

quien había resultado adjudicatario de la venta del inmueble en la subasta judicial, pues aquél hizo efectiva su renuncia por la obtención del beneficio jubilatorio.

- 3) Es frecuente detectar en subastas judiciales irregularidades tales como la aceptación de la firma del boleto por un tercero que no es quien resultó adjudicatario de la venta, siempre en el mismo ámbito físico con la participación de personas que integran la autodenominada “liga de compradores” que se repiten en diversas actuaciones. Todo ello hace presumir un modus operandi que debe ser desalentado en orden a la búsqueda de transparencia y seriedad de la subasta judicial, sin que tal modo de proceder pueda ser justificado mediante otra vía. Con mayor ra-

zón en el caso de subasta de un inmueble en el marco de una ejecución hipotecaria, en el que estaba vedada la compra en comisión y la cesión del boleto de compraventa; prohibición que debe considerarse se extiende a cualquier otra forma semejante, en el marco de una relación de género a especie cuya finalidad no puede ser otra que atentar contra la apuntada transparencia y seriedad de las subastas. M. M. F. L.

Cámara Nacional Civil, Tribunal de Superintendencia, octubre 1º de 2003. Autos: “Secretaría de Auditores Judiciales de la CS s/remite fotocopias expte. Nº 2113/01 ‘L., P. R. c. J., C. R. s/ejecución hipotecaria s/subasta judicial - sumario administrativo”.

Sociedad Anónima: asamblea: acción de impugnación; viabilidad; requisitos; derecho de información de los socios; afectación; art. 241 de la LS; incumplimiento*

Doctrina:

- 1) A los fines de declarar procedente la acción de impugnación asamblearia, el magistrado no puede ni debe marginarse de la verificación de que las decisiones adoptadas no responden al interés social, cuando la minoría lo requiere, pues el conflicto de intereses no se juega entre mayoría y minoría, sino entre mayoría e interés social.
- 2) Si bien es perjudicial dejar a la

sociedad sometida al poder omnímodo de la mayoría, es igualmente peligroso el ejercicio abusivo y temerario de las acciones de impugnación. Para que una decisión asamblearia sea válida debe dirigirse a satisfacer el interés social y el principio mayoritario debe ser el instrumento de esa voluntad. El funcionamiento de la sociedad, y en particular sus resoluciones sociales, no pueden quedar supeditados, condicionados o

* Publicado en *El Derecho* del 17/12/2004, fallo 53.125.

limitados a las vicisitudes que afectan a los socios.

- 3) La impugnabilidad se presenta como viable: i) cuando independientemente de la existencia o no de daño social, la mayoría se obtiene con votos que ejercitaron su poder en causa propia; ii) cuando se puede derivar un daño aunque sea potencial, y anulados los votos emitidos en cualquier caso de conflicto de interés, la mayoría desaparece; y iii) cuando la mayoría ha llegado a un acuerdo para satisfacer su interés y causar un daño a los minoritarios.
- 4) Cabe declarar la nulidad de las asambleas peticionada en autos, pues los actores no han podido ejercer su derecho de información, habida cuenta de que la documentación contable de la sociedad no fue puesta a disposición de los socios en el plazo del art. 67 de la LS, por lo cual éstos carecieron de los datos indispensables para adoptar decisiones fundadas, ya sea aprobando los estados contables, requiriendo las aclaraciones necesarias o formulando las im-

pugnaciones que estimaren pertinentes. Máxime que, en el caso, el orden del día incluyó sólo una vaga descripción de los temas de deliberación: aumento de capital, emisión de acciones, etcétera, de modo que los accionistas no conocían cuál era el monto de dicho aumento, ni las características de la emisión ni los alcances del acto.

- 5) Corresponde hacer lugar a la acción de impugnación asamblearia deducida, pues la presidente del directorio del ente demandado ha votado a favor de la aprobación de la propia gestión, con lo cual ha existido una vulneración del art. 241 de la LS; cuya ratio legis parte de la base del interés encontrado que puede existir entre director y sociedad. Los directores en su propio interés no pueden cerrar las puertas al debido examen de su gestión, de su conducta y de su responsabilidad. R. C.

Cámara Nacional Comercial, Sala B, febrero 5 de 2004. Autos: "Errecart, Susana Luisa c. La Gran Largada S. A. y otros s/ordinario".

Subasta pública. Adquisición libre de todo gravamen. Pago del precio. Gastos comunes adeudados*

Hechos:

En el marco de una subasta pública, el juez de grado dispuso exonerar al comprador del inmueble de la obligación de pagar las deudas por impuestos y tasas devengadas hasta la toma de posesión del in-

mueble, establece que deberá afrontar las deudas por gastos en caso de que la suma obtenida en la subasta sea insuficiente para su satisfacción. Apelada la medida por la ejecutante, la Cámara confirma el fallo.

*Publicado en La Ley del 23/6/2004, fallo 107.622.