

dido en la instancia de grado. Sin embargo, es de advertir que la subasta, cuya invalidez se pretende, se realizó estando ya en vigencia el nuevo art. 598 del Cód. Procesal según la redacción dada por la ley 24441, art. 79, que regula lo atinente a diversos aspectos de la ejecución de la sentencia de trance y remate en las ejecuciones hipotecarias, entre ellos algunos referentes a la subasta. Y debe tenerse en cuenta que dicha normativa tiene efecto inmediato sobre todas las causas en trámite (art. 3, Cód. Civil), respecto de los actos procesales que se hubieran cumplido “a posteriori” de su entrada en vigencia. Consecuentemente, se advierte que en el boleto otorgado al adquirente, que no es otro que el acreedor, aparece el mismo comprando en comisión, operación expresamente prohibida por el inc. 7° del art. 598 del Cód. Procesal (ref. ley 24441).

De allí que si un acto prohibido por la ley es de ningún valor (art. 18, Cód. Civil) si la ley no establece otro efecto, su nulidad es absoluta, pues adolece de falta de licitud al haber sido realizado contra una ley imperativa (conf. Salvat-López Olaciregui, *Tratado de Derecho Civil*, P. General, t. II, p. 754, N° 2638-A), que en la especie se concreta en una incapacidad de derecho del adquirente en la subasta en esta clase de ejecuciones (doct. art. 1043, Cód. Civil; conf. Zannoni, E. *Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos*, p. 206) de comprar en comisión (generalmente, especie de mandato oculto; conf. Morello, *El boleto de compraventa inmobiliaria*, 3ª ed., vol. 1, p. 498), pudiendo y debiendo ser declarada la invalidez de oficio por aparecer manifiesta en el acto (doct. art. 1047, Cód. Civil). Debe tenerse en cuenta, además, que la prohibición del art. 598 inc. 7° del Cód. Procesal atañe al derecho sustancia y no al derecho de forma, siendo evidente el propósito de la norma de asegurar la pureza de las subastas judiciales, evitando la injerencia de las conocidas “ligas de compradores”; por ello se veda la compra en comisión, debiendo el adquirente comprar directamente para sí. En virtud de lo señalado precedentemente, debe revocarse la resolución recurrida.

Por lo expuesto, se resuelve: Revocar la resolución de fs. 124, decretándose la nulidad de la subasta realizada en autos y de todos los actos procesales que sean su consecuencia. Con costas por su orden atento el fundamento de esta resolución y los ar-

nota a fallo

PROHIBICIÓN DE COMPRA EN COMISIÓN. CONSECUENTE NULIDAD DE LA SUBASTA Y LAS LIGAS DE COMPRADORES

Carlos Daniel Barcia

En este fallo, la Cámara de Apelaciones resolvió la nulidad de la subasta debido a que en la misma hubo compra en comisión, estando ello expresamente prohibido en virtud del artículo 598, inciso 7°, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

I) NULIDAD DE LA SUBASTA: En virtud de la prohibición del artículo mencionado y para decretar la nulidad del remate, el Tribunal invoca el artículo 18 del Código Civil, que reza: “Los actos prohibidos por las leyes son de ningún valor, si la ley

no designa otro efecto para el caso contrario”.

De acuerdo con la clasificación de las leyes que realiza Llambías, y según el sentido de la disposición legal, el artículo 18 del Código Civil es una “ley prohibitiva” porque pertenece a aquellas que vedan la realización de algo que se podría efectuar si no mediase la prohibición legal. Agrega que si la ley hubiera contemplado cierta sanción, la infracción daría lugar a la aplicación de dicha sanción y si, en cambio, nada se hubiese previsto, entonces correspondería hacer funcionar la sanción de nulidad, ahorrando así la tediosa repetición de la frase “bajo sanción de nulidad”, que los textos de las leyes suelen añadir a continuación de las prohibiciones que establecen. (Cfr. Llambías, *Tratado de Derecho Civil*, Parte General, tomo I, pág. 55).

