

Inhibición general de bienes

José M. R. Orelle

Sumario: **1.** Naturaleza. **1.1.** Delimitación de conceptos. **1.2.** Definición. **2.** Efectos. **2.1.** Causa de la afectación. **2.2.** Elemento jurídico afectado. **2.3.** Las circunstancias del caso. **3.** La ausencia de inhibición como condición para la matrícula profesional. **4.** ¿Solo los bienes registrables? **5.** Especialidad de los registros públicos. **5.1.** Breves acotaciones con respecto a los registros de bienes. **5.2.** Concepto de especialidad. **6.** Anotación en un registro de bienes, ¿se expande automáticamente con respecto a otros registros de bienes? **7.** La inhibición general de bienes anotada en un registro de bienes local, ¿impide la disposición de bienes ubicados en otras demarcaciones? **8.** Disposición de un bien registrable por parte de un sujeto afectado. **8.1.** Principio general. **8.2.** Casos extremos. **9.** Dementes, penados o fallidos. **9.1.** Incapaces o disminuidos. **9.2.** Penados. **9.3.** Fallidos.

1. Naturaleza

1.1. Delimitación de conceptos

Con la finalidad de precisar el significado de los vocablos propios del tema y, además, disminuir los riesgos de la ambigüedad y vaguedad de los términos, paso a describir los elementos de la inhibición general:

1. El sujeto titular de un derecho subjetivo respecto de quien se inhibe.
2. El derecho subjetivo objeto de la tutela o protección.
3. El proceso en el cual se dicta la medida cautelar y su grado de avance en la determinación del crédito (ya sea para obtener su pago o la indemnización).
4. La sentencia del magistrado que dispone la inhibición general.
5. El sujeto destinatario de la medida cautelar.
6. La inscripción de la inhibición a los efectos de conferirle publicidad.
7. Las circunstancias relevantes para la evaluación de los efectos particulares en cada caso específico: grado de determinación o indeterminación del crédito, patrimonio del inhibido, naturaleza del crédito protegido, colisión con otros créditos del inhibido y su naturaleza y escalas de prelación o subordinación, situaciones de urgencia o extrema necesidad o riesgo, etc.

En base a esta estructura, en el presente estudio emplearé el vocablo *inhibición* exclusivamente para referirme a la sentencia que la impone, ya que la inscripción se realiza al solo efecto de conferirle publicidad.

1.2. Definición

La doctrina destaca las notas fundamentales:

- Arazi y Fenochietto¹ consideran que es una medida cautelar por la cual, una vez trabada, el deudor no puede enajenar los bienes que tiene inscriptos en los respectivos registros.
- Berizonce, Morello y Sosa² expresan que la medida afecta la disponibilidad (venta o gravamen) de los derechos reales sobre bienes registrables que integran el patrimonio. Agregan que comprende no solamente los inmuebles, sino todos los otros bienes del deudor que cuenten con una forma específica de registración y publicidad (fondo de comercio, depósitos bancarios, automotores, prenda con registro, etc.). Y es así –expresan– porque la norma no alude específicamente a inmuebles, sino a los bienes del deudor en cuanto sea posible individualizarlos a través de inscripciones en los registros de publicidad. Tampoco confiere preferencia alguna en el pago con otra inhibición.

De las opiniones descriptas surge que la inhibición general de bienes, como característica genérica y abstracta, es una limitación parcial a la facultad de disponer bienes registrables, dictada judicialmente con la finalidad preventiva de proteger derechos subjetivos frente a un riesgo ocasionado por el incumplimiento de obligaciones contraídas.

2. Efectos

Una primera consideración sobre los efectos de la inhibición general es visualizar que la pregunta con este grado de generalización y ausencia de circunstancias solo permite una respuesta con el mismo grado de generalidad y abstracción, o sea, una respuesta parcial, incompleta. La cuestión adquiere la precisión que el tema requiere al preguntarse cuál es el efecto de la inhibición general en el cuadro de circunstancias que el caso exhibe.

Los efectos de la inhibición se perfilan en base a tres elementos:

- a) La causa que provoca la afectación, que en el tema en examen es la causa de la inhibición general de bienes.
- b) El elemento jurídico afectado referido al sujeto.
- c) Las circunstancias de cada caso.

