

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

EL LEVANTAMIENTO DE EMBARGOS E INHIBICIONES "AL SOLO EFECTO DE ESCRITURAR" ES PROCEDENTE EN TODA CLASE DE JUICIOS EN LOS QUE SE DISPONGA LA ESCRITURACIÓN DE LOS INMUEBLES VENDIDOS Y NO SÓLO EN CASO DE SUBASTA PÚBLICA(*) (1)

FRANCISCO FERRARI CERETTI

SUMARIO

I. Expedientes vinculados al caso sentenciado. - II. Primeras leyes de procedimientos en la Capital Federal. - III. Escrituras privadas de venta de bienes embargados. - IV. Criterios resultantes de fallos relativos al levantamiento de las medidas precautorias. - V. Un fallo plenario de las Cámaras Civiles trasladado al Derecho positivo. - VI. Conclusiones.

La Corte Suprema(1)(2) el 16/12/86, en autos Ng 85.611, caratulados "Etcheverry, Luisa M. y otros v. Provincia de Buenos Aires, Estado Nacional y otros s/daños y perjuicios", hizo lugar a la demanda entablada contra el Estado nacional, "La Encrucijada SA" y el letrado de ésta, Amadeo Serafín Panaccio, condenándolos a pagar a los actores el importe de la liquidación que se practique con más los intereses correspondientes debidamente actualizados.

Este expediente motivado por haberse dispuesto "el levantamiento de las medidas cautelares al solo efecto de escriturar" en el juicio seguido por "La Encrucijada SA v. Beiner de Guerrico, Carlota s/escrituración", en base a un boleto de compraventa celebrado el 30/12/70, en los considerandos de la sentencia de la Corte Suprema, se dice:

"Por lo demás, el levantamiento de las medidas cautelares 'al solo efecto de escriturar', sólo se concibe en caso de subasta pública del inmueble, y con citación de los jueces que la hubieren decretado, pues entonces los embargos se trasladan al saldo de precio (art. 588 CPr.), mas no cuando se condena a escriturar una venta privada, caso en el cual sólo es posible previa audiencia de los interesados y decisión tomada preservando las garantías del debido proceso, con posibilidad, para ellos de hacer valer las defensas que tuvieren y decisión sobre el mejor derecho de embargantes o compradores".

El tema ha sido discutido en numerosas oportunidades por los tratadistas y en planteos judiciales, lo que nos ha movido al estudio volcado en este trabajo, porque es de particular interés para los magistrados y los profesionales, abogados, escribanos, etcétera.

I. EXPEDIENTES VINCULADOS CON EL CASO SENTENCIADO

Tienen estrecha vinculación con el asunto, los siguientes juicios:

a) "Biener, Carlos Constantino, su sucesión", Juzgado Civil y Comercial

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Nº 9 de La Plata, Secretaría Nº 6, iniciado el 15/9/67, en el que se dictó declaratoria de herederos a favor de sus hijos Carlota Biener y Ghersi e Ismael Walter y Juan Carlos Biener Etcheverry.

b) "Biener Etcheverry, Juan C. y otro v. Biener y Ghersi, Carlota s/ colación", ante el mismo Juzgado y Secretaría, iniciado el 27/10/70, en el que se dictó sentencia a favor de los actores y se trabó embargo sobre un campo ubicado en 25 de Mayo, provincia de Buenos Aires.

c) "Etcheverry, Luisa Isabel v. Biener y Ghersi de Guerrico, Carlota s/ simulación", tramitado ante los tribunales en lo Civil de la Capital, que fue rechazado.

d) "La Encrucijada SA v. Biener y Ghersi de Guerrico, Carlota s/ escrituración" tramitado simultáneamente por ante el Juzgado Nacional de la instancia en lo Civil Nº 20 de la Capital y Secretaria Nº 40, en el que el 20/4/72, se condenó a la demandada a escriturar el campo de 25 de Mayo, para cuyo efecto se ordenó levantar las medidas precautorias, entre ellas, el embargo del campo, previa citación de los actores del juicio de colación (punto b).

