

COMPRAVENTA. COSA VENDIDA. EXISTENCIA DE EMBARGO. EMBARGO*

DOCTRINA:

El adquirente de una cosa registrable, embargada por monto determinado para obtener el levantamiento de la medida cautelar, no puede liberarse pagando sólo el monto inscripto; sino que responde también: por la desvalorización monetaria si correspon-

dere, por los intereses, por las costas, por las sucesivas ampliaciones y por las demás consecuencias del juicio.

Cámara Nacional Civil, en pleno, agosto 23 de 2001. Autos: “Czertok, Oscar y otro c. Asistencia Médica Personalizada S. A. y otro”.

Buenos Aires, agosto 23 de 2001

Cuestión: Si el adquirente de una cosa registrable, embargada por monto determinado, para obtener el levantamiento de la medida cautelar ¿puede liberarse pagando sólo el monto inscripto?

En caso de respuesta negativa, responde también:

1ª ¿Por la desvalorización monetaria, si correspondiere? 2ª ¿Por los intereses? 3ª ¿Por las costas? 4ª ¿Por las sucesivas ampliaciones? 5ª ¿Por las demás consecuencias del juicio?

La mayoría, en forma impersonal, dijo:

Para abordar la cuestión sometida a consideración de este plenario cabe atender, por un lado, al régimen del embargo con relación al crédito que se pretende proteger y, por otro, a los efectos que se derivan de la venta del bien gravado.

* Publicado en *La Ley* del 25/09/2001, fallo 102.655.

El embargo es una orden judicial que individualiza un bien determinado del deudor, afectándolo al pago del crédito en razón del cual se ha trabado aquél (Llambías, *Tratado de Derecho Civil - Obligaciones*, t. I, pág. 511, sum. 395; Palacio, *Tratado de Derecho Procesal*, t. VII, pág. 230; Podetti, *Tratado de las ejecuciones*, t. VII-A, pág. 205). El efecto del embargo no es otro que poner la cosa a disposición del juez que lo decretó, sin cuyo conocimiento no puede dársele otro destino o someterlo a una afectación diferente. Por ende, los derechos del adquirente de la cosa embargada quedan supeditados a los resultados del proceso en el cual se dispuso la medida (Palacio, op. cit., pág. 234). El Código Civil, en su art. 3115, establece que “no hay otra hipoteca que la convencional constituida por el deudor de una obligación en la forma prescripta por este título”.

En nuestro país, donde no existen las hipotecas judiciales, el cumplimiento de la sentencia se garantiza por medio de medidas precautorias procesales, entre ellas, el embargo, que implica aseguramiento a los fines de la ejecución y una limitación a la libertad patrimonial del embargado.

En tal sentido, el art. 214 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación dispone expresamente que el mandamiento de embargo preventivo “contendrá, asimismo, la prevención de que el embargado deberá abstenerse de cualquier acto respecto de los bienes objeto de la medida, que pudiere causar la disminución de la garantía del crédito, bajo apercibimiento de las sanciones penales que correspondiere”.

Si bien el art. 1174 del Código Civil establece que las cosas embargadas pueden ser objeto de los contratos, deja a salvo el perjuicio que resultare a terceros.

El acreedor embargante es un tercero, respecto del contrato de compraventa de la cosa embargada, el cual le es inoponible y puede actuar respecto del bien como si no hubiese salido del patrimonio de su deudor.

Es que las estipulaciones entre el embargado y terceros no afectan los derechos del embargante, pues no puede el deudor sustraer la cosa embargada, de los resultados de la ejecución, sin que tampoco pueda hacerlo el tercero que la adquirió (Corte Suprema de Tucumán, “Guzmán y Sánchez c. Carrizo Ocampo, Andrés y otra”, del 16 de junio de 1942; *La Ley*, 27-392).

De no asumir la deuda, el adquirente de un bien gravado que actúa de buena fe no tiene más responsabilidad que resarcir el perjuicio con la cosa adquirida o con el precio que la sustituye (Ferrari Ceretti, Francisco: “Venta de bienes embargados”, *JA*, Doctrina, 1973, pág. 65). Pues los derechos que a él se le transmiten, como sucesor singular del deudor embargado, han de enmarcarse dentro de lo preceptuado por los arts. 3266 y 3270 del Código Civil. Y al igual que su transmitente, no puede sustraer el inmueble embargado de la acción de la justicia, porque ello importaría un ataque al interés público, a la seguridad jurídica y al propio prestigio de aquélla (Ferrari Ceretti, op. cit., pág. 64).

Por lo tanto, mientras el embargante no sea desinteresado en la totalidad del derecho –cuya protección garantiza la medida precautoria–, tiene una pre-

tensión legítima que puede hacer valer ante el tercer adquirente para que el embargo subsista con todos sus efectos.

Al respecto, el art. 213 del Código Procesal Civil y Comercial, al referirse a la forma de la traba del embargo preventivo, establece que “se limitará a los bienes necesarios para cubrir el crédito que se reclama y las costas”. Y el art. 218 del mismo Código dispone que el embargante “tendrá derecho a cobrar íntegramente su crédito, intereses y costas...”

Consecuentemente, no es aceptable la liberación de gravamen con el depósito de las sumas por las cuales fue trabada la medida, aun cuando el acreedor haya omitido solicitar, pudiendo hacerlo, una ampliación del embargo.

Por otra parte, no surge de norma alguna que sea necesario inscribir el embargo por un monto determinado. El decreto 2080/80, que reglamenta la ley 17801, al establecer los recaudos para inscribirlo sólo hace referencia al auto que lo dispone, individualización de los bienes sobre los cuales se hará efectivo y datos relativos al expediente en trámite. Por lo que la precisión de su cifra no muta su naturaleza ni cristaliza la deuda. No la cambia por ser el embargo preventivo, definitivo o ejecutorio, tener o no monto determinado, o por recaer sobre un inmueble o mueble.

La inscripción registral del embargo exterioriza la existencia de un juicio y sirve para que el tercero tome conocimiento de que contra el titular dominial del bien que pretende adquirir se ha iniciado alguna acción judicial, con indicación del Juzgado y Secretaría en donde tramita la causa y que la indicación del monto por el que la medida se trabó sólo le permite ampliar su conocimiento sobre la cuantía a la que en determinada fecha ascendía la pretensión del demandante, pero tal indicación no es requisito indispensable para la anotación registral de la medida.

La indicación de una cifra en el decreto de embargo, que generalmente persigue fines fiscales y arancelarios, no asegura que la deuda se mantenga en el importe inicial al tiempo de su cancelación por parte del deudor. Pues, de lo contrario, carecería de justificación que el embargo sirviera de garantía para una parte del crédito sin cubrir la parte acrecida con posterioridad a la traba, ya que lo lógico es pensar que el bien embargado en su integridad responde por la totalidad del crédito asegurado por la medida cautelar en cuestión (Llambías, op. cit., t. II-B, pág. 218, sum. 1487, nota 261).

Por lo tanto, no es necesario que quien obtuvo la inscripción tenga que estar actualizándola permanentemente, pues el comprador del bien tiene conocimiento del juicio y puede averiguar compulsando sus constancias cuál es la deuda real reclamada que garantiza la medida cautelar.