1. ARAZI, Roland y FENOCHIETTO, Carlos E., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado y concordado con el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires*, t. I, Buenos Aires, Astrea, 1987, p. 785.

2. BERIZONCE, R. M., MORELLO, A. M. y SOSA, G. L., *Códigos procesales en lo Civil y Comercial de la provincia de Buenos Aires y de la Nación. Comentados y anotados*, t. II-C, La Plata, Librería Editora Platense, 2ª ed., p. 918.

2.1. *Causa de la afectación*

2.1.1. *En cuanto a su fuente*

- a) La ley, que limita facultades de disposición por diferentes causas: inherentes al sujeto (incapacidad o disminución de la capacidad) por un estado jurídico de la persona en razón de su conducta (penados, fallidos, menores emancipados) o de cierta posición de administradores, funcionarios judiciales y administrativos respecto de los bienes bajo su custodia.
- b) Conflictos de intereses sometidos a una instancia judicial, que a su vez puede originarse en el caso específico por causas de orden público (p.ej.: ilícitos) o para tutelar intereses privados, o evitar daños, etc.
- c) Convenciones de los sujetos en ejercicio de la autonomía privada: limitación a la facultad de disposición plena del derecho de propiedad por servidumbre, concesión de usufructo, pactos de indivisión de bienes, etc.

2.1.1. *En cuanto a su causa*

- a) Una limitación psicofísica de un sujeto (incapaz o disminuido en su capacidad).
- b) Una situación genérica o global del sujeto debido a sanciones jurídicas derivadas de su conducta (fallidos, penados).
- c) Algún acto ilícito singular.
- d) El incumplimiento de obligaciones en las cuales está comprometido el orden público (p.ej.: art. 1361 CCIV, actos prohibidos para funcionarios públicos [compra de un bien del Estado o de las municipalidades de cuya administración o venta estén encargados], o para abogados, jueces, fiscales, defensores de menores, procuradores, tasadores [compra de los bienes que estuvieren en litigio ante el juzgado o tribunal ante el cual ejerciesen o hubieran ejercido su respectivo ministerio], etc.)
- e) Incumplimientos de obligaciones generadas en el ejercicio de la autonomía privada en los cuales se trata exclusivamente de intereses privados.

La incidencia de la causa es de profunda relevancia en el tema en estudio: la naturaleza de la causa de la inhibición es la que delimita sus efectos y, por ello, es que estos son diferentes según la causa.

2.2. *Elemento jurídico afectado*

2.2.1. *Capacidad de derecho y capacidad de ejercicio*

La capacidad de derecho es un atributo de las personas, conferido –más bien reconocido– por el ordenamiento jurídico de modo abstracto y genérico, del mismo modo

que se refiere a la ciudadanía, a los estados de familia, etc., sin aplicación directa a casos y circunstancias particulares. La capacidad de ejercicio también es un reconocimiento genérico y abstracto del sistema jurídico, reglamentada con normas específicas referidas a los menores de edad, incapaces o disminuidos, etc.

La doctrina es coincidente sobre el punto:

- Messineo expresa que el contenido propio del derecho subjetivo es ante todo, un poder jurídico de la voluntad, concedido por el ordenamiento jurídico al sujeto.³ La capacidad de disponer es una subespecie de la capacidad general para obrar. La capacidad para disponer es siempre general, estos es, no está limitada a actos singulares o a bienes singulares.
- Compagnucci de Caso explica que debe distinguirse entre capacidad de hecho o incapacidad natural o falta de aptitud del sujeto para ejercer el derecho y la incapacidad de derecho o incapacidad legal, que es la restricción impuesta por la ley a determinados sujetos para ser titulares de derechos.⁴
- Betti⁵ afirma que los presupuestos del negocio se agrupan en tres categorías, según afecten: a) al sujeto del negocio (capacidad), b) al objeto del negocio, c) a la situación del sujeto con respecto al objeto (legitimación para el negocio).