Reclamada esa medida, el Juzgado el 3/5/72, hizo lugar a la petición, pero la Cámara Civil, Sala D, el 7/10/72, revocó el auto quedando firme la resolución que ordenaba el levantamiento del embargo y, a solicitud de la sociedad compradora del 7/11/72, con fecha 16/11/72, se libró exhorto al juez de turno de La Plata, para que notificara al juez embargante y a los actores del juicio de colación (punto f) lo resuelto en la sentencia con transcripción de la parte dispositiva; petición que cuatro años después, rechazado el juicio de simulación (punto c), fue reiterada por el apoderado de la actora la solicitud de libramiento del exhorto, para levantar el embargo, lo que así dispuso el Juzgado, advirtiéndose que en la solicitud (no se aludió a la necesidad de citar a los actores del juicio de simulación, ni de comunicarlo al juez, so pretexto de que era al solo efecto de escriturar, de modo que en esa forma no se obedeció al anterior pedido).

Tramitado el exhorto y suscripta la escritura por el escribano designado en el expediente, se inició el juicio mencionado en el encabezamiento, por daños y perjuicios en el que la Corte Suprema hizo lugar a la demanda contra el Estado nacional, contra "La Encrucijada SA" y contra su letrado patrocinante, Amadeo Serafín Panaccio, condenándolos el 16/12/86, a pagar la suma que se determine en la liquidación, con más sus intereses devengados al 6% anual, desde el 20/5/78, hasta la misma época de actualización del capital.

II. PRIMERAS LEYES DE PROCEDIMIENTOS DE LA CAPITAL FEDERAL

Federalizada por ley del 20/9/880, Nº 1029 - JA 1949 - I - sec. leg. 3 -(2)(3), fue necesario dotarla de la pertinente legislación que en ella regiría.

Por ley 1144(3)(4) del 6/12/881, art. 312, reemplazada por ley 1893 (ALJA 1853 - 1958 - I - 138)(4)(5), del 2/11/886, art. 318, se dispuso que hasta

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tanto se dictaran las pertinentes leyes, los Tribunales de la Capital se regirían por las leyes vigentes en la provincia de Buenos Aires.

La Ley de Procedimientos N° 1349(5)(6), redactada por Mariano Varela y Antonio Bermejo, promulgada por el gobernador José María Moreno, el 20/8/880, era la que regía en la mencionada provincia, y en la Sección II, relativa al Cumplimiento de la Sentencia de Remate en el Juicio Ejecutivo, art. 520, disponía:

"Aprobado el remate, si los bienes fuesen... raíces, se otorgará la competente escritura por el ejecutado, y en su defecto por el juez, debiendo consignarse previamente el precio". Nada preveía sobre las medidas precautorias que pueden entorpecer la escrituración, por cuya circunstancia quedó relegado a los magistrados determinar las correspondientes normas a aplicar en el caso.

III. ESCRITURAS PRIVADAS DE VENTA DE BIENES EMBARGADOS

Nos hemos ocupado, en anterior oportunidad, de la escrituración de bienes embargados(6)(7), que según Lafaille(7)(8), no se encuentran fuera del comercio, por lo que no existe inconveniente en negociar sobre la entrega de estos bienes.

Quienes realizan estos contratos con pleno conocimiento de causa, no incurrir en ilegalidad y, ellos serían eficaces, pero cuadra indemnizar a los extraños por el detrimento que pudiera irrogárseles (art. 1174 CC.).

La situación varía fundamentalmente, cuando - con ocultación - se procede como si fueran libres, siendo de buena fe el otro contratante(8)(9)(art. 1179 CC. y art. 173 inc. 9 CP.).

Entonces se incurre en el delito de estelionato, debiendo resarcirse íntegramente, a consecuencia de la actitud maliciosa de quien formuló tal oferta (art. 1178 CC.), es un doble delito civil (art. 1179 CC.), que no excluye el criminal (art. 173 inc. 9 CP.).

