Puerto Madryn, marzo de 2018.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"S. P. S.A. s/ Pedido de quiebra"** (Expte. N°26 – Año 2018), provenientes del Juzgado Civil y Comercial (Expte. 877/97) por haberse interpuesto recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria registrada como N° 116/17.

I. En la referida providencia la Sra. Jueza de grado dispone desestimar la observación realizada por el Consorcio de Propietarios de Av. Pueyrredón N° 460/468.

Se agravia la actora por entender que lo dictaminado por la *a quo* constituye una grave y errónea aplicación de la Ley 24522, en tanto aplica lo dispuesto por el art. 3934 CC que reglamenta los privilegios, cuando existe una ley especial como la citada.

Aduce que se trata de la realización de bienes del fallido los que desde el dictado del auto de quiebra han pasado a transformarse en una masa de bienes, administrada por el Síndico, quien al presentar su proyecto de distribución especificó cuales eran los gastos de la masa que debían ser satisfechos previamente, entre ellos se encontraban los de la recurrente efectuados en beneficio de todos los acreedores.

Recuerda que tal como lo establece el art. 244 LCQ antes de pagar los créditos con privilegio especial deben ser reservados los importes

correspondientes a los gastos de conservación del bien. En tanto los mismos no forman parte de los créditos comunes o privilegiados, no necesitan ser verificados e inclusive pueden ser satisfechos antes de aprobarse el proyecto de distribución.

Argumenta que la Magistrado de la otra instancia consideró el proyecto del anterior Síndico sin tener presente el adunado por el profesional titular de la sindicatura que se desempeña en la actualidad.

II. El concurso general origina los gastos de conservación y justicia de beneficio para todos los acreedores, los que deberán ser soportados por la masa (art. 240 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 aún cuando no aporten un valorización a ella, no pueden ser eludidas a fin de conservan el bien.

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.

El art. 244 LCQ dispone que antes de pagar los créditos con privilegios especiales se deben reservar del precio del bien subastado los importes requeridos para su conservación consumada en el concurso. El monto se determinará en función de los trabajos realizados en beneficio del acreedor con privilegio especial y sobre el bien asiento de la preferencia. Tal prededucibilidad hace que el acreedor con privilegio especial contribuya en proporción al beneficio recibido en orden a la recuperación de sus créditos, respecto a los gastos que correspondan por las diligencias sobre los bienes asiento del privilegio.

De las constancias obrantes en las presentes actuaciones surge la acreditación de los gastos de conservación que fueran afrontados por el Consorcio de Propietarios de Av. Pueyrredón N° 460/468 a los fines del mantenimiento en

valor de los bienes subastados, consecuentemente en virtud de la normativa citada *supra* corresponde la percepción por parte del mismo del crédito emergente de las sumas abonadas en tal concepto.

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, "*B., L. R. s/ Quiebra*").

En tal orden de ideas se ha dicho que "*El art. 244 de la ley 24.522 determina que antes de pagar los créditos que tienen privilegios especiales, se debe reservar del precio del bien sobre el que recaen, los importes correspondientes a la conservación, custodia, administración y realización del mismo efectuados en el concurso*" (CC Mar del Plata 123391 RSD-679-5 S 29/12/2005).

De tal forma teniendo en cuenta que tales acreencias tienen el máximo rango concursal posible, pues prevalecen aun sobre los privilegios especiales (art. 244 LCQ) y se deben reservar del precio del bien sobre el que recaen (art. 245 LCQ).

Consecuentemente corresponde admitir los agravios de la recurrente y determinar que el crédito, en concepto de gastos de conservación del inmueble, sea incorporado como gastos del proceso y con privilegio especial (art. 244 LCQ).