Y aun cuando éste último como tercero pueda verse perjudicado, tal perjuicio no puede ser reparado a costa del interés del embargante que obtuvo en sede judicial, tras haber sido oído, la medida cautelar que está afectando un bien a la satisfacción de lo que, al dictar la medida, se presumió era un interés legítimo.

En virtud de los fundamentos expuestos, cabe concluir que la garantía que ofrece el embargo de un bien registrable abarca no sólo el monto nominal de

la medida sino también el total del crédito reclamado y sus accesorios: actualización monetaria si correspondiere, intereses, costas y demás consecuencias del juicio.

Por estas consideraciones, como doctrina legal obligatoria, art. 303 del Cód. Procesal, se resuelve: “El adquirente de una cosa registrable, embargada por monto determinado, para obtener el levantamiento de la medida cautelar, no puede liberarse pagando sólo el monto inscripto; sino que responde también: por la desvalorización monetaria si correspondiere, por los intereses, por las costas, por las sucesivas ampliaciones y por las demás consecuencias del juicio”. — *Juan C. G. Dupuis* (en disidencia respecto del punto quinto de la segunda cuestión). — *Fernando Posse Sagüer*. — *Leopoldo L. V. Montes de Oca*. — *Hugo Molteni*. — *Jorge Escuti Pizarro*. — *Luis López Aramburu* (en disidencia respecto de la primera y segunda cuestiones). — *Gerónimo Sansó* (en disidencia respecto de la primera cuestión). — *Félix de Igarzábal* (en disidencia respecto de la primera cuestión). — *Jorge H. Alterini*. — *José Luis Galmarini*. — *Alberto J. Bueres*. — *Eduardo M. Martínez Álvarez*. — *Oswaldo D. Mirás* (en disidencia respecto del punto quinto de la segunda cuestión). — *Mario P. Calatayud* (en disidencia respecto del punto quinto de la segunda cuestión). — *Elena I. Highton de Nolasco*. — *Ricardo L. Burnichón*. — *Carlos A. Bellucci*. — *Marcelo J. Achával*. — *Elsa H. Gatzke Reinoso de Gauna*. — *Claudio M. Kiper* (en disidencia respecto del punto quinto de la segunda cuestión). — *Julio M. Ojea Quintana* (en disidencia respecto del punto quinto de la segunda cuestión). — *Eduardo L. Fermé* (en disidencia respecto de los puntos segundo, tercero, cuarto y quinto de la segunda cuestión). — *Zulema D. Wilde* (en disidencia respecto del punto quinto de la segunda cuestión). — *Teresa M. Estévez Brasa* (en disidencia respecto de los puntos cuarto y quinto de la segunda cuestión). — *Carlos R. Degiorgis* (en disidencia respecto de los puntos cuarto y quinto de la segunda cuestión). — *Jorge A. Giardulli*. — *Judith Lozano*. — *Gladys S. Álvarez*. — *Hernán Daray*. — *Carlos R. Sanz* (por su dictamen).

La *minoría*, en forma impersonal, dijo:

Si bien el embargo importa la sujeción de bienes a un régimen jurídico especial tendiente a cumplir una función de garantía, en modo alguno importa la constitución de un derecho real (conf. Alterini, Jorge y Gatti, Edmundo, *El Derecho Real - Elementos para una teoría general*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1974, pág. 113), ni la atribución del acreedor de un poder sobre la cosa embargada. El Código Civil establece que las cosas embargadas “pueden ser objeto de contrato” (art. 1174) siempre que no se oculte la existencia de la medida (art. 1179), de ahí que se ha aceptado que el embargo genera una indisponibilidad relativa y total hasta el monto de la suma embargada.

Es que a pesar de que el objeto del embargo es la individualización y la indisponibilidad del bien afectado, el titular de la cosa afectada por la medida continúa siendo su propietario mientras no se proceda a ejecutársela por orden judicial. Es claro que la medida sólo afecta el bien sobre el que recae la eventual ejecución, limitando la facultad de disposición jurídica que ostenta su dueño, para hacer efectiva sobre su valor de realización la responsabilidad

del obligado, con mera preferencia –que no es privilegio– respecto de embargantes subsiguientes (conf. Rodríguez Sager, Alfredo, *Monto de la deuda que asume el comprador de un inmueble embargado...*, Zeus, t. 27, págs. 247/250). Tampoco otorga estrictamente *jus persequendi* ni engendra una hipoteca judicial, ni atribuye al acreedor ningún poder sobre la cosa embargada (conf. Alsina, H., *Tratado teórico práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial*, Buenos Aires, 1963, Ed. Ediar, t. III, pág. 58; Eisner, Isidoro, “Sobre la posibilidad y efectos de la venta privada de bienes embargados judicialmente”, *ED*, 155, Sección Doctrina, pág. 958). Al ser su naturaleza procesal, no constituye un privilegio (conf. Salvat, Raymundo M., *Tratado de Derecho Civil argentino - Parte General*, décima edición reactualizada con textos de doctrina, legislación y jurisprudencia por Víctor N. Romero del Prado, Ed. Tipográfica Argentina, Buenos Aires, 1954, t. I, pág. 37), por cuanto no está comprendido entre los que con tal calidad establece la ley, de conformidad con lo dispuesto por el art. 3876 del Código Civil (conf. Eisner, Isidoro, op. y loc. cit.).

En ese contexto, la indisponibilidad del bien embargado dista de ser absoluta, dado que el Código Civil permite su enajenación a condición de que se declare la existencia del embargo (arts. 1174 y 1179). De allí, el conocimiento del *status* jurídico que grava en expectativa a la cosa embargada y la mantiene vinculada a la jurisdicción es el único requisito para que sea factible y válida la operación de que se trate (conf. Eisner, Isidoro, op. y loc. cit.).

Ahora bien, más allá de las discrepancias doctrinarias en punto a la indisponibilidad total o parcial del bien, cierto es que las cosas gravadas no están fuera del comercio, aunque su puesta en el mercado sólo puede ser hecha bajo el peso del gravamen (arts. 3266 y 3270, Código Civil) y en cuanto a la extensión de éste último, frente a terceros, la cuantía no es otra que la que surge registrada y por tal medio publicada *erga omnes*, pues no existen gravámenes por implicancia o extensión (conf. CNCom., en pleno, octubre 10-1983, *in re* “Banco de Italia y Río de la Plata c. Corbeira Rey, Teresa”, *La Ley*, 1983-D, 476; Arazi, Roland (director), *Medidas cautelares*, Buenos Aires, 1999, Ed. Astrea, págs. 96 y siguientes).

Tal interpretación, por su parte, es la que surge de lo dispuesto en el art. 2° de la ley 17801 –complementaria del Código Civil– según el cual “de acuerdo a lo dispuesto en los arts. 2505, 3135 y concordantes de la ley sustantiva, para su publicidad e inoponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán y anotarán, según corresponda, los siguientes documentos:... b) los que dispongan ‘embargos’ y demás providencias cautelares”.

