

ción hipotecaria regulada por tal artículo. Queda por analizar si es posible entender que hubo aquí una compra en comisión.

Tal como señala el fiscal de Cámara, en la subasta del inmueble hipotecado –aprobada a fs.126– resultó adquirente la acreedora Martha Vicente (fs. 108) a quien se le tuvo por compensado el crédito (fs. 133). Ello ocurrió el 15 de octubre de 1998. Luego, a fs.143/144 se agregó la cesión de derechos onerosa del boleto de compraventa de fs. 108, celebrada el 8 de julio de 1999 entre la adquirente, acreedora que compensó su crédito, y un tercero, instrumentándose el acto por medio de una escritura pública.

Se advierte entonces que no hubo aquí una compra en comisión sino una cesión de derechos por quien adquirió el inmueble en favor de un tercero, luego de ocho meses de celebrada la subasta. Por consiguiente, no se dan los presupuestos de hecho que hagan aplicable al contrato de cesión la sanción que se deriva del art. 598 inc. 7° del Cód. Procesal. Se trata de un caso distinto del previsto en la norma al cual no cabe invalidar. No se aprecian elementos que permitan dudar de la sinceridad de tal acto y que por consiguiente, pueda entenderse que se está frente a una compra en comisión vedada por la ley.

Por lo expuesto, de conformidad con lo dictaminado por el fiscal de Cámara, el tribunal resuelve: Revocar la resolución de fs. 210. Sin costas al no mediar oposición. — *Delfina M. Borda.* — *Eduardo L. Fermé.* — *Julio M. Ojea Quintana.*

## NOTA A FALLO COMPRA EN COMISIÓN Y CESIÓN DE CRÉDITOS EN EJECUCIONES HIPOTECARIAS. A PROPÓSITO DE LA PROHIBICIÓN DEL ARTÍCULO 598 INCISO 7° DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN\*

Por **María Isabel Rúa**

### SUMARIO

I. Introducción. II. Resumen de los hechos. III. Comentario.

#### I. Introducción

Desde el dictado de la ley 24441 (*Adla*, LV-A, 296), y en tanto la misma modificó el art. 598 del Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación prohibiendo la compra en comisión en las subastas públicas producto de ejecuciones hipotecarias, se fue generando un amplio debate en torno al alcance que cabría asignar a dicha prohibición.

Fue así como algún sector de doctrina equiparó la “compra en comisión” a la “cesión de créditos” interpretando que, cuando la ley prohíbe la compra en comisión debía entenderse también prohibida la cesión de créditos. Ello así, a

\*Publicado en *La Ley* del 24/4/2003.

fin de evitar que la cesión de créditos se transformase –a criterio de ese sector de opinión– en el mecanismo a emplear por las conocidas “ligas de compradores” para burlar la traba puesta por el legislador y así continuar con sus turbias negociaciones.

Ahora bien, ¿es correcto extender la prohibición más allá de la letra de la ley? ¿Debe, la cesión de créditos, equipararse a la compra en comisión?

Estos interrogantes –generados a partir de la prohibición legal– fueron correctamente dilucidados por la Cámara Nacional en lo Civil, en el fallo que se anota. En unos pocos, pero contundentes, párrafos se analiza el tema traído a discusión llevándonos a la conclusión de que la cesión de créditos no se encuentra prohibida en las ejecuciones hipotecarias, sino tan sólo en aquel supuesto en que –tras la apariencia de una cesión– se encubra una verdadera compra en comisión, en clara infracción a la ley. Esto es, en definitiva, lo que hay que observar al resolver.

Es de esperar que el fallo dictado arroje luz sobre el tema y termine con la tan generalizada confusión que existe, confusión que, incluso, ha llevado a algunos jueces a prohibir anticipadamente la cesión de créditos en el auto de subasta sin –por cierto– norma alguna que justifique esa decisión.

## II. Resumen de los hechos

En la subasta judicial, decretada en la ejecución hipotecaria que nos ocupa, resultó adquirente la acreedora hipotecaria. Ésta, al cabo de ocho meses, cedió a un tercero –por medio de escritura pública– el boleto en cuestión.

Presentada la cesión en la ejecución hipotecaria, el fiscal de primera instancia demandó su nulidad, fundando su derecho en la norma del art. 598 inc. 7º del Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación que establece la improcedencia de la compra en comisión en las ejecuciones hipotecarias. Si bien en el caso no existió tal “compra en comisión” sino una “cesión de derechos”, entendió el Fiscal que la utilización de esta última figura es al solo efecto de esquivar la valla impuesta por la ley, ya que la adquisición del inmueble por parte de la actora, y su posterior cesión, lleva a pensar que fue adquirido por ésta para ser vendido lo antes posible burlando así el fin perseguido por la ley.