III. Sabido es que la expensas comunes son necesarias para la preservación del inmueble, el crédito admitido a la recurrente tiene su origen en gastos que se enmarcan en la conservación, reparación o mejora del inmueble por lo que se encuentran comprendidos en el art. 241 inc. 1) LCQ. La

jurisprudencia coincide en tal criterio y por tanto en el reconocimiento de tal privilegio (cfr. CNCom., Sala C, 23/05/06 LL 2006-E-489; *idem* Sala D, 17/03/00 LL 2000-E-60; *idem* CC Mar del Plata, Sala II, 25/09/97, LL 1998-B-213).

Resulta admisible que a los gastos por expensas se le calculen intereses punitorios, pues la subsistencia del consorcio exige el puntual y exacto pago en atención a la trascendental función que cumplen en su sostenimiento (cfr. CNCiv., Sala H, 28/02/03 LL 2003-C-870).

De las constancias obrante en estos actuados surge que el inmueble fue rematado hace aproximadamente seis años y que el importe de la referida subasta se encuentra invertido desde el 26/11/13 (fs. 1034) a fin de mantener el valor adquisitivo de la referida suma. Así las cosas, sin perjuicio de que la LCQ "*…limita la extensión del privilegio exclusivamente al capital del crédito…*" tal como lo expresa la *a quo* en su resolución, resulta de inequidad manifiesta que la recurrente perciba el valor histórico de su crédito máxime teniendo en cuanta el proceso inflacionario de la economía nacional.

En tal orden de ideas se ha resuelto que "*Los fondos propios aportados por el síndico, con la anuencia tanto del juez como de los restantes interesados en el proceso, para atender la conservación y administración de los bienes constituyen una gestión útil para los intereses del concurso al sufragar sus gastos (art. 2298, C. Civ.) por lo que la restitución de los mismos debe ir acompañada de los respectivos intereses*" (SCBA Ac 57201 S 20/05/1997 "*Electrimar S.A. s/Quiebra*").

Y en el mismo sentido se ha dicho que *"Reviste el carácter de gasto del concurso en los términos del art. 240 de la ley 24.522 (Adla, LV-D, 4381) el crédito por intereses de las expensas devengadas con posterioridad al decreto de quiebra, razón por la cual no se hallan sujetos a las reglas de la prorrata ni le son aplicables*

las demás pautas que rigen las relaciones de los acreedores concurrentes, como, por ejemplo, la suspensión del curso de los accesorios" (CACom., Sala C 23/05/2006, "*B. P.*", DJ 30/08/2006, 1279 IMP 2006-17, 2186AR/JUR/3083/2006*).* Por todo lo expuesto corresponde admitir los agravios de la recurrente y determinar que el Consorcio de Propietarios de Av. Pueyrredon N° 460/468 deberá percibir su crédito con el aditamento de los intereses legales que correspondan. A tal fin deberá practicarse una nueva liquidación por tal concepto.

IV. Las costas de esta Instancia se imponen en el orden causado (art. 69 CPCC).

Se regulan los honorarios profesionales de la Dra Nancy E. Settón en el 35% de lo que le corresponda en Primera Instancia y los del Dr. Roberto Dania en el 25 % de los que le correspondan en Primera Instancia. Todos con más el IVA de concernirles (art. 6, 7 y 13 Ley XIII Nº 4).

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

R E S U E L V E:

1. **REVOCAR** la sentencia interlocutoria registrada como N°116/17, en todo lo que ha sido materia de agravios.
2. **DISPONER** que las sumas integradas por el Consorcio de Propietarios de Av. Pueyrredon N° 460/468, en concepto de gastos de conservación del inmueble, sean incorporadas como gastos del proceso y con privilegio especial (art. 244 LCQ).
3. **COSTAS** de esta Instancia se imponen en el orden causado**.** Se **r**egulan los honorarios profesionales de la Dra Nancy E. Settón en el 35% de lo que le

corresponda en Primera Instancia y los del Dr. Roberto Dania en el 25 % de los que le corresponda en Primera Instancia. Todos con más el IVA de concernirles (art. 6, 7 y 13 Ley XIII Nº 4).

4. REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.

Registrada bajo el N° Año 2018 SIC.