2.2.2. *Facultades o poderes que integran la capacidad de ejercicio*

La capacidad de ejercicio se desarrolla y estructura a través de numerosas facultades específicas que la integran. A modo de ejemplo:

- a) Facultad de disponer
- b) Facultad de administrar
- c) Facultad de contratar
- d) Facultad para celebrar actos jurídicos
- e) Facultad para transmitir bienes

A su vez, cada una de las facultades, puede disgregarse en niveles:

- a) Niveles de tipos de bienes
- b) Niveles de importancia o trascendencia
- c) Niveles de hechos, actos, contratos

No puede privarse de modo absoluto la capacidad de ejercicio. Algunos autores consideran que en los casos en los cuales se limita el ejercicio de facultades de disposición, opera un defecto de legitimación por parte del sujeto. La doctrina no es coincidente con respecto al encuadre de este requisito de los actos jurídicos:

3. MESSINEO, Francesco, *Manual de derecho civil y comercial*, t. II, Madrid, Ediciones Jurídicas Europa América, 1954, pp. 110 y ss.

4. COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén H., *El negocio jurídico*, Buenos Aires, Astrea, 1992, p. 160.

5. BETTI, Emilio, *Teoría general del negocio jurídico*, Granada, Comeres, 2000 (trad. Martín Pérez).

- Barbero considera que próximo al concepto de la condición de capacidad, es el concepto y la condición de legitimación para obrar. La capacidad, expresa, significa proposición de idoneidad del sujeto para un tipo de acto, conmensurado al desarrollo psíquico adquirido. Legitimación significa proporción de idoneidad para un acto singular, conmensurado a favor de circunstancias particulares del caso y distintas en cada caso. Opina que en esta categoría está incluida la condición del fallido, quien no queda inidóneo para todos los actos, sino solo para aquellos bienes comprendidos en la quiebra⁶ respecto a los cuales queda privado de legitimación.
- Cariota Ferrara⁷ sostiene que el término *legitimación* tiene varios sentidos. Expresa que legitimación es la específica posición de un sujeto con respecto a ciertos bienes o intereses, por la que su declaración de voluntad puede ser operante respecto de estos; en otros términos, una particular relación del sujeto con el objeto del negocio o de otro acto jurídico. La legitimación se distingue de la capacidad en que no expresa una particular relación sino una aptitud intrínseca del sujeto.
- Betti⁸ define la legitimación como la competencia del sujeto para alcanzar o soportar los efectos propios de la reglamentación de intereses a que se ha aspirado, la que resulta de una determinada posición del sujeto con respecto a los intereses que se trata de regular.
- Ladaria Caldentey⁹ se ocupa de perfilar el concepto de legitimación del siguiente modo:
 - a) Capacidad jurídica es la aptitud genérica de la persona para ser sujeto o titular de relaciones jurídicas, mientras que la capacidad de obrar es la idoneidad para realizar un acto jurídico, inferida de las cualidades personales.
 - b) La legitimación es la idoneidad de la persona para realizar un acto jurídico, inferida de su posición con respecto al acto. Implica el resultado de una comparación entre un acto determinado y un poder jurídico de obrar.Al referirse el autor al tema de este estudio, expresa que se trata de prohibiciones, o sea, aquellas limitaciones no institucionales impuestas a una persona por la ley, por decisiones judiciales o administrativas o en negocios jurídicos y que afectan la posibilidad de realizar determinados actos o su licitud.

Más allá de las denominaciones, siempre imprecisas por efecto de la ambigüedad y vaguedad del lenguaje,¹⁰ considero que la distinción a la cual se apunta y que

6. BARBERO, Domenico, *Sistema del derecho privado*, t. I, Buenos Aires, EJEA, 1967 (trad. Santiago Sentís Melendo), p. 208.