En concordancia, del art. 531 del Código Procesal se desprende que el embargo debe trabarse por el importe suficiente para cubrir el saldo reclamado (conf. Alsina, H., op. cit., pág. 182), de modo que la anotación registral debe presumirse ajustada a los términos del auto que la ordena y que éste, a su vez, se compadece con la integridad del crédito ejecutado en el expediente, lógico corolario del principio dispositivo que impera en el proceso.

Por lo tanto y en los casos en los que se consigna el importe, el adquirente

del bien embargado sólo debe soportar el embargo y responder con la cosa transmitida hasta la concurrencia del monto por el que fue trabado. Por el contrario, el tercer adquirente no debe responder por la totalidad del crédito en ejecución –aun cuando se trate de nuevas cuotas de la misma obligación– en la medida en que la ampliación de la cuantía no sea registrada y, de este modo, oponible *erga omnes* al tiempo de la enajenación (conf. C. S. J. N., del voto de la minoría, “Sucesión de Joaquín Sánchez c. Alonso, Aníbal y otros”, del 4/5/95, en *JA*, 1994-III-78). Con mayor razón se impone este criterio, si se trata de obligaciones periódicas que brotan con el tiempo pues, en rigor, constituyen deudas distintas, de objeto compacto y no fraccionado en prestaciones parciales (conf. Llambías, Jorge J., *Cód. Civil anotado*, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1983, reimpresión, t. II-A, pág. 634).

Propiciar una solución distinta alteraría el régimen de publicidad instrumentado a través de los registros y, en lugar de proteger a los terceros, la jurisdicción saldría en defensa del embargante que por no obrar diligentemente es responsable de la apariencia jurídica generada por la inscripción parcializada de la realidad extrarregistral (conf. Novellino, Norberto José, *Embargo, desembargo y demás medidas cautelares*, Buenos Aires, 1984, Abeledo Perrot, pág. 364), perjudicando el tráfico fluido de los bienes raíces en el mercado. En otros términos, significaría darle relevancia a la alegación de la propia torpeza, y –como si fuera poco– haciendo cargar sobre el tercero sus consecuencias, obligándolo a responder con el bien transmitido por la totalidad de una deuda que no asumió expresamente. Semejante conclusión llevaría a sostener que todo embargo se traba sin monto, sujeto a las contingencias de cada juicio, inferencia que no resiste el menor análisis (Novellino, Norberto José, *op. y loc. cit.*) y tornaría prácticamente inaplicable lo dispuesto en el art. 1174 del *Cód. Civil*.

En tales condiciones, la preferencia derivada del embargo se extiende a la suma por la que se lo ordenó y anotó (conf. Colombo, Carlos J., *Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación - Anotado y comentado*, Buenos Aires, 1975, Abeledo Perrot, t. I, pág. 356; López de Zavalía, Fernando J., *Teoría general de los contratos*, Buenos Aires, 1975, Zavalía, pág. 617) y, en tanto no esté registrado, será inoponible a terceros, de suerte tal que, para su levantamiento, al adquirente le basta con depositar la suma que consta en la inscripción (conf. Fassi, Santiago C. y Yáñez, César D., *Cód. Procesal Civil y Comercial - Comentado, anotado y concordado*, Buenos Aires, 1989, Astrea, t. 2, pág. 108 y sus citas).

Es que, de no ser así, se colocaría al tercer adquirente en la condición de deudor de la relación jurídica sustancial que le es ajena, a la par que se le haría oponible la cosa juzgada emergente de una sentencia dictada en proceso en el que no fue parte. Ello, claro está, sin perjuicio del derecho que corresponde al ejecutante de iniciar las acciones que estime pertinentes, en resguardo de sus derechos, amén de que, como es obvio, podrá en todo momento adecuar el monto de la medida cautelar en cuestión a la real dimensión de su crédito, en orden a las modificaciones que éste sufra a lo largo del proceso.

Ese resultado no se altera incluso en el supuesto de tratarse de un crédito *propter rem*, por cuanto esa peculiar naturaleza jurídica no constituye una ex-

cepción a los principios generales que campean en esta materia, ni implica que el acreedor se encuentre autorizado a alterar las formalidades de la registración y menos aún a prescindir del debido proceso, pretendiendo hacer extensiva una condena contra quien no tuvo oportunidad de defenderse, ni substituyó al deudor en la relación procesal.

Adoptar un temperamento opuesto llevaría a sostener la imposibilidad de vender los bienes afectados, sujetándolos a la eventualidad de posteriores ampliaciones, conclusión que, por estar en abierta contradicción con el principio sentado en el art. 1174 del Cód. Civil y afectar los pilares en que se asienta la publicidad registral, no debe ser admitida.

No es óbice para resolver de este modo que el embargo inscripto se hubiere despachado y anotado por el capital y por una suma presupuestada para responder por los accesorios y las costas, precisamente por cuanto al estar determinada la suma para responder por éstas últimas, frente al tercero, tal anotación constituye el límite de máxima del gravamen. De otro modo, debería admitirse que el embargo por este concepto es de monto indeterminado, circunstancia que contradice la expresa mención de la suma, cuya insuficiencia no puede hacerse cargar sobre el tercero que obró de conformidad con las constancias registrales.

En función de ello, corresponde dar una respuesta afirmativa al primer interrogante planteado y, en consecuencia, carece de objeto extenderse en los restantes objetos de esta convocatoria.

Por estas consideraciones, como doctrina legal obligatoria, art. 303 del Cód. Procesal, se resuelve: “El adquirente de una cosa registrable, embargada por un monto determinado, para obtener el levantamiento de la medida cautelar, puede liberarse pagando sólo el monto inscripto”. — *Luis López Aramburu*. — *Gerónimo Sansó*. — *Félix R. de Igarzábal*.

Ampliación de fundamentos de la doctora *Highton de Nolasco*:

Para abordar la cuestión sometida a consideración de este plenario, cabe atender, por un lado, al régimen del embargo en relación con el crédito que se pretende proteger y, por otro, a los efectos que se derivan de la venta del bien gravado.

I. El embargo es una orden judicial que individualiza un bien determinado del deudor, afectándolo al pago del crédito en razón del cual se ha trabado aquél (Llambías, *Tratado de Derecho Civil. Obligaciones*, t. I, pág. 511, sum. 395; Palacio, *Tratado de Derecho Procesal*, t. VII, pág. 230; Podetti, *Tratado de las ejecuciones*, t. VII-A, pág. 205). El efecto del embargo no es otro que poner la cosa a disposición del juez que lo decretó, sin cuyo conocimiento no puede dársele otro destino o someterlo a una afectación diferente (Alsina, *Tratado teórico-práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial*, Buenos Aires, 1962, t. V, pág. 64). Por ende, los derechos del adquirente de la cosa embargada quedan supeditados a los resultados del proceso en el cual se dispuso la medida (Palacio, op. cit., pág. 234).

Esta medida cautelar constituye una diligencia que sólo puede ordenarse por un tribunal judicial y afecta un bien del deudor al resultado de un juicio.

No puede decretarse la subasta si la cosa no está embargada, a disposición del juez. Importa una limitación a la libertad patrimonial del embargado (Molinario, Alberto D., “El embargo es trámite esencial en el cumplimiento de la sentencia de trance y remate, aun cuando se trate de un juicio ejecutivo en el que se persigue la realización de un crédito garantizado con hipoteca”, *JA*, 1957-11-277).

