

2. — Si bien es cierto que la cesión de deuda contenida en el boleto, con la consecuente sustitución del deudor, no puede imponerse al vendedor sin su conformidad, el caso debe juzgarse en concreto. Bajo esa perspectiva y analizadas las particularidades de la relación, no se advierte agravio por parte de la vendedora, ya que seguiría siendo sujeto activo del crédito instrumentado, independientemente de su aceptación o notificación, y, aun con el fallecimiento del deudor originario, la deuda se encontraba garantizada con el mismo inmueble hipotecado y, en su caso, podría ser exigible a la sucesión del mencionado causante,

razón por la cual se infiere que la cesión resulta oponible a la parte vendedora.

3. — Si la actora demandó la declaración de nulidad de la hipoteca constituida sosteniendo que carecía de causa, y, del simple confronto de las pruebas producidas y agregadas en autos, se desprende que la suma de la hipoteca no se correspondía con el saldo de precio de la compraventa, en tanto estaba integrada por conceptos distintos, va de suyo que su determinación era consecuencia necesaria; por lo tanto, el juez, al hacerlo, no ha fallado *ultra petita*. M. M. F. L.

Corretaje

Sociedad de corredores: normativa aplicable; comisión: cobro.

- 56791 - CNCom., Sala E, 8/6/2010 - "Miriam Campos Propiedades S.A.C.I.F. c/ Banco Columbia S. A. s/ordinario". (Publicado en *El Derecho*, Buenos Aires, Universidad Católica Argentina, año XLIX, n° 12722, 4/4/2011).

1. — Solo se encuentran legitimadas a reclamar el cobro de una comisión por actos de intermediación las sociedades integradas exclusivamente por corredores y con objeto social limitado a actos de corretaje.

2. — La aplicación a los corredores de la norma que regula la constitución de sociedad prevista para los martilleros no

transgrede el principio constitucional de libertad (art. 19, C. N.), habida cuenta de que: 1) la actividad de corretaje reconoce normativa expresa (Ley 20.266, modificada por Ley 25.028), estableciendo una de sus normas que dicha regulación se integra con las disposiciones sobre martilleros contenidas en la misma ley "en todo lo que resulte pertinente" (art. 31), y 2) la norma del artículo 15, que sujeta la

constitución de sociedad –de corredores, en lo que aquí interesa– a la matriculación de todos sus integrantes y a la exclusividad de su objeto, es congruente con la naturaleza del corretaje y se adecua a sus

finés, conformando, por ello, razonable reglamentación del ejercicio de la actividad, deviniendo así pertinente y necesaria su aplicación. R. C.

Ejecución hipotecaria

Subasta de inmueble. Acreedor hipotecario adquirente en subasta. Posibilidad de ceder el boleto compraventa con anterioridad a ser declarado adquirente definitivo del bien. Otorgamiento de la posesión a los cesionarios. Procedencia.

- CNCom., Sala C, 5/11/2010 - “Quirno de Lynch, Josefina Teresa c/ Torreón del Mar S. A. s/ ejecución hipotecaria”. (Publicado en *elDial.com*, Buenos Aires, Albremática, 17/2/2011, AA6862).

1. — De la detenida lectura de este intrincado expediente, se desprende que el acreedor hipotecario comprador en subasta nunca fue declarado adquirente definitivo del bien, por lo que no existía obstáculo legal alguno para que ceda –como lo hizo– los derechos emanados del boleto de compraventa que suscribió en el acto de subasta.

2. — En tal sentido, se ha resuelto que la cesión del boleto de compraventa no ha sido prohibida por la Ley 24.441, que modificó el artículo 598 del Código Procesal. Por lo tanto, antes de haberse perfeccionado la venta con la aprobación de la subasta, pago del precio y toma de posesión, el derecho emergente del bole-

to judicial es perfectamente cesible (cfr. CNCiv., Sala M, en autos “Bevilaqua, Edelma c/ Picardo s/ recurso de hecho” [*elDial.com*, AE16FB], del 11/4/2001). De allí que debe admitirse la cesión de los derechos que le corresponden al adquirente del inmueble subastado, si –como en el caso–, cuando se efectuó dicha cesión, el cedente no había tomado posesión del bien (cfr. CNCom., Sala A, en “Bartroli c/ Transporte Lingas s/ ejecución hipotecaria” [fallo *in extenso*: *elDial.com*, AA428B], del 14/8/2007; CNCiv., Sala C, 16/3/2005, “HSBC Bank Argentina S. A. c/ Olivero, Roberto s/ ejec. hipotec.” [*elDial.com*, AE206F]; CNCiv., Sala J, 27/12/1993, en “Río Paraná c/ Domínguez, Alberto s/ ejec. hipotecaria”).