Puerto Madryn, de marzo de 2018.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"B. C. S.A. c/ H. S.A. s/ Ejecución Hipotecaria" (Expte. N° 09 - Año 2018)**, provenientes del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 1019/10) por haber interpuesto la parte actora recurso de apelación contra la providencia de fecha 31 marzo de 2016, obrante a fs. 596 de estas actuaciones.

I. En la referida providencia el Sr. Juez de grado dispone que, en razón de los pagos efectuados por la actora, habiéndose operado el principio de preclusión, en virtud que la misma no recurrió la providencia de fs. 351 y 391 y teniendo en cuenta que la sentencia se encontraba ejecutiva desde el año 2011 y que la subasta se realizó en fecha 19/11/14, la demora se debió a su exclusiva culpa, por tanto, los gastos de la conservación del bien le son imputables.

Se agravia la actora por entender que el argumento del *a quo* es absolutamente subjetivo, dogmático y contrario a derecho, en tanto no existió preclusión de ningún tipo en estos actuados pues es justamente en la providencia en crisis donde se debió resolver la cuestión, esto es la incorporación del gasto en la liquidación del Síndico y el reintegro al acreedor por tener un privilegio especial (art. 244 LCQ).

Recuerda que su parte efectuó en autos, con imputación a la planilla presentada por la sindicatura, dos depósitos con fecha 26/06/15 y 01/09/15 respectivamente.

Aduce que en autos quedó demostrado que los autos de conservación fueron eficaces y en beneficio de toda la masa, no solo del acreedor, lo que fue reconocido específicamente por el Síndico (fs. 350).

Detalla los requisitos esenciales para su procedencia que emergen de lo dispuesto por el art. 244 LCQ.

Postula, con referencia al segundo párrafo de la providencia atacada, que tal como lo hiciera el Síndico se pretende atribuir a su parte la demora en la realización de la subasta de los bienes de la fallida, para eximirse de la responsabilidad de la misma.

Argumenta que es el Síndico quien el día 13/05/13 (fs. 227), cuando la actora se aprestaba a iniciar el trámite de subasta, solicitó autorización para subdividir las tierras, dando comienzo a un largo proceso que culmino un año y medio más tarde con la confección de la Escritura de Fraccionamiento N° 222 de fecha 30/09/14.

Agrega que habiendo pedido la subasta, con fecha 19/12/14, el Síndico se opuso a la misma solicitando se realizara una subasta judicial, extremo que fue rechazado mediante SI 63/15 de fecha 12/02/15.

Concluye que tampoco la demora en la subasta de los bienes hipotecados tenía porque obstaculizar la labor del Síndico, tal como se expuso en la providencia dictada el 17/12/15 en el marco de la quiebra (Expte. N° 1094/08) en cuanto al proyecto de distribución final, donde se dijo que aprobación de la subasta se tres parcelas no es requisito para la presentación del mismo.

II. En autos nos encontramos ante el trámite de lo que se denomina concurso especial (art. 209 LCQ), es decir al método de liquidación anticipada y cobro ulterior. En el mismo para abrirlo sólo es necesario un examen formal externo del título, sin entrar a la indagación causal del crédito.

Los créditos con privilegio especial enumerados por el art. 241 LCQ se pagan en primer lugar, dicho pago solo es postergado por los gastos imputables a la conservación, custodia y administración efectuados en el concurso, los que

se solventan sobre el precio del bien asiento de la prerrogativa. Es decir que tienen el máximo rango concursal posible, pues prevalecen aun sobre los privilegios especiales (art. 244 LCQ y 2585 CCyC) y se deben reservar del precio del bien sobre el que recaen, en virtud de lo dispuesto por el art. 245 LCQ.

Están comprendidas aquellas erogaciones que sirven para mantener el inmueble en condiciones de uso y valor o para protegerlo, por tratarse de una expensa necesaria para evitar la pérdida o deterioro de la cosa y aun cuando no aporten una valorización a ella, no pueden ser eludidas a fin de conservan la cosa.

