

justo límite tanto en el derecho de defensa de quien pudiera resultar afectado por sus medidas –más, en este caso, en el cual la sanción provino de la asamblea, extremo no previsto en los estatutos– como por el control jurisdiccional, a través del cual se podrá remediar la arbitrariedad o ilegalidad manifiesta de la que se hubiera visto teñido el acto o la violación de derechos de raigambre constitucional.

5. — El proceso de amparo incoado con motivo de la imposición de sanciones de prohibición del uso de las instalaciones comunes y de publicación en el boletín semanal de las unidades funcionales y los titulares de las mismas que se encuentren sancionados de la misma manera en que se publica a los morosos no admite la posibilidad de revisar el acierto o no de

lo resuelto por los órganos de la accionada, sino, solamente, controlar que en su obrar no haya mediado arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, conculcando, de tal modo, derechos o garantías amparados constitucionalmente.

6. — El procedimiento por el cual se impusieron las sanciones de prohibición del uso de las instalaciones comunes y de publicación en el boletín semanal de las unidades funcionales y los titulares de las mismas que se encuentren sancionados de la misma manera en que se publica a los morosos adolece de irregularidades de tal magnitud, como es la violación de la garantía constitucional del derecho de defensa, por lo que corresponde concluir en su absoluta ilegitimidad. M. M. F. L.

## Compraventa inmobiliaria

Boleto: cesión. Crédito litigioso: requisitos para su configuración. Oponibilidad de la cesión. Jueces: facultades: fallo *ultra petita*: no configuración.

- 56748 - CNCiv., Sala L, 28/6/2010 - "Osos, Julia Matilde c/ Cavi S. A. s/ nulidad de acto jurídico". (Publicado en *El Derecho*, Buenos Aires, Universidad Católica Argentina, año XLIX, n° 12690, 11/2/2011).

1. — Un crédito es litigioso cuando se encuentra ya sometido a un litigio, es decir, cuando su existencia, o su extensión, ha sido judicialmente contestada, cuando su

reconocimiento ya se halla controvertido y depende de la sentencia que pondrá fin al pleito. Pero no es litigioso el que está en los preliminares del juicio.

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.

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

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