrir en esos gastos inevitables. La actividad del acreedor que obtuvo la subasta y de los profesionales a quienes él les encargó la tarea, han beneficiado a los restantes (conf. arg. arts. 3901, 3904, 3910 y 3913 del Cód. Civil).

En este orden de ideas la jurisprudencia ha establecido que en los casos de concurso especial, de conformidad con lo dispuesto por los arts. 3900, 3934, 3936 y 3937 del Código Civil, el orden de los privilegios es el siguiente: 1º) gastos de justicia devengados por la ejecución de la sentencia de trance y remate en el juicio en el cual se llevó a cabo la subasta; 2º) a prorrata gastos de justicia de los respectivos juicios ejecutivos hasta la sentencia de remate en caso de que concurren varios acreedores; 3º) capitales e intereses por dos años de los créditos de primer grado; 4º) gastos de justicia del reconocimiento de los créditos hipotecarios de grado ulterior; 5º) capitales e intereses de los referidos créditos de grado posterior (Highton, Elena, *Juicio Hipotecario*, t. III, p. 126, CNCiv., Sala D, 8/6/71, ED, 42-292, *La Ley*, 149-542).

En el caso que nos ocupa, sin perjuicio del privilegio del que goza el acreedor hipotecario sobre el producido de la subasta y al cual hace referencia el Magistrado, deben anteponerse los gastos de justicia en que deberá incurrirse para el cumplimiento de la sentencia de trance y remate, pues éstos benefician a aquel, que se encuentra eximido de incurrir en los mismos en tanto es otro

acreedor el que ha logrado a través del reconocimiento de sus derechos, el decreto de subasta, el inmueble de que se trata.

En función de ello y existiendo entonces gastos que gozan de mayor privilegio al del acreedor hipotecario, la eximición del pago de la seña para el caso de que resulte adquirente en subasta, implicaría alterar el orden de dicho privilegio en desmedro de quien con su esfuerzo ha logrado la ejecución del bien, pues más allá de lo que dispone el art. 3879 del Cód. Civil, el acreedor que ha promovido la presente ejecución tiene privilegio a recuperar los gastos y honorarios que se regulen, del producido de la subasta con anterioridad al acreedor hipotecario, pues este último se ha visto beneficiado con la actuación de aquél.

Por lo expuesto y toda vez que el acreedor hipotecario se ha presentado en autos a razón de la citación que se le cursara en los términos del art. 575 del Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación, no corresponde en el caso acceder a la eximición de seña solicitada, pues en el caso de resultar adquirente en subasta deberá proceder a depositar las sumas que corresponden a todo comprador.

Por lo antedicho el tribunal resuelve: Revocar la resolución apelada, con costas al acreedor hipotecario (art. 68 del ritual).

Difiérase la regulación de honorarios para su oportunidad.

Regístrese y devuélvase al Juzgado de origen a sus efectos, donde se practicarán las notificaciones correspondientes.

Se deja constancia de que no firma la presente el doctor *Emilio M. Pascual* por hallarse en uso de licencia (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional).  
— *Julio R. Moreno Hueyo*. — *Carlos R. Degiorgis*.