De las constancias obrantes en las actuaciones surge que a fs. 346 se aduna escrito de la actora donde solicita que, de resultar adquirente del bien en cuestión, se le autorice a compensar el monto de su crédito y se le exima de integrar seña.

Corrida vista al Síndico, a fs. 348/350 luce su respuesta. Mediante la misma acompaña rendición de los gastos de conservación del inmueble y se indica que "*Dicho importe se deberá detraer del ingreso que represente la subasta…*".

A fs. 351 el Sr. Juez de grado autoriza la compensación y la eximición de integrar seña, bajo la condición que de resultar adquirente el ejecutante satisfaga los gastos detallados por la Sindicatura, cuyo detalle obra a fs. 348/349, sin plantear concretamente que los gastos debían ser sobrellevados en forma definitiva por la hoy apelante.

Similares connotaciones resulta de la lectura del proveído de fs. 391, por cuanto tampoco se desprende de la lectura del mismo que haya existido una concreta carga al ejecutante de hacerse cargo irreversiblemente del pago de los gastos de conservación del inmueble.

> En sintonía con lo dispuesto por el Máximo Tribunal provincial y en sentido contrario a lo dispuesto en la providencia atacada, este Cuerpo entiende que no existe en autos la preclusión atribuida a una presunta inacción de la actora, en tanto cabe concluir que la misma resulta ser la primera oportunidad que, de manera expresa, el *a quo* resolvió que los gastos en cuestión eran imputables al recurrente, y era éste quien debía hacerse cargo de los mismos (cfr. STJ Expte (69/2016) Expte. 24706/2017, 10/11/17).

La preferencia que la ley otorga a esos créditos no es estrictamente un privilegio ya que éste es una causa de preferencia entre acreedores de un mismo deudor; mientras los acreedores del concurso tienen por deudor a la masa concursal, los acreedores privilegiados lo son del fallido.

En tal orden de ideas se ha dicho que*"…los créditos del concurso no constituyen privilegios, sino categoría ajena y extraconcursal. Sería arbitrario que los acreedores del concurso vieran aplazados indefinidamente el cobro de sus acreencias. Esta postergación desalentaría a cualquier persona razonable que estuviera en condiciones de prestar los distintos servicios que el procedimiento concursal requiere, con las consecuencias perjudiciales que ello importaría para su dinámica...".* (CSJN, 6-4-93, ED 154-577).

De esta manera, así como el concurso general origina los gastos de conservación y justicia de beneficio para todos los acreedores y que deberán ser soportados por la masa (art. 240 LCQ), el concurso especial genera sus propios gastos que deben ser soportados por los beneficiarios (art. 244 LCQ).

En tal inteligencia corresponde afirmar que sin perjuicio de que el bien en cuestión ha sido subastado, los gastos allí irrogados respecto del inmueble hipotecado corresponde se afronten con el producido de la venta del mismo (cfr. CC Azul, Sala I Causa 50703, "*Barone, Leonardo R. s/ Quiebra*").

Con referencia a la presunta inacción de la ejecutante, imputación que se desprende del tercer párrafo de la providencia en crisis mediante la que se
impone la imputabilidad de los gastos de conservación a la misma, corresponde destacar que tal imposición no cuenta con fundamento en la LCQ, en tanto ninguna disposición de la citada norma sirve de soporte a lo decidido por el *a quo*.

En virtud de todo lo expuesto corresponde revocar la providencia de fecha 31 marzo de 2016, obrante a fs. 596, en todo lo que ha sido materia de agravios y disponer que la sumas integradas por el B. C. S.A., en concepto de gastos de conservación del inmueble de autos, sean incorporadas como gastos del proceso y con privilegio especial (art. 244 LCQ).

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn,

R E S U E L V E:

1. **REVOCAR** la providencia de fecha 31 marzo de 2016, obrante a fs. 596, en todo lo que ha sido materia de agravios.
2. **DISPONER** que la sumas integradas por el B. C. S.A., en concepto de gastos de conservación del inmueble, sean incorporadas como gastos del proceso y con privilegio especial (art. 244 LCQ).
3. **SIN COSTAS** en esta Instancia (art. 69 CPCC).
4. **REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.

Registrada bajo el N° /18 SIC.