Si no hay ocultación el negocio será válido, pero las cosas pasarán al comprador con el gravamen constituido(9)(10), del que deberá hacerse cargo el adquirente, como sostiene Mustapich(10)(11).

Si se actúa de buena fe, no tiene más responsabilidad que resarcir el perjuicio con la cosa adquirida, porque el dominio es un derecho real que no crea relaciones personales (CC. art. 2503 inc. 1).

En estos casos el límite está dado por la cosa o el precio que la sustituye. En la Capital Federal las normas están dadas por las acordadas en las Cámaras Civiles(11)(12).

Los Registros de la Propiedad no pueden oponerse a la inscripción de ventas de bienes embargados, desde que de hacerlo atentan contra la ley de fondo (art. 1174 CC.) y la Ley Nacional Registral 17801 - ALJA 1968 - B - 1290 - , arts. 4 y 41.

En el caso de que los adquirentes se hagan cargo de las medidas precautorias deben anotarlas a nombre de éstos(12)(13).

**IV. CRITERIOS RESULTANTES DE FALLOS RELATIVOS AL
LEVANTAMIENTO DE LAS MEDIDAS PRECAUTORIAS**

Una de las cuestiones controvertidas de los magistrados, ha sido la relativa a la facultad para ordenar el levantamiento de las inhibiciones que pesan sobre los titulares del dominio de los inmuebles y de los embargos decretados sobre los bienes raíces.

La Cámara Civil 1° Cap.(13)(14), resolvió el 20/5/922: "El levantamiento del embargo al solo efecto de escriturar debe ser ordenado directamente por el juez de la venta de la propiedad, pues, en esos casos, los derechos de los embargantes pasan a ejercitarse sobre el precio de la cosa vendida".

Procede el levantamiento del embargo al solo efecto de la escrituración pendiente, debiendo el escribano retener y depositar la suma que a aquél corresponda del precio de la venta. Cám. Civ. 1°, (14)(15)19/12/928.

La Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala A(15)(16), el 25/4/957, revocó la sentencia del juez Roberto M. Tieghi, Secretaría José M. Monclá, en autos: "La Chingola SA v. Berraondo, Estela M. Demaría de", que no hizo lugar al levantamiento de un embargo, fundado en que no se trata de una venta ordenada y cumplida según el art. 509 y ss. (CPr.); apoyada en que si bien no se trata de una venta judicial, sino privada, tal criterio puede hacerse extensivo, máxime si se tiene en cuenta que el comprador ha depositado el precio de la venta y que no obsta a esa conclusión la circunstancia de que un acreedor privilegiado haya retirado los fondos depositados, desde que el levantamiento de la inhibición se ha de realizar, como se peticiona af. 105, con citación de los acreedores inhibientes del demandado y de su cónyuge, quienes podrán hacer valer sus objeciones en defensa de sus derechos.

Corresponde el levantamiento al solo efecto de escriturar el sepulcro vendido, sin perjuicio de que los fondos del producto de la venta queden afectados al embargo que pesaba sobre aquél, Cámara Comercial Capital(16)(17), 3/4/922.

Puede levantarse la inhibición al solo efecto de escriturar los inmuebles vendidos trabándose embargo sobre los fondos depositados (Cám. Civil 1° Cap., 17/7/925)(17)(18).

Procede el levantamiento de las inhibiciones voluntarias con citación de los acreedores, a cuyo favor se han hecho al solo efecto de escriturar un bien, si no se trata de la ejecución de un crédito hipotecario (Cám. Comercial Cap. 16/5/24)(18)(19).

No procede el levantamiento de las inhibiciones sin audiencia de los acreedores interesados, si no resulta de las constancias de autos que el pago de los terrenos, cuya escrituración se reclama, haya sido abonado con anterioridad a la fecha en que se anotaron las inhibiciones (Cám. Civil 1° Cap., 6/9/922)(19)(20).