7. CARIOTA FERRARA, Luigi, *El negocio jurídico*, Madrid, Aguilar, 1956 (trad. Manuel Albaladejo), pp. 528 y ss.

8. BETTI, Emilio, ob. cit. (cfr. nota 5), p. 203.

9. LADARIA CALDENTAY, J., *Legitimación y apariencia jurídica*, Barcelona, Bosch, 1952, pp. 14, 33.

10. Uno de los autores que más ha fustigado los esfuerzos destinados a descubrir la "naturaleza jurídica" de las instituciones es Carrió. Expresa que lo que buscamos es una clave que nos brinde el acceso a todos los

resulta útil para este estudio es la separación de aquellos impedimentos propios de la situación psicofísica del sujeto y de otros impedimentos que encuentran su fundamento en elementos exteriores y que, además, son muy numerosos y basados en diversos fundamentos. Desde esta perspectiva, en vez de esforzarse en ubicar el tema dentro de una clasificación determinada –esfuerzo muchas veces estéril, porque alguna característica no siempre coincide con al concepto buscado–, es preferible describir las características de la situación en examen y sus consecuencias.

De esta manera, basta precisar que la traba de inhibición limita alguna de las facultades de disposición del sujeto afectado y dentro de los límites del interés protegido por dicha medida. También debe destacarse que (salvo el caso de la inhibición dictada en protección de incapaces o disminuidos) la inhibición no reconoce su causa en la aptitud psicofísica del inhibido.

2.3. *Las circunstancias del caso*

En el plano específico de cada caso, el efecto está subordinado a una gran variedad de circunstancias, entre las que pueden destacarse:

- 1) El interés protegido, su naturaleza, el monto económico (determinado o indeterminado).
- 2) El grado de avance de las actuaciones judiciales promovidas para la defensa del interés.
- 3) La colisión de la inhibición general con otros intereses (comprador de alguno de los bienes afectados por la inhibición), otros acreedores del afectado, cónyuge, legitimarios, etc.
- 4) El grado de urgencia propio de dicha colisión de intereses (p. ej.: inhibición por un monto determinado y mínimo que impide la transmisión de dominio de un inmueble muy valioso).
- 5) Circunstancias de tiempo y lugar (feria judicial, huelgas).
- 6) Patrimonio del afectado, o sea, su aptitud para responder con varios bienes al interés protegido.
- 7) Posibilidad o imposibilidad de poder acreditar objetivamente el valor de bienes que integran el patrimonio del afectado, y el monto de la obligación a la que responde la inhibición.
- 8) Existencia de riesgos que exceden el factor económico: actos ilícitos, irregulares, situaciones muy complejas, etc.

hechos relevantes respecto de un objeto, “una especie de llave única para un gran edificio” –citando a Robinson–. Las afanosas pesquisas para descubrir “la verdadera naturaleza” de tal o cual institución o relación están irremisiblemente destinadas al fracaso. Lo imposible es buscar una “justificación única para la solución de todos los casos que, ya en forma clara, ya en forma imprecisa, caen bajo un determinado conjunto de reglas. [...] Por supuesto que no hay tal cosa”. (CARRIÓ, Genaro R., *Notas sobre derecho y lenguaje*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1994 (4ª ed.), pp. 100-102.

La variedad de factores relevantes, que excede largamente los expuestos, permite apreciar que es imposible o técnicamente procedente definir en abstracto y de modo anticipado dichos efectos, porque dependen de una extraordinaria cantidad e intensidad de circunstancias. Considero que de modo general y abstracto solo pueden mencionarse algunas notas caracterizadoras muy amplias, que quedan subordinadas al caso específico.

3. La ausencia de inhibición como condición para la matrícula profesional

Los requisitos exigidos a quienes aspiran a ejercer actividades profesionales están basados en tutelar el acceso de dichas actividades o funciones en la medida en que dichos requisitos exhiban o exterioricen faltas, infracciones o signos de ausencia de moralidad, equilibrio, ética, prudencia para dirigir su vida. Así, la sola existencia de inhibiciones, como único elemento de juicio, es insuficiente y arbitraria. Aquello que cuenta para la evaluación del aspirante no es el resultado (la inhibición), sino la causa que la ha originado y, además, la intensidad o gravedad de dicha causa.

