

**ADQUIRENTE DE UN INMUEBLE EN SUBASTA PÚBLICA.
DEMORA EN LA ENTREGA. PRIVILEGIO DEL DERECHO A COMPENSACIÓN**

por
Luis Moisset de Espanés

Revista Notarial de Córdoba, N° 52, 1986, p. 112

-Si la demora en la entrega al comprador del inmueble adquirido en oportunidad de subastarse los de la quiebra, se debió a su ocupación con efectos de la misma que no pudieron rematarse oportunamente, va de suyo que el gasto devengado por el referido uso encuadra dentro de los necesarios para la seguridad y conservación de los bienes del concurso y constituye un crédito contra la masa (igual que los alquileres posteriores a la declaración de falencia), debiendo pagarse al mediar oportunos pedidos de compensación.

SUMARIO:

I.- Introducción

II.- Posibles variantes:

- a) Anuncio de que el bien se entregará después de rematados los muebles
- b) Autorización a retrasar el pago del saldo

III.- Conclusión

I.- Introducción

El fallo del Tribunal entrerriano cuya reseña se acom-

paña resuelve dos cuestiones de interés, y lo hace con lógica impecable, llegando a conclusiones que parecen justas. Sin embargo creemos conveniente meditar sobre las distintas variantes que pueden presentarse en situaciones aparentemente análogas, en las que no sería admisible llegar a la misma solución.

Los hechos, tal como están descriptos en la reseña, indican que en una quiebra se remató un inmueble de la fallida en el que se encontraban muebles del concurso que debían ser rematados con posterioridad.

El adquirente del bien no pudo, por tal causa, entrar en posesión inmediata y estimó que ese retardo le ocasionaba un daño que debía ser resarcido o compensado.

El tribunal acepta que el uso que la quiebra efectuó del inmueble después de haberlo vendido, genera un crédito "que encuadra dentro de los necesarios para la seguridad y conservación de los bienes del concurso", razón por la cual esa obligación que nace a favor del adquirente del inmueble por habérselo privado de usarlo, debe ser abonada y, además, estima que "constituye un crédito contra la masa", a semejanza de los alquileres posteriores a la declaración de quiebra.

Aunque nada dice la reseña, debemos suponer que la subasta se aprobó, y el adquirente del inmueble pagó el precio fijado, existiendo por parte de la quiebra un retraso en el cumplimiento de la obligación de entregarle el bien, pues si tal cosa no ocurriese no podría alegar que estaba privado de su uso.

II.- Posibles variantes

a) Anuncio de que el bien se entregará después de rematados los muebles

Se nos ocurre preguntar: ¿qué sucedería, aun habiéndose pagado íntegramente el precio, si en la subasta se hubiese anunciado como condición de entrega del bien su previa desocupación con posterioridad a la liquidación de los bienes muebles que en él se encontraban?

La adquisición del dominio, que en nuestro sistema está supeditada a la entrega de la cosa, habría estado sometida a un plazo suspensivo conocido por los postores, lo que sin duda debió incidir en los precios obtenidos en el remate, y el adquirente no podría alegar en manera alguna la existencia de un crédito a su favor por "demora en la entrega".

Por supuesto que si, vencidos los plazos para rematar los muebles y desocupar la finca la quiebra continuase ocupándola, a partir de ese momento nacería el derecho del adquirente del inmueble a que se le compensase por el retardo y ese crédito podría gozar del privilegio que le ha reconocido la Cámara de Concepción del Uruguay.

Incluso, si en el aviso de remate no se fijase un plazo determinado sino solamente la necesidad de continuar ocupando el bien hasta que se subastasen los muebles, nos encontraríamos frente a una hipótesis de plazo indeterminado y el adquirente debería solicitar al juez que lo fijase y se procediese a la desocupación y entrega del inmueble, ya que no sería admisible que la quiebra continuase indefinidamente ocupándolo.

b) Autorización a retrasar el pago del saldo

Normalmente el adquirente en el momento de la subasta sólo abona una seña, y tiene luego un plazo de pocos días a partir del auto aprobatorio del remate, para depositar el saldo del precio.

Pero el adquirente, frente al anuncio de que se continuará ocupando el inmueble durante un tiempo podría solicitar que se lo eximiese de depositar el saldo hasta tanto la quiebra se colocase en condiciones de realizar la entrega.

Creemos que en una época de estabilidad económica sería perfectamente admisible un pedido de esta naturaleza y, si tal cosa ocurriese el acreedor no tendría derecho a reclamar por la ocupación del bien cuyo precio no había pagado.

Por supuesto que, frente a la economía inflacionaria

que vivimos no parece correcto admitir la postergación del pago, pues la suma adeudada por el adquirente se desvalorizaría rápidamente y terminaría abonando sólo una parte ínfima del valor por el cual se adjudicó, con evidente perjuicio para los acreedores de la quiebra, e incluso del propio fallido.

III.- Conclusión

En resumen, la doctrina sentada en el fallo es correcta si en el momento de rematar el bien no se anticipó que la entrega se demoraría hasta la subasta de los muebles que en él se encontraban, y si el adquirente ha pagado íntegramente el precio de adjudicación.

El carácter privilegiado del crédito que surge de la demora en la entrega del inmueble, y su ocupación por la quiebra con los muebles que allí se guardaban, surge de lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 264 de la ley de concursos, pues, como muy bien lo dice el Tribunal cuyo fallo comentamos, se trata de gastos "necesarios para la seguridad, conservación y administración de los bienes" de la quiebra.

Esto nos hace reflexionar también sobre la conveniencia, frente a la necesidad de liquidar una masa compuesta de muebles e inmuebles, especialmente cuando estos últimos son necesarios para depositar y conservar los primeros, que el Tribunal -cuidando todos los intereses en juego- mantenga el orden lógico de liquidación y ordene primero la subasta de los bienes muebles y recién haga lugar a la venta judicial del inmueble cuando se encuentre desocupado y en condiciones de ser entregado al adquirente.

De esta forma se evitarían a la quiebra gastos de depósito y se obtendría un mejor precio por el inmueble desocupado, en condiciones para ser entregado al comprador.

Córdoba, 7 de febrero de 1987