El embargo es –ninguna duda cabe– una medida procesal y su naturaleza no sufre ninguna mutación por tratarse de un embargo preventivo o ejecutivo, sea su objeto un mueble o un inmueble.

Ello sin ignorar, por supuesto, que el embargo preventivo carece de la certeza que implica el ejecutivo, ya que parte de la existencia de ciertos presupuestos procesales que acreditan la presunta existencia del crédito y de la sospecha de que el deudor pueda disminuir su responsabilidad patrimonial. Pero, una vez decretado, ninguna diferencia se presenta y seguimos estando ante una medida cautelar que tiene por finalidad asegurar el resultado de la sentencia que debe recaer en un proceso determinado para que la justicia no sea burlada haciendo imposible su cumplimiento.

II. El embargo no es un derecho real, o más específicamente, no es una hipoteca. El embargo no constituye hipoteca judicial. El Cód. Civil, en su art. 3113, establece que “no hay otra hipoteca que la convencional, constituida por el deudor de una obligación en la forma prescripta por este título”.

El carácter de la convencionalidad de la hipoteca excluye la posibilidad de que existan las hipotecas tácitas o legales; en la nota del Codificador ello se aclara, agregándose la mención de las judiciales.

La hipoteca tácita o legal se trata de un gravamen que la ley acuerda de pleno derecho, por lo común teniendo en cuenta la persona del acreedor. Grava todos los bienes del deudor; originariamente es indeterminada en cuanto a su monto y oculta o clandestina, pues no se inscribe ni requiere publicidad, aunque luego estas características se modificaron en algunas legislaciones particulares (así, derecho francés, ley del 4-1-55).

La hipoteca judicial es una especie dentro de las hipotecas legales. La ley la acuerda a efectos de asegurar la ejecución de una sentencia. Grava todos los bienes presentes y futuros del deudor (o todos los inmuebles del deudor), pero garantiza un crédito determinado, y es pública pues tiene eficacia a partir de su inscripción.

La existencia de la hipoteca llamada judicial depende de la decisión de la ley y no de la decisión judicial; está calificada como judicial en consideración al carácter del acto del cual se vale la ley para darle nacimiento: una sentencia que condena a un deudor a ejecutar su obligación. Quien solicita la inscripción debe presentar, en apoyo de su solicitud, el testimonio de la sentencia en lugar del testimonio de la escritura pública constitutiva de hipoteca. Por aplicación de reglas generales, los conflictos que puedan suscitarse con otras hipotecas se resuelven en los mismos términos que para la hipoteca convencional, según el orden de las inscripciones. Es decir que el acreedor que tenía un título quirografario, en tanto la ley le concede hipoteca judicial, se convierte en hi-

potecario en virtud de la sentencia de condena. Evidentemente que ello no está consagrado por nuestro derecho positivo.

Las sentencias en nuestro derecho, en el que no existen hipotecas judiciales dispuestas por el Cód. Civil, se garantizan por medidas precautorias procesales, entre ellas, el embargo. Ninguna norma del Cód. Civil, y ni siquiera del Procesal, indica que el embargo se rija por las normas de la hipoteca, ni que sea un derecho real.

Es, a la vez, más fuerte y más débil que un derecho real, pues persigue fines distintos. Más fuerte por cuanto traba la facultad de disponer, y más débil porque cae en el momento en que más podría prevalerse de él el acreedor, es decir, en caso de concurso. Ello es así por cuanto el embargo no constituye tampoco un privilegio, no es una calidad de un crédito que le atribuye determinada prelación de cobro sobre los bienes del deudor, como sucede con el privilegio, que es establecido por ley; es una medida precautoria, un instituto del derecho procesal, que tiene por finalidad asegurar el cumplimiento de una sentencia.

III. De todos modos, aun siendo hipoteca, no se podría redimir por el valor inscripto, dado que en nuestro derecho la hipoteca garantiza, a más del capital inscripto, los daños e intereses y las costas (arts. 3152, 3111, 3900 y concs., Cód. Civil). El tercer poseedor hipotecario no puede liberarse tranquilamente pagando el capital inscripto, ni está beneficiado con una institución del tipo de la “purga” de hipotecas del derecho francés.

IV. En nuestro país, donde no existen las hipotecas judiciales, el cumplimiento de la sentencia se garantiza por medio de medidas precautorias procesales, entre ellas, el embargo, que implica aseguramiento a los fines de la ejecución y una limitación a la libertad patrimonial del embargado. En tal sentido, el art. 214 del Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación dispone expresamente que el mandamiento de embargo preventivo “contendrá, asimismo, la prevención de que el embargado deberá abstenerse de cualquier acto respecto de los bienes objeto de la medida, que pudieran causar la disminución de la garantía del crédito, bajo apercibimiento de las sanciones penales que correspondiere”.

De admitirse lo contrario, quien es propietario de una cosa embargada se liberaría del gravamen, transmitiéndola a un tercero y éste se colocaría en una situación distinta de la de su transmitente y le impediría al embargante cobrar su acreencia debidamente garantizada con la medida.

Por lo tanto, el embargante mientras no sea desinteresado en la totalidad del derecho cuya protección decidió la medida precautoria, tiene una pretensión legítima que puede hacer valer ante el tercer adquirente para que el embargo subsista con todos sus efectos.

Al respecto, el art. 213 del Cód. Procesal Civil y Comercial, al referirse a la forma de la traba del embargo preventivo, establece que “se limitará a los bienes necesarios para cubrir el crédito que se reclama y las costas”. Y el art. 218 del mismo Cód., al indicar la prioridad del primer embargante, dispone que “tendrá derecho a cobrar íntegramente su crédito, intereses y costas...”

Consecuentemente, no es aceptable la liberación de gravamen con el depósito de las sumas por las cuales fue trabada la medida, aun cuando el acreedor haya omitido solicitar, pudiendo hacerlo, una ampliación del embargo.

V. A esto se agregan los vaivenes de la interpretación doctrinaria y jurisprudencial respecto a desvalorización monetaria que, con distintos fundamentos, hacen que aun en materia de hipoteca la cifra nominal inscrita no cristalice el gravamen y que, durante su vigencia, no surge de norma alguna que el embargo estuviera sujeto a la ley 21309.

VI. En lo tocante a los objetivos de la inscripción registral del embargo, la ley 17801 establece que el documento portante de embargo es uno de los instrumentos inscribibles y ello a los efectos, principalmente, de darle oponibilidad a terceros. Con tal inscripción, de lo que toma conocimiento el tercero es de que contra el titular del dominio del bien que pretende adquirir se ha iniciado alguna acción judicial, con indicación del juzgado y secretaría en donde tramita la causa.

VII. Mas deberá tenerse especialmente en cuenta que para la inscripción de un embargo no es necesario indicar el monto del mismo.

