



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

**B. I. B. A. SA c/K. C. G. Y OTRO s/EJECUCION HIPOTECARIA**  
**J. 41 Sala "G" Relación Expte. n° 83961/2006/CA2**

///nos Aires, junio de 2017.-

**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

*I.- La hipoteca se trata de un derecho real esencialmente accesorio, cuya finalidad consiste en asegurar el cumplimiento de una obligación principal. La accesoriedad impone como regla que la hipoteca dependa de la existencia, validez, y exigibilidad del crédito, y su transmisión conlleva la de la hipoteca. Por el contrario, las vicisitudes de la garantía no afectan a la obligación principal (cfr. Belluscio-Zannoni, "Código Civil...", t. 12, págs. 191 a 192).*

*De modo que es inadmisibile que la ejecutada pretenda que la extinción de la hipoteca por causa de la subasta realizada en la ejecución de expensas del inmueble asiento del gravamen (art. 3196 CC), comportó asimismo la extinción a su respecto del crédito garantizado, si no demuestra además que el acreedor hipotecario percibió la totalidad de la deuda en las actuaciones donde se llevó a cabo el remate judicial.*

*Si -como bien lo aclaró el juez de grado al mantener la providencia recurrida- el ejecutante de autos no llegó a cobrarse del producido de la subasta por existir créditos de grado preferente y ser insuficientes los fondos (fs. 498/500), no es posible tener por cancelado el crédito derivado de la obligación personal que vincula a las partes, que se mantiene incólume e intactas las posibilidades legales con que cuenta el acreedor para agredir el patrimonio del deudor, excepto la prerrogativa que le acordaba la garantía real extinguida.*

*Por otra parte, aun de concurrir la hipótesis alegada por la recurrente (silencio del acreedor hipotecario frente a la citación del art. 575 del Cód. Procesal, cosa que en realidad no se verificó*



según sostuvo el “a quo” de acuerdo con las constancias de la ejecución de expensas), esa situación tampoco habría producido el grave efecto extintivo de la obligación principal como se sostiene sino, en todo caso, la pérdida de la preferencia con la que contaba el “accipiens” a su favor.

Por tanto y sin perjuicio de señalar -por otra parte- que no resultaría posible la cancelación parcial de la hipoteca, por no ser de recepción corresponde desestimar los infundados agravios de fs. 463 (respondidos a fs. 470) sin necesidad de otras consideraciones.

**II.-** En cuando al régimen causídico, cabe señalar que cuando se interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio, la actuación de la parte y del profesional que la asiste es una sola, circunstancia que no se altera por la intervención de dos instancias judiciales. De ahí que no corresponde la imposición de costas en ambas instancias, pues ello importaría la generación para el futuro de dos regulaciones de honorarios para remunerar la misma tarea profesional (CNCiv. Sala “C”, R. 299.318 del 26/12/00; íd., esta sala, Expte. 28882/2012 del 30/06/14).

Por lo expuesto, **SE RESUELVE:** Confirmar la providencia de fs. 458, mantenida a fs. 498/500, en lo que ha sido motivo de agravio. Regístrese, notifíquese por secretaría a las partes en sus domicilios electrónicos (ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 CSJN), cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema y devuélvase. Por hallarse vacante la vocalía n° 20 integra la Sala la Dra. María Isabel Benavente (707/17 de esta Excma. Cámara).-

**Carlos A. Bellucci    María Isabel Benavente    Carlos A. Carranza Casares**