En primera instancia, el juez –en base a los mismos argumentos– decreta la nulidad de la cesión.

Apelado el decisorio por el cesionario, la Cámara revoca el pronunciamiento por considerar que la cesión de derechos en discusión no esconde una compra en comisión, razón por la cual no cabe extender –a dicho acto– la prohibición que emerge del art. 598 inc. 7 del Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación.

Concretamente, sostuvo la Cámara luego de reseñar los hechos, que: “[...] no hubo aquí una compra en comisión sino una cesión de derechos por quien adquirió el inmueble (la acreedora hipotecaria) en favor de un tercero, luego de ocho meses de celebrada la subasta. Por consiguiente, no se dan los presupuestos de hecho que hagan aplicable al contrato de cesión la sanción que se deriva del art. 598 inc. 7º del CPCC. Se trata de un caso distinto al previsto en la

*norma, al cual no cabe invalidar. No se aprecian elementos que permitan dudar de la sinceridad de tal acto y que por consiguiente, pueda entenderse que se está frente a una compra en comisión vedada por la ley”.*

### III. Comentario

La solución del caso, que compartimos, entendió que lo prohibido en las ejecuciones hipotecarias –a la luz del inc. 7º del art. 598, Cód. Procesal– es tan sólo la compra en comisión. Así, prohibida la compra en comisión, no cabe entender también prohibida la cesión de créditos.

Y es que por más semejanzas que puedan presentar la compra en comisión y la cesión de créditos, es indudable que se trata de dos institutos jurídicos diferentes con un marco regulatorio distinto.

La compra en comisión es un negocio a nombre propio pero con la facultad, desde un primer momento, de hacer la transferencia –a favor de un tercero– de los derechos y obligaciones emergentes del contrato. La manifestación de que se adquiere “en comisión” debe ser hecha en el acto de firmar el boleto constatándolo en el mismo[...]”<sup>1</sup>.

La cesión de créditos, por su parte, es aquel contrato por el cual un acreedor transmite a un tercero el derecho que le compete contra su deudor.

Si bien ambos institutos involucran un traspaso de derechos, lo cierto es que la compra en comisión es la única que tiene la particularidad de que el comisionista –una vez que ha revelado el nombre de la persona por quien ha comprado– queda desobligado de todo vínculo sin siquiera dar a conocer el precio de esa operación.

En la cesión de créditos, en cambio, el cedente responde por evicción respecto de la existencia y legitimidad del crédito<sup>2</sup> y, en virtud de que esa operación queda documentada, se sabrá –en definitiva– cuál ha sido el precio de la misma.

Las diferencias son bien notables y el escaso control que registra la compra en comisión nos permite comprender por qué este instituto se convirtió en la herramienta por excelencia que utilizaban las ligas de compradores, en las subastas, para adquirir bienes a precios viles –logrados a través de un sinnúmero de maniobras– y luego lucrar con su reventa, quedando ellos desobligados simplemente con denunciar –dentro de los tres días– el nombre del adquirente<sup>3</sup>.

Este proceder, sin duda alguna, perjudicaba tanto al acreedor como al deudor. Al acreedor, en cuanto el bajo precio obtenido en la subasta raramente cubría el monto total del crédito, y al deudor, porque no obstante haber perdido su propiedad en el remate, continuaba obligado frente a su acreedor.

En definitiva, los únicos beneficiados con esta operatoria eran los miem-

(1) HIGHTON, Elena, *Juicio hipotecario*, t. II, pág. 265.

(2) Conforme el art. 1476 del Cód. Civil.

(3) Conf. art. 571 del Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación, que dice: “El comprador deberá indicar, dentro de tercero día de realizada la subasta, el nombre de su comitente, en escrito firmado por ambos. En su defecto, se lo tendrá por adjudicatario definitivo [...]”.

bros de la liga y aquellos otros oportunistas que actuaban en connivencia con ésta.

En este estado de cosas, cuando la ley viene a prohibir la “compra en comisión” justamente lo que persigue es obstruir este tipo de maniobras y dotar, de una vez por todas, de una mayor transparencia a las subastas públicas, tanto a favor del acreedor como del deudor. Lo que se pretende evitar es el intermediario especulativo y meramente circunstancial. Ésta es, sin duda alguna, la finalidad que encierra la prohibición legal. No vemos por qué, entonces, algunos suponen que debe entenderse también prohibida la cesión de créditos que, como vimos, difiere absolutamente de la compra en comisión y, en principio, no da lugar a esos turbios manejos que hemos descripto.

En síntesis, no hay razón para extender la prohibición legal a la cesión de créditos, menos aún en casos como el que nos ocupa, en donde el cedente es, justamente, el acreedor hipotecario.