La indicación del monto por el que el embargo ha sido trabado sólo le permite ampliar su conocimiento sobre la cuantía a la que a la fecha de trabarse aquél ascendía la pretensión del demandante, pero no es necesario que el monto figure en el Registro. En efecto, en tanto que cuando se trata de derechos reales de garantía es necesario cumplir con el requisito llamado de “especialidad en cuanto al crédito”, que consiste en la fijación de la responsabilidad o gravamen o monto por el que la cosa responde, no existe ninguna norma que imponga tal requisito en materia de medidas precautorias. Esto se ve claramente reflejado en el decreto 2080/80 reglamentario de la ley 17801, para su aplicación en la Capital Federal.

VIII. Pero lo más importante (o lo único importante) del embargo es que exterioriza la existencia de un juicio y que el inmueble embargado ha quedado a disposición de un juez.

Lo mismo que la individualización de la hipoteca que consagra el folio real y que exteriorizan las certificaciones registrales importa una vía de información que puede complementarse por el tercero interesado mediante el acceso a la respectiva escritura originaria, la individualización del juzgado que decretó el embargo y la carátula del expediente permitirá al tercero informarse sobre el alcance de la medida precautoria.

IX. ¿Puede decirse que un tercero que va a adquirir un inmueble embargado es de buena fe si ni siquiera se molestó en ir a ver el expediente del que surge un embargo? ¡Absolutamente no! La buena fe importa diligencia. Tanto como se requiere diligencia para el estudio de títulos –algunos consideran que el tercero no puede pretextar buena fe si no efectuó ese examen–, lo que puede hacerse extensivo también a la negligencia en cerciorarse si quien tiene un título inscripto tiene efectivamente posesión del inmueble antes de contratar con él, en el caso de una cautelar, la buena fe exige el examen del expediente.

X. La sola noción de que la cosa embargada esté, como cualquier otra, den-

tro del tráfico económico y jurídico y que el embargo no debe obstaculizar las transacciones inmobiliarias es realmente llamativa. En principio, si bien toda persona capaz puede disponer de sus bienes, hay supuestos en que existe capacidad y titularidad sin poder de disposición, ejemplo al respecto es el de haberse trabado un embargo o una inhibición.

El embargo no es en sí mismo un acto de disposición por parte del Estado. Es apenas un acto preventivo que no se refiere tanto al dominio como a la facultad de disposición, que es cosa distinta del dominio. El Estado se incauta en forma provisional del bien embargado a fin de asegurar el cumplimiento de la sentencia (Couture, Eduardo J., *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*, Buenos Aires, 1978, pág. 467).

El efecto del embargo es, además de la especificación de los bienes afectados por la expropiación, el “estacionar”, o sea, hacer indisponibles esos bienes por todo el tiempo que dura el embargo, de manera que eventuales actos de disposición posteriores al embargo sean relativamente ineficaces, es decir, inoponibles al acreedor embargante (y a los otros acreedores eventualmente intervinientes); tiene analogía con el secuestro conservatorio (Messineo, Francesco, *Manual de Derecho Civil y Comercial*, trad. Santiago Sentís Melendo, Buenos Aires, 1971, t. IV, pág. 262).

El embargo inmobiliario coloca al inmueble en manos de la justicia, el propietario de él no puede disponer ya del mismo ni hipotecarlo. Si prosigue al frente de los bienes embargados hasta su adjudicación, el deudor se constituye en administrador judicial de los bienes secuestrados, y no obra sino en interés de los acreedores (Mazeaud, Henri y Mazeaud, Jean, *Lecciones de Derecho Civil*, trad. de Luis Alcalá y Castillo, Buenos Aires, 1978, t. III-II, págs. 19 y 96).

La cosa queda afectada a la compra y venta forzosas (art. 1324, inc. 4º, Cód. Civil).

Resulta de interés también, por la época de su producción, el fallo de la CS de Tucumán del 6/6/42 ya que, por un lado, señala que todo embargo significa interdicción de poder disponer del bien. Si pese a ello el deudor lo transfiere a un tercero, lo hará con el gravamen constituido, porque éste subsiste mientras no se lo cancele conforme a derecho. El acreedor embargante es un tercero respecto del contrato de compraventa de la cosa embargada, el cual le es inoponible y puede actuar respecto del bien como si no hubiese salido del patrimonio de su deudor. Por lo que debe entenderse que esa medida cautelar asegura todo el crédito. Es que las estipulaciones entre el embargado y terceros no afectan los derechos del embargante pues no puede el deudor sustraer la cosa embargada, de los resultados de la ejecución, sin que tampoco pueda hacerlo el tercero que la adquirió (“Guzmán y Sánchez c. Ocampo, Andrés y otra”, *La Ley*, 27-392).

En síntesis, puede caracterizarse al embargo como el instituto mediante el cual se sustrae del patrimonio del deudor el bien embargado, el que queda a las resultas del juicio en que fue dispuesto.

XI. Si tomamos la inhibición general de bienes, también impide vender o gravar, siendo una medida subsidiaria, cuando no sea posible o suficiente el

embargo. Ello indica que, trabado el embargo, tampoco se puede vender, aunque restringido a la cosa individualizada con la medida. De interpretarse lo contrario, el embargo perjudicaría al acreedor en lugar de beneficiarlo, con relación a la inhibición.

XII. Si se acepta que el objeto embargado puede venderse, lo es con el deber de satisfacer el perjuicio que del contrato resultare a terceros (art. 1174, Cód. Civil) pero ello va mucho más allá. El efecto es mucho más extenso, porque las cosas siguen en la misma condición en que se encontraban y el que las adquirió o constituyó derechos, a sabiendas, quedará sometido a las consecuencias de la sentencia, del embargo, etc. (Bibiloni, Juan Antonio, *Anteproyecto de reformas al Cód. Civil argentino*, Buenos Aires, 1930, t. II, pág. 406).

Quien tiene un bien embargado debe pensar en pagar a su acreedor y no en vender o efectuar una “negociación inmobiliaria no obstaculizada”. Para vender privadamente debe pagar al acreedor u obtener la autorización del juez, o, por lo menos y a falta de ello, el comprador no puede pretender estar en mejor situación que el embargado.

Si el objeto está embargado a las resultas de un juicio, ¿cómo no va a estar obstaculizado el tráfico jurídico y económico respecto del mismo? El acreedor que logró el embargo ¡vaya si obstaculizó el comercio! Es un absurdo pensar que el embargado puede vender igual al no embargado, como si nada ocurriera.

Hay indisponibilidad relativa pues el ejecutado no puede jamás transmitir el dominio de lo embargado y sí tan sólo ceder los derechos y acciones que puedan resultar a su favor después de haberse dado satisfacción a las pretensiones jurídicas garantizadas con el embargo (arts. 1174, 1179, 2601, 2602, 577 y 3265, Cód. Civil). No podrá enajenarla sin hacer presente la existencia del embargo y no podrá mientras subsista el embargo hacer tradición de la misma, pues el embargo pone la cosa a disposición del magistrado que debe, a su tiempo, entregarla al adquirente por intermedio del oficial de justicia (Molinario, ob. cit.).

La inscripción del embargo en el Registro en lugar de la ocupación, aprehensión o retención del bien que se va a vender no modifica la situación ya que el embargo, siempre y en forma igual, pone la cosa a disposición del juez.