En la ejecución de una sentencia que condena al demandado a efectuar la escrituración de un bien de su propiedad a favor del actor, no procede

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

levantar a ese efecto las inhibiciones que pesan sobre el demandado decretadas en salvaguarda de los derechos de otros acreedores (Cám. Civil 1° Cap.,31/5/929)(20)(21).

El juez que ordenó la venta de un bien es el que tiene competencia para ordenar el levantamiento de los embargos e inhibiciones que pesan sobre el mismo, aunque sea otro el que las haya decretado (Cámaras Civiles en pleno, 28/12/915)(21)(22).

Es improcedente la fundamentación en una ley local, al levantamiento del embargo al solo efecto de la escrituración de la propiedad(22)(23).

No puede admitirse una ley local, para denegar el que pide el acreedor hipotecario a ese efecto, sostiene Jofré(23)(24).

Como dice Alsina(24)(25): A los efectos del otorgamiento de la escritura, el juez que ordenó la venta puede disponer el levantamiento de los embargos e inhibiciones del inmueble vendido, aunque sean otros los jueces que los decretaron, debiendo comunicar a éstos la medida ordenada, pues, en tales casos, los embargos recaen sobre el precio de la venta, que se distribuirá en el orden de preferencia si fueren varios.

V. UN FALLO PLENARIO DE LAS CÁMARAS CIVILES TRASLADADO AL DERECHO POSITIVO

Ante los diversos planteos judiciales exteriorizados en los fallos relacionados en el Título IV, por una parte; el oficio librado por un juez en lo Criminal al director del Registro de la Propiedad, indicándole que debía abstenerse de levantar en lo sucesivo las inhibiciones por él decretadas, sin su autorización, aunque fueran solicitadas por otros magistrados; y por otra el fallo de la Cámara Comercial(25)(26), dictado en la causa N° 560, con el voto de los Dres. Zapiola, Helguera y Giménez Zapiola, el 29/12/910, configurando el auto del Dr. González del Solar, en los autos "Souttón v. Dávalos", en el que resolvió que los embargos y las inhibiciones no pueden levantarse sino por orden y con intervención de los jueces que los decretaron, el fiscal de Cámara Dr. Ernesto D. Quesada(26)(27), en su dictamen, a fin de regularizar la situación del Registro de la Propiedad, a este respecto, hizo presente a los camaristas, la conveniencia de decretar una Acordada general de todas las Cámaras, reunidas en pleno, haciendo presente a los jueces de los distintos fueros, la conveniencia de levantar las inhibiciones en los casos de remates judiciales, dejando embargados los fondos suficientes para responder a la deuda y haciéndolo saber así al juez que había decretado la traba de la inhibición que se ordenaba levantar, las Cámaras Civiles en pleno(27)(28), en ejercicio de la Superintendencia que ejercen sobre el Registro de la Propiedad (decreto de 9/3/912) y en mérito a que el art. 226 de la ley 2393, en el inc. 6, enumera entre las distintas inscripciones que pueden hacerse: "las que inhiben a una persona de la libre disposición de sus bienes inmuebles" y que los arts. 230 inc. 8 y 261 inc. 3, prescriben los datos que deben contener los oficios respectivos, siendo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

las únicas disposiciones concernientes a la inscripción y cancelación de inhibiciones generales y no estando en ellas especialmente previsto el punto que motiva la consulta de autos - "Pizarro y Sagasta de Pizarro (sucs.)" - corresponde al tribunal, a mérito de la superintendencia que le corresponde sobre el Registro, adoptar las providencias del caso... 5) Que el procedimiento seguido por los señores jueces de la jurisdicción civil, consiste en ordenar en el caso de ventas judiciales, la cancelación de todas las inhibiciones, quedando embargados los fondos y con comunicación a los jueces que las hubieren decretado a los efectos a que hubiere lugar, consulta la necesidad de facilitar la más breve terminación de esa clase de operaciones.