¿Qué sentido puede tener prohibirle al acreedor la cesión de los derechos y acciones emergentes del boleto? ¿Puede la cesión perjudicar algún interés?

No. Muy por el contrario, esa operatoria tiende a beneficiar los intereses de la subasta.

En efecto. Cuando el acreedor hipotecario adquiere en subasta y luego cede sus derechos, lo que pretende es proteger su crédito de los manejos de la liga para luego –cesión de por medio– recuperar su inversión. De esa manera, evita que –por obra y gracia de la liga– la propiedad sea vendida en un precio vil. Con esto también se verá beneficiado el deudor, ya que la venta en un buen valor<sup>4</sup> importará su liberación.

En definitiva, la cesión del boleto del comprador/acreedor hipotecario a un tercero a nadie perjudica salvo, claro está, a los intereses de la liga pero ello es, justamente, el propósito al que se aspira.

En otras palabras, no observamos fundamento jurídico alguno por el cual deba prohibirse –como se resolvió en primera instancia– la cesión de créditos<sup>5</sup>. Por otra parte, vedando la posibilidad de transmitir el boleto, pocos serían los acreedores interesados en adquirir en subasta y ello, en definitiva, redundaría en beneficio de las ligas.

Ahora bien, no seríamos sinceros si desconociéramos que, en algunos casos, la figura de la cesión de créditos es utilizada para encubrir una verdadera compra en comisión. El arte del juez reside, entonces, en distinguir un supuesto del otro y, sin atender a la denominación utilizada, anular aquellas cesiones que importen una compra en comisión<sup>6</sup>.

(4) Normalmente se obtiene un buen valor cuando adquiere el acreedor, quien está facultado a compensar su crédito con el pago del precio.

(5) No hay razón para entender prohibida la cesión de créditos, a menos que caigamos en el absurdo de suponer que la intención del legislador al prohibir la compra en comisión fue la de vedar –lisa y llanamente– toda transmisión de derechos adquiridos en una subasta producto de una ejecución hipotecaria.

(6) No obstante, tengamos bien presente que la posibilidad de anular una cesión de créditos es más bien excepcional. Sólo frente a aquella cesión que “esconda” una compra en comisión, será factible la anulación.

En algunos fallos estas maniobras fueron advertidas y así fue anulada alguna que otra cesión<sup>7</sup>.

Pero así como en su momento elogiamos, y con razón, la actitud de esos jueces que no “cayeron en la trampa” tendida por la liga, hoy debemos elogiar la resolución de la Cámara que –sin desconocer que esos abusos a veces se cometen– analiza los antecedentes del caso y así advierte que no existe una compra en comisión encubierta.

En el mismo sentido se pronunció el Fiscal de Cámara quien –pese a haber requerido la nulidad de una cesión en otras actuaciones<sup>8</sup>– entiende que aquí no se dan los hechos que permitan dudar de la sinceridad de la cesión.

Y es que cuando adquiere el bien el acreedor hipotecario, para luego cederlo, es claro que lo que busca es proteger su crédito de los “manejos de la liga” para luego –mediante la cesión por escritura pública– poder recuperar su inversión. Éste es, en definitiva, el propósito al que toda subasta debe aspirar: a que el acreedor recupere su inversión. Y ésta es, en definitiva, la misma finalidad que busca lograrse con la prohibición de la compra en comisión.

El Tribunal, y también el Fiscal, comprendieron el sentido de las normas y así revocaron una nulidad de cesión absolutamente infundada.

El fallo sienta la doctrina correcta en un tema de todos los días como lo son las ejecuciones hipotecarias. Hago votos para que fallos como éste se repitan y finalmente desaparezca la “paranoia” de creer que toda cesión de créditos esconde algo oscuro.

---

(7) Así, en autos “Hernaiz, Alcira A. y otros c. Etcheto, Martín M. s/ ejecución hipotecaria”, CNCiv., Sala J, fallo del 02/06/98, *La Ley*, 1999-D, 779 (41.743-S); *DJ*, 1999-2-1230; *ED*, 178-376, fue decretada, a instancias del Fiscal y por aplicación del inc. 7° del art. 598 del Cód. Procesal, la nulidad de una cesión de créditos que encubría una compra en comisión. En el remate había resultado adquirente un tercero quien, a los cuatro días de esa compra, había cedido el boleto a otro sujeto mediante instrumento privado. La Cámara entendió que tal cesión había sido utilizada al solo efecto de burlar la traba puesta por el legislador, tratándose –en rigor de verdad– de una compra en comisión encubierta.

(8) Ver “Hernaiz, Alcira Ángela y otros c. Etcheto, Martín Marcelo s/ ejecución hipotecaria”, CNCiv., Sala J, fallo del 02/06/98. En este caso la nulidad de la cesión fue requerida por esconder una compra en comisión.