La idea de que se puede vender para no obstaculizar el tráfico inmobiliario mueve a una pregunta ¿hasta cuándo se puede vender? Parece que en todo caso nunca ello podría ser posterior a la fecha del auto que decreta la subasta por aplicación analógica del art. 101 del decreto 2080/80, que aclara que las medidas precautorias registradas con posterioridad a la misma quedan desplazadas de su posición registral por el documento resultante de la subasta.

XIII. Otra pregunta a formular sería: ¿podría el adquirente por adquisición privada posterior pretender depositar el monto de los embargos y con ello exigir un “sobreseimiento” del juicio de conformidad al art. 583 del Cód. Procesal?

Si se admite que el inmueble puede venderse y que el adquirente se convierte en propietario, en una suerte de “tercer poseedor”, en los términos de los

arts. 3162 y sgtes. Cód. Civil, si no comparece espontáneamente a depositar el monto inscripto para liberar el inmueble, ¿también correspondería citarlo como lo dispone el art. 599 del Cód. Procesal?

XIV. En realidad, el embargante, una vez puesto el inmueble a disposición del juez por la medida precautoria, prescinde totalmente de este tercero que logra inscribir su título. Ello demuestra que no hay reipersecución por el embargo sino “inmovilización”, y en estas condiciones no puede un tercero aparecer como sorprendido en su buena fe y venir a depositar el monto del embargo inscripto sin hacerse responsable de todas las resultas del juicio, con el límite de la cosa transmitida (art. 3266, Cód. Civil). En la práctica, a nadie todavía se le ha ocurrido citar al adquirente para preguntarle si va a liberar el inmueble por el monto del embargo inscripto.

Es que, una vez embargado el bien, sólo puede procederse a su venta, ya sea judicial o privada cuando se haya obtenido orden o autorización judicial para así hacerlo, previa audiencia del acreedor embargante.

XV. Si se insiste en asimilar el embargo a la hipoteca, en una venta judicial habrán de aplicarse los principios que emanan del art. 3196 del Cód. Civil, cuando establece que se extingue la hipoteca respecto del que hubiese adquirido la finca hipotecada en remate público ordenado por el juez con citación de los acreedores que tuviesen constituidas hipotecas sobre el inmueble, desde que el comprador consignó el precio de la venta a la orden del juez.

En ese orden de ideas, si en el caso de hipoteca la jurisprudencia resolvió que la sanción de la inobservancia de la audiencia previa del acreedor hipotecario es la subsistencia de la hipoteca sobre el bien vendido y no la nulidad de la venta, tratándose de un embargo la sanción sería la ineficacia de la venta para transferir el dominio, subsistiendo el embargo sobre la cosa como si la venta no hubiera sucedido. El acreedor carecería del derecho de pedir la nulidad o inoponibilidad del remate judicial por falta de audiencia previa, si no adujera algún perjuicio cierto, cual sería que el precio no hubiera alcanzado para cubrir la hipoteca o el embargo. Pero estaríamos aquí en presencia de un remedio frente al hecho consumado, la subrogación no puede imponérsele al embargante, quien debe ser previamente oído, ocasión en la que podrá tomar las medidas que estime necesarias y prevenir todo perjuicio. Siendo la subrogación de la cosa por el precio en exclusivo beneficio del acreedor, no puede imponérsele. Al contrario, ella sólo constituye un remedio, cuando no hay perjuicio para el acreedor.

Si la venta es extrajudicial no tienen por qué cambiar las consecuencias, así podrá irse contra el precio obtenido, aceptándose la subrogación real o atacando otros bienes del deudor, pero no podrá imponerse al acreedor la venta extrajudicial.

Esta solución está abonada por el propio Cód. Civil, cuyo art. 3196 establece ciertas condiciones para que la hipoteca se cancele por venta: a) que sea en remate público judicial; b) con citación de acreedores; c) que se haya consignado el precio a la orden del magistrado. Si el embargo se asimila a la hipoteca, por lo menos han de aplicársele estos requisitos. Tratándose de un embar-

go, entonces subsistirá éste sobre la cosa, como si la venta no hubiera sucedido. La venta privada podría autorizarse contra la voluntad del embargante solamente cuando no hubiera para él ningún perjuicio (Alsina Atienza, Dalmiro A., “Condiciones y efectos jurídicos de la disposición de bienes embargados”, JA, 43-211).

El tercero comprador en venta privada no es parte en el juicio en el que se trabó el embargo; si se presenta y se subroga en los derechos del deudor, lo será con el límite del art. 3266 pero nunca podrá obtener el deudor originario una liberación “oblicua” de su obligación, mediante el sencillo expediente de vender a un tercero y que éste deposite en autos la suma que figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble. Si se desinteresa totalmente al acreedor embargante, éste –sin poder alegar un interés cierto– no podrá pedir la nulidad de la venta pero, de no ser así, conserva intactas sus facultades para ir contra el deudor que sustrajo un bien de la acción de la justicia, como si la venta no existiera, ya que el embargo la precede.

¿Es que el tercero de buena fe adquirente del bien que toma conocimiento de que sobre el inmueble pesa un embargo a través del informe del Registro de la Propiedad Inmueble se puede ver perjudicado por tal circunstancia?

Evidentemente, la respuesta ha de ser afirmativa; entramos en el campo obligacional y él tendrá las acciones que correspondan contra el vendedor del bien embargado pero, ya sea así, o que adquirió conociendo la existencia del tal embargo, existencia corroborada por el asiento registral, los derechos que a él se le transmiten como sucesor singular han de enmarcarse dentro de lo preceptuado por los arts. 3266 y 3270 del Cód. Civil. No puede adquirir un derecho mejor que el que tenía su transmitente, y si éste para obtener el levantamiento del embargo debía hacerlo por vía de incidente, ése y sólo ése es el camino a seguir, si no lo hace, si no se presenta al juicio, ha adquirido la cosa supeitada a las resultas de aquél, aunque respondiendo, si no ha asumido la deuda, sólo con la cosa transmitida.

Aun cuando se parta de la base de que el tercero puede verse perjudicado, tal perjuicio no puede ser reparado a costa del interés del embargante que obtuvo en sede judicial, tras haber sido oído, la medida cautelar que está afectando un bien a la satisfacción de lo que se presumió al dictar la medida era un interés legítimo.

XVI. Siendo una de las características de las medidas cautelares la de su mutabilidad, pueden ser sustituidas por el juez, revocadas, limitadas o ampliadas de acuerdo con las necesidades del juicio y de las partes. La orden no tiene efecto de cosa juzgada y puede ser modificada cuando cambien las circunstancias o cuando causen molestias o perjuicios que puedan evitarse.

Quien pretende obtener una sustitución ha de solicitarla fundadamente y la resolución se dictará previo traslado al embargante por el plazo de 5 días, que el juez puede abreviar, ello conforme lo establece el art. 203 del Cód. Procesal, debiendo probar el deudor que el bien ofrecido es suficiente. El pedido de levantamiento de una medida cautelar constituye un presupuesto necesario para que quien lo solicita sea el afectado por ella y no un tercero, y tal pedido

es materia de un incidente, con todos los requisitos que le son inherentes (art. 175, Cód. Procesal); en él se examinan los supuestos de hecho del pedido, los cuales deben estar fundados en nuevas circunstancias, posteriores a la traba de la medida, que modifiquen la situación de hecho o de derecho.