Ese procedimiento, por otra parte, no perjudica derechos de terceros, porque al observarlo, los fondos quedan embargados y se hace saber al juez que decretó la inhibición, lo cual permite a aquéllos hacer valer en forma sus derechos.

6) Que esas mismas consideraciones caben en el caso de los embargos, puesto que éstos se levantan al solo efecto de escriturar, quedando siempre subsistente sobre los fondos, para que los interesados hagan valer los derechos que les correspondan y ante los jueces competentes.

Por ello, se resuelve:

1) Hacer saber al señor director del Registro de la Propiedad, que debe dar cumplimiento a las órdenes de los señores jueces de la jurisdicción civil o comercial, expedidas en las condiciones que se especifican en los considerandos anteriores.

2) Remitir copia de la presente resolución a las Excmas. Cámaras de Apelaciones en lo Comercial y en lo Criminal y Correccional, rogándoles se sirvan llevarla a conocimiento de los jueces de sus respectivas jurisdicciones. Lagos, Loza, Salvat, Juárez Celman, Casabal, Campos, Pera, Colmo, Gigena.

La disidencia del Dr. Senillosa, en lo pertinente, establece: "...que no equivale en todos los casos el embargo sobre la cosa al embargo sobre el precio; y bastaría uno solo de excepción para que la regla no pudiese generalizarse en perjuicio de parte interesada o de tercero porque no siempre pretium succedit loco rei, por ello, y no obstante anteriores acordadas en contrario, y sin perjuicio de la invocada superintendencia, se resuelve que el registro de la propiedad, de hipotecas, de embargos e inhibiciones no tome razón de liberaciones de embargos e inhibiciones que no fueren ordenadas por o con intervención de los señores jueces que las hubieren ordenado. Senillosa".

El acuerdo plenario ha sido volcado al Derecho positivo, en virtud de la sanción del Código Civil y Procesal, por la ley 17454, promulgada el 20/9/67 por el general Onganía y su ministro de Justicia, Guillermo A. Borda, y publicada el 7/11/67(28)(29) y por la ley 22434, promulgada el 16/3/81 por el general Jorge A. Videla y su ministro Alberto Rodríguez

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Varela y publicada el 26/3/81(29)(30)cuyos respectivos arts. 586 de la mencionada en primer término y 588 de la última, disponen:

"Los embargos e inhibiciones se levantarán al solo efecto de escriturar, con citación de los jueces que los decretaron.

"Una vez escriturado el bien, sin otro trámite, esas medidas cautelares se levantarán definitivamente, si fuera procedente, con la presentación del testimonio para su inscripción en el registro de la propiedad.

"Los embargos quedarán transferidos al importe del precio".

VI. CONCLUSIONES

El estudio realizado sobre "el levantamiento de las medidas cautelares al solo efecto de escriturar", nos permite sostener:

a) Que los jueces de cualquier jurisdicción que ordenaron la venta del inmueble embargado tienen competencia para decretar el levantamiento al solo efecto de escriturar.

b) Ella puede ser ordenada en juicios ejecutivos, sucesorios, o de cualquier otra índole en los que se haya sentenciado la escrituración de los bienes inmuebles vendidos en remate público o privadamente o adjudicado los mismos por cualquier otro motivo.

c) Debe ser ordenada con citación de los jueces que dispusieron la traba a los efectos de notificar a los interesados para que hagan valer sus derechos.

d) Es conveniente - aunque el plenario y las leyes, que son su consecuencia, no lo indican - que se requiera recibo del oficio o del exhorto al Secretario a quien se notifica el levantamiento, de modo que quede constancia en el expediente en que se libraron aquellos, pues, de lo contrario podría extraviarse y dar lugar a cuestionamientos que deben evitarse.

e) Del Acuerdo Plenario surge que el levantamiento puede disponerse no sólo en los juicios ejecutivos, sino en toda clase de juicios, como ser en la adjudicación de bienes en los juicios sucesorios - precisamente el Plenario se realizó en el juicio "Pizarro y Sagasta de Pizarro, sus sucesiones" - en los que se condenó a otorgar la escritura.