En este caso también se concreta una incapacidad de derecho, prevista por el artículo 1043 del Código Civil, que declara nulos los actos jurídicos que violan prohibiciones legales respecto de esos actos, como ser la compra en comisión.

II) COMPRA EN COMISIÓN: Conforme la doctrina mayoritaria, la compra en comisión es un negocio a nombre propio pero con la facultad, desde un principio, de hacer la transferencia a favor de un tercero -de quien se es comisionista- de los derechos y obligaciones emergentes del contrato.

La compra en comisión se encuentra legislada en el artículo 571 del Código Procesal; pero en materia de ejecuciones hipotecarias y de acuerdo con el artículo 598, inc. 7, del mismo cuerpo legal (reformado por la ley 24441), la compra en comisión se encuentra prohibida.

¿Cuál es el fundamento de la prohibición de la compra en comisión? El mismo fue explicado escuetamente en el fallo: la injerencia de las famosas ligas de compradores.

Ellas han sido calificadas de “«asociaciones ilícitas» que intervienen en los remates judiciales valiéndose de maniobras, amenazas y vías de hecho, impidiendo las ofertas al público y consiguiendo adjudicarse los bienes objeto de la subasta a precios inferiores a los que resultarían de no mediar la presencia de los referidos grupos organizados” (Ver ED 12-50).

Cuando se usa la modalidad de compra en comisión para adquirir un bien y antes de pagar el saldo de precio, el comisionista lo transfiere a un tercero por una suma mayor de la que se pagó en el remate. Las ligas de compradores realizan esa tarea. En algunos casos, al tener varios compradores interesados, los integrantes de la liga vuelven a rematar el bien entre ellos y lo adjudican al mejor postor.

Por lo tanto, creo que es un buen camino el iniciado por la reforma del artículo 598 y por el fallo comentado a fin de lograr la no injerencia de las ligas de compradores en estos procedimientos. Se puede tener en cuenta la reforma para el resto de los códigos de forma provinciales en virtud del artículo 3936 del Código Civil, también reformado por la ley 24441 (dejando para otro momento la discusión acerca de su constitucionalidad).

Como colofón y por los argumentos expuestos, sería conveniente la reforma o derogación del artículo 571 del Código Procesal prohibiendo la compra en comisión para todo tipo de subastas.

SUBASTA PÚBLICA. Deudas por impuestos y por expensas: imposibilidad de trasladárselas al comprador; traslado al precio de venta

DOCTRINA:

- 1) *Obligar al comprador por subasta al pago de las deudas por expensas, tasas y contribuciones anteriores a la subasta judicial es una solución injusta y disvaliosa y, por lo tanto, inadmisibles. Esta postura conduce a violar una serie de normas jurídicas que no son solamente de la naturaleza de los distintos institutos, sino de su propia esencia, deviniendo por ende inadmisibles.*
- 2) *El adquirente en subasta pública adquiere libre de todo gravamen, pues la subasta judicial tiene el carácter y alcance de un acto de atribución de derechos autónomos en favor del adquirente, con prescindencia de los derechos del transmitente, puesto que los gravámenes se trasladan al precio de compra en virtud del principio de subrogación real.*
- 3) *En el caso de subasta judicial, los créditos del fisco y del consorcio se trasladan al precio que sustituye a la cosa y el adquirente no responde por las deudas anteriores a su posesión.*
- 4) *Los derechos del fisco no son derechos reales, ni siquiera tienen carácter de obligaciones propter rem.*
- 5) *Si la ley en forma expresa no establece que el adquirente en subasta está obligado por la deuda de su antecesor, la obligación no es propter rem y rige el principio general de intransmisibilidad al sucesor particular.*
- 6) *Hacer efectiva contra el adquirente en subasta judicial la deuda fiscal o por expensas comunes sub-*