Solo aquellas causas que indican falta estricta de los requisitos de honradez, equilibrio personal, claridad de juicio u otros elementos que las normas que regulan las actividades profesionales o funcionales determinan pueden generar el rechazo del aspirante. Este fundamento ha sido expuesto en el caso jurisprudencial “Banco Río de la Plata SA c/ Modernell de Etchart, Teresita”:

... la inhibición general de bienes es una medida cautelar que impide genéricamente gravar o enajenar bienes registrables, y que no se produce una afectación a la persona, sino solamente a los bienes [...] no obstante ello, en los hechos la inhibición determina la imposibilidad de desenvolver cierto tipo de actividades como, por ejemplo, inscribirse en los Registros Públicos como comerciante, u obtener habilitación para desempeñar profesiones de martillero o corredor. Esto se traduce en una ampliación de las tradicionales fronteras del instituto, que nos llevan a sostener que el descrédito o desconfianza que implica para quien padece una interdicción termina por configurar una incapacidad temporaria para el ejercicio de determinados actos.¹¹

11. C.Civ.yCom. Concordia, 3/6/1997, “Banco Río de la Plata c/ Modernell de Etchart, Teresita” (*Zeus*, t. 75, p. 408), citado por EGUREN, María C., “Reseñas de jurisprudencia”, en Peyrano, J. W. (dir.) y Eguren, M. C. (coord.), *Medidas cautelares*, t. II, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2010, p. 220. [N. del E.: se puede acceder al fallo [aquí](#)].

4. ¿Solo los bienes registrables?

A partir de la naturaleza de esta clase de medidas cautelares, solo los bienes registrables están alcanzados.¹² Con una especial precisión, Pagnacco¹³ expresa

... los efectos de la inhibición general son intraregistrales, es decir que impide la disposición de aquellos bienes inscriptos en el Registro respectivo. En consecuencia solo impide la disposición de los bienes registrables (los que no pueden transmitirse, cederse o gravarse sin que el Registro expida previamente la certificación del estado de dominio o afectación de ellos) Esta última expresión, entre paréntesis, es muy precisa, porque deja fuera de los efectos el caso de aquellos registros de bienes en los cuales no se ha previsto un régimen obligatorio de pedido de certificados...

No obstante, aclara este autor, la jurisprudencia ha extendido la admisión de la medida a otros bienes que cuentan con una forma específica de registración, tales como fondos de comercio, créditos prendarios, depósitos bancarios.

He sostenido que la inhibición general afecta parcialmente las facultades de disposición en la extensión y medida del interés afectado o protegido. Una privación absoluta de las facultades de disposición implicaría, por una incapacidad genérica de ejercicio, una prohibición incompatible con la naturaleza de esta clase de medidas.¹⁴

Además, he agregado que hasta se vulnerarían principios metajurídicos, tales como la aptitud de los sujetos para ser titulares de derechos, y de la proporcionalidad de las sanciones jurídicas (sanción en sentido amplio). Aun los penados y los fallidos conservan la facultad para realizar al menos aquellos pequeños contratos de la vida cotidiana y solo están privados de realizar aquellos actos vinculados a la causa de la inhibición.

5. Especialidad de los registros públicos

5.1. Breves acotaciones con respecto a los registros de bienes

La registración de bienes forma parte de la estructura aplicable al subsistema jurídico de transmisión de bienes de cada ordenamiento (sistema general). Por ello, debe in-

12. Reitero que es la misma apreciación que se hace en BERIZONCE, R. M., MORELLO, A. M. y SOSA, G. L., ob. cit. (cfr. nota 2). Coincide con ARAZI, Roland y FENOCHIETTO, Carlos E., ob. cit. (cfr. nota 1).

13. PAGNACCO, Eduardo J. A., "Las medidas cautelares en particular. Inhibición general", en Peyrano, J. W. (dir.) y Eiguren, M. C. (coord.), *Medidas cautelares*, t. I, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2010, p. 462.

14. Podetti expresa esta idea: "... si se pretendiera extender esta medida de excepción a toda clase de bienes, se estaría creando una verdadera incapacidad de derecho que, en tal caso, podría tacharse de inconstitucional" (citado por PAGNACCO, Eduardo J. A., ob. cit. [cfr. nota 13], p. 463).

tegrarse y armonizarse con los elementos esenciales de dicho sistema, o sea, título y modo, y