Al respecto, la Cámara Civil, Sala A(30)(31), resolvió: El levantamiento no sólo es aplicable a las ventas judiciales ordenadas en los juicios ejecutivos sino también en los casos de adjudicación de inmuebles de los juicios sucesorios, en los juicios en que se ha tramitado la venta particular y también en la ejecución de sentencias de cualquier clase de juicios.

f) El embargo se trasladará al precio de la venta, que oportunamente se distribuirá de acuerdo al orden de preferencia, si fueren varios los que solicitaron la traba, como dice Alsina(31)(32).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Endnotes

1 (Popup)

Trabajo publicado en Jurisprudencia Argentina, N° 5679 del 4/7/90, que se reproduce con autorización de su Dirección.

2 (Popup)

LL 1987 - B - 254; ED 12 - 304; Fallos 308 - 2494; JA 1987 - III - Indice - 100 Medidas de seguridad - 1 y 114 - 1.

3 (Popup)

Augusto Da Rocha, Colección de Leyes Nacionales, t. IV, p. 525.

4 (Popup)

Da Rocha, ídem, t. V, p. 95.

5 (Popup)

Da Rocha, ídem, t. VI, p. 451.

6 (Popup)

Federico Ketzelman y Rodolfo F. de Souza, Colección de leyes de Buenos Aires, t. VI, p. 582.

7 (Popup)

Francisco Ferrari Ceretti, "Venta de bienes embargados", JA Doctrina - 1973 - 60.

8 (Popup)

Héctor Lafaille, Contratos, t. 8, vol. 1, p. 197.

9 (Popup)

Ley 17567, ALJA 1968 - A - 458; Audry et Rau, t.12, p. 606, N° 780, Machado, t. 3, p. 487, Llerena, t. 4, p. 253.

10 (Popup)

JA 1945 - III - 904.

11 (Popup)

José María Mustapich, Tratado de Derecho Notarial, t. 3, p. 104.

12 (Popup)

José Máximo Paz, Repertorio de Derecho Notarial, t. 1 N° 17 - 33, 39, 40 y 94. Acordadas de 17/11/915; 6/11/925; 24/7/927; 7/7/927 y 30/11/932.

13 (Popup)

JA 2 - 1969 - 870; 1950 - I - 605; ALJA 1968 - B - 1290 y 1688.

14 (Popup)

Juan Baldana, Derecho Notarial Argentino, 2° Ed. de "El Notariado Argentino", La Facultad, Bs. As. 1932, t. 2 p. 7.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

15 (Popup)

Gaceta del Foro, t. 77, p. 350.

16 (Popup)

JA 1958 - I - 61.

17 (Popup)

JA 8 - 361.

18 (Popup)

JA 16 - 568.

19 (Popup)

JA 14 - 282.

20 (Popup)

JA 9 - 382.

21 (Popup)

JA 29 - 701.

22 (Popup)

JA 5 44.

23 (Popup)

Cám. Civil 2° Cap., 30/12/926, JA 23 - 904.

24 (Popup)

Tomás Jofré, Manual de Procedimiento Civil y Penal, t. IV, p. 442, N° 27.

25 (Popup)

Hugo Alsina, Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, t. 3, Caps. XXX, 7 y XXXIX, 87 ap. d) ps. 242/3.

26 (Popup)

Gaceta del Foro, de 1/11/922 y 16/6/925.

27 (Popup)

JA 18 - 1359.

28 (Popup)

JA 18 - 1358.

29 (Popup)

ALJA 1967 - A - 533.

30 (Popup)

ALJA 1981 - A - 206.

31 (Popup)

JA 1958 - I - 61 y LL 87 - 661 y 78 - 362.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

32 (Popup)

Hugo Alsina, llamada (24).