Si se aceptara que un mero acuerdo entre particulares puede alzarse contra un acto jurisdiccional –dictado conforme la normativa vigente–, modificando sus efectos, estaríamos ante un verdadero escándalo jurídico mucho más grave que la pretendida mayor extensión de los efectos del embargo en relación con los derechos reales de garantía del Cód. Civil, en lo que se pretende ver un alzamiento contra el orden establecido por nuestra Constitución Nacional –lo que no es así– y ello basado, simplemente, en la insistencia en considerar al embargo como un “derecho redimible” o “derecho real de garantía”, al que deben aplicársele las normas que rigen la hipoteca, pero con mayores ventajas.

Aun cuando depositara el monto a que asciende el embargo en los autos en que fue dispuesto, como la subrogación del embargo de la cosa al precio no está prevista por ley alguna, el acreedor, a quien se le correrá traslado de lo actuado, puede válidamente oponerse (art. 202, Cód. Procesal), ya que para que tal sustitución pueda producirse habrá de estarse a lo preceptuado por el art. 203, Cód. Procesal y será el juez quien resolverá en definitiva, con los nuevos elementos aportados.

XVII. Cuando la cosa ha sido embargada por varios jueces, la misma se encuentra a disposición de todos y cualquiera de ellos, en razón de que pueden disponer de ella, dando debida y legal noticia a los restantes magistrados que la tienen asimismo a su disposición porque, en definitiva, el Poder Judicial es uno (Molinario, ob. cit.).

Las preferencias o prioridades en estos casos son estrictas, pues el principio es la igualdad de los acreedores, con las salvedades específicamente determinadas por la legislación de fondo o, en este caso, de forma (art. 218, Cód. Procesal). Este tema de cómo se reparten los embargantes el producido del remate judicial nada tiene que ver con la adquisición privada de la cosa por un tercero cuando ésta estaba a disposición de uno o varios jueces, pues esta prioridad es el efecto de una medida cautelar con regulación propia.

XVIII. En conclusión:

- El embargo afecta un bien del deudor al pago de un crédito y pone la cosa a disposición del juez que lo ordenó.
- El embargo no constituye hipoteca judicial, prohibida por el art. 3115 del Cód. Civil.
- Aun las hipotecas no se pueden redimir ofreciendo pagar el capital inscripto (arts. 3152, 3111 y 3900, Cód. Civil).
- No surge de norma alguna que sea necesario inscribir al embargo por un monto determinado (dec. 2080/80, ley 17801, art. 2505, Cód. Civil) por lo que la consignación de la cifra no muta su naturaleza.
- La inscripción del embargo exterioriza la existencia de un juicio, y un tercero que no se molesta en examinar el expediente es negligente y no puede pretextar buena fe.

– El embargo traba la facultad de disponer del titular de la cosa embargada.

El embargado sólo puede ceder los derechos y acciones que puedan resultar a su favor después de haberse dado satisfacción a las pretensiones jurídicas garantizadas con el embargo (arts. 1174, 1179, 2601, 2602, 577 y 3265, Cód. Civil). — *Elena I. Highton de Nolasco*.

Fundamentos de los doctores *Dupuis*, *Mirás* y *Calatayud* respecto del punto quinto de la segunda cuestión:

Los términos del interrogante formulado a este plenario, en orden a su extrema amplitud, inclinan a los suscriptos por emitir una respuesta negativa.

A ese fin, ponderamos que las derivaciones que de ordinario se producen en los pleitos se encuentran comprendidas en los puntos precedentes de esta convocatoria, por lo que no juzgamos apropiado que el tercer adquirente deba afrontar deberes de naturaleza causal cercana a lo remoto, o que estriben en cuestiones ajenas al objeto de la acreencia que originó la medida cautelar en cuestión, como pueden ser –por ejemplo– las sanciones disciplinarias derivadas de la conducta procesal de los litigantes o sus letrados, que no se encuentran comprendidas en la relación jurídica a cuya protección apunta el embargo y que más bien presentan una ostensible autonomía respecto de aquélla.

A ello cabe sumar que este tipo de cuestiones reposan sobre un sustento fáctico que son resorte del juzgamiento del tribunal de la causa y, por ende, teñido de un casuismo que lo coloca fuera del ámbito del debate jurídico propio de la unificación jurisprudencial perseguida por el recurso de inaplicabilidad de la ley que determina este pronunciamiento.

En mérito de lo expuesto, corresponde responder de manera negativa a la cuestión planteada. — *Juan C. G. Dupuis*. — *Oswaldo D. Mirás*. — *Mario P. Calatayud*.

Por lo que resulta del acuerdo que antecede, como doctrina legal obligatoria (art. 303, Cód. Procesal), se resuelve:

“El adquirente de una cosa registrable, embargada por monto determinado, para obtener el levantamiento de la medida cautelar, no puede liberarse pagando sólo el monto inscripto; sino que responde también: por la desvalorización monetaria si correspondiere, por los intereses, por las costas, por las sucesivas ampliaciones y por las demás consecuencias del juicio”.

“Dése cumplimiento a lo dispuesto por el art. 62 del reglamento del fuero”. — *Juan C. G. Dupuis*. — *Fernando Posse Saguier*. — *Leopoldo L. V. Montes de Oca*. — *Hugo Molteni*. — *Jorge Escuti Pizarro*. — *Luis López Aramburu*. — *Gerónimo Sansó*. — *Félix de Igarzábal*. — *Jorge H. Alterini*. — *José Luis Galmarini*. — *Alberto J. Bueres*. — *Eduardo M. Martínez Álvarez*. — *Oswaldo D. Mirás*. — *Mario P. Calatayud*. — *Elena I. Highton de Nolasco*. — *Ricardo L. Burnichón*. — *Carlos A. Bellucci*. — *Marcelo J. Achával*. — *Elsa H. Gatzke Reinoso de Gauna*. — *Claudio M. Kiper*. — *Julio M. Ojea Quintana*. — *Eduardo L. Fermé*. — *Zulema D. Wilde*. — *Teresa M. Estévez Brasa*. — *Carlos R. Degiorgis*. — *Jorge A. Giardulli*. — *Judith Lozano*. — *Gladys S. Álvarez*. — *Hernán Daray*. — *Carlos R. Sanz*.

NOTA A FALLO

EL ADQUIRENTE DE UN INMUEBLE EMBARGADO Y EL MONTO DE LA DEUDA ASUMIDA

Por **Eleonora Casabé**

La solución que en fallo dictado por la Cámara Nacional Civil en pleno en autos “Czertok, Oscar y otro v. Asistencia Médica Personalizada S. A. y otro s/ ejecución de alquileres” establece que “el adquirente de una cosa registrable, embargada por monto determinado, para obtener el levantamiento de una medida cautelar, no puede liberarse pagando el monto inscripto, sino que responde también por la desvalorización monetaria si correspondiere, por los intereses y por las demás consecuencias del juicio”, reaviva una discusión que generó enfrentamientos doctrinarios y jurisprudenciales, que con medulosos argumentos mayoritarios culminó en sede comercial con el pronunciamiento plenario en autos “Banco de Italia y Río de la Plata c/ Corbeira Rey, Teresa” (10 de octubre de 1983).

Y es que nuevamente, y como en un recurrente “*corsi e ricorsi*”, al decir de Vico, se pone sobre el tapete la preeminencia de los artículos 1174, 3266 y 3270 del Código Civil, con una interpretación restrictiva que claramente fuera cuestionada por la mayoría en la doctrina plenaria sentada en sede comercial.

No escapa a nuestro conocimiento la permanente disyuntiva que engendra el enfrentamiento entre el resguardo de la seguridad estática y la dinámica, pero somos también conscientes del triunfo casi invariable de ésta última en apoyo de una coherente actividad de desenvolvimiento negocial, que se vería privada de certeza si la solución fuere la contraria.

Bueno es recordar que toda legislación moderna ha recurrido a la actividad registral como una forma de resguardar los derechos, publicitando con los alcances que cada ordenamiento ha querido atribuir.

En nuestra legislación y luego de la modificación del artículo 2505 del Código Civil y la consagración de la ley 17801, ninguna duda cabe del efecto que la registración ejerce, haciendo oponibles a los terceros interesados de buena fe las inscripciones que emanan de los registros.

En virtud de ello y del principio de legitimidad que surge del artículo 22 de la ley registral inmobiliaria, el tercero de buena fe que adquiere un inmueble embargado, esto es, cuando se descarta la posibilidad de fraude, connivencia o simulación, a los fines de obtener el levantamiento de la cautelar anotada, podrá liberarse abonando el monto publicitado oportunamente, tal como se dijera en aquella oportunidad y como lo reitera la minoría en el caso en examen.

No compartimos, por ende, la solución emergente del plenario civil que, lejos de contribuir a generar seguridad en el tráfico inmobiliario, engendrará –a nuestro juicio– largos y penosos recorridos por parte de quien, anoticiado de la existencia de la cautelar mencionada, es impuesto de la obligación de recurrir al expediente y agotar la instancia ante el juez interviniente para satis-

facen otros créditos, como intereses, costas, ampliaciones y demás consecuencias del juicio.

Bien dijo en aquella oportunidad la Cámara Comercial: “El comprador no es un delegatario para el pago del vendedor, no es tampoco un sujeto procesal del juicio en que fue trabado el embargo, no ha incurrido en colusión con el vendedor; simplemente compró un bien embargado”.

¿Por qué no atribuir buena fe diligencia al adquirente que, habiendo tomado conocimiento de la cautelar por el certificado expedido por el registro, pone a disposición del juzgado el monto resultante del asiento que la refleja, y no pensar en la misma consecuencia de atribución para el acreedor que, pudiendo recurrir al mecanismo de la ampliación del monto publicitado para resguardo de su derecho, se ampara en la noción de que el embargo sustrae del patrimonio del deudor el bien que queda sujeto a las resultas del juicio en que fue dispuesto?

Adviértase que la fundamentación de la innecesariedad de reflejar el monto en la traba de la cautelar, argüida por la mayoría, en nada se compadece con la habitualidad, pues los embargos, salvo circunstancias muy específicas que obedecen a la naturaleza de la litis trabada, son siempre inscriptos por montos determinados.

Incluso la desvalorización monetaria y su incidencia en estas medidas llevó, durante la vigencia de la ley 21309, a permitir publicitar las cautelares con cláusula de ajuste o estabilización, en defensa de los derechos de los acreedores.

Se dice en el fallo en examen que “el embargo inmobiliario coloca al inmueble en manos de la justicia, el propietario de él no puede disponer ya del mismo ni hipotecarlo”. Y que “el Estado se incauta en forma provisional del bien embargado a fin de asegurar el cumplimiento de la sentencia”, recordando las palabras de Eduardo Couture.

Se habla, asimismo, de una indisponibilidad relativa, dado que el embargado no podrá, mientras subsista la cautelar, hacer tradición de la cosa, la que queda a disposición del magistrado interviniente.

Creemos que la solución propuesta contradice la tendencia creciente a asignar los verdaderos e importantes alcances a la publicidad registral, que no agota su función en el simple conocimiento de lo anotado y hecho público sino que cumple una función protectora e interactiva con relación a los derechos en juego.

Bueno es recordar, como en oportunidad de publicarse el fallo plenario comercial lo hiciera el registralista García Coni, que ya la jurisprudencia civil en acuerdo plenario dio preeminencia al adquirente de buena fe que concreta instrumentalmente la operación de transferencia dominial sobre la base de las certificaciones que omitieron la existencia de un embargo, teniendo en cuenta la preservación de la dinámica negocial (autos “Escribana Gladis A. de Malvin s/ solicita recurso de recalificación”, 21 de abril de 1976) y, con mayor razón, en el juego de dos intereses como los que están en análisis, siempre que se acredite la buena fe del adquirente, no puede hacérselo partícipe de una exten-

sión desconocida, más aún cuando la normativa permite al acreedor ir ampliando para conocimiento de los terceros la medida de su reclamo.

Ha dicho la Corte Suprema de Justicia de Salta, en autos “Mónico c/ Paulita” (octubre 3 de 1974): “En los supuestos en que se embarguen inmuebles las anotaciones e informes del registro de la propiedad constituyen la radiografía de la situación jurídica del mismo y si una de esas situaciones indica que el bien se encuentra embargado por una suma determinada significa que ese inmueble accede en garantía de una deuda determinada y hasta el monto especificado.

“De lo contrario carecerían de toda relevancia las anotaciones de los embargos porque la situación de los inmuebles no estaría determinada por las mismas sino por las contingencias que puedan ocurrir en cada juicio, lo que está en contradicción con los anhelos pretendidos por la legislación registral”.

Si nuestro ordenamiento legal tiene prevista una normativa registral inmobiliaria que consagra que la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones que dichos registros emitan, quedaría de hecho desvirtuado dicho principio, si el adquirente de buena fe que tomara conocimiento del embargo por un monto determinado fuera obligado a recurrir a la localización del juicio y a la determinación del monto actual adeudado.

No se compadece con la finalidad publicitaria de los registros una solución que entendemos disvaliosa por lo amplio de la cobertura pretendida, por el quiebre negocial que implica y por la vuelta a una preeminencia de pretendida seguridad resguardada, que desconoce la verdadera función de la registración inmobiliaria.

La disyuntiva entre la supremacía de la seguridad estática o seguridad de los derechos y la seguridad dinámica o seguridad del tráfico debe ser resuelta a favor de ésta “a poco que se tenga en consideración las modernas concepciones de los derechos subjetivos que exalten su visión funcional y procuren por esa vía brindar una más acabada noción de la justicia en las relaciones jurídicas” (Cámara Nacional Civil, Sala F, en autos “Cartañá, Antonio E. H.”, junio 2 de 1976).

Se ha dicho que la clave del funcionamiento del sistema de los registros inmobiliarios está en la potencial cognoscibilidad *erga omnes* que tiene el asiento registral.

Por ende, sólo lo informado por el registro puede obligar al tercero, adquirente de buena fe de un inmueble embargado por un monto determinado que, entendemos de acuerdo con la minoría, para obtener el levantamiento de la cautelar trabada puede liberarse pagando sólo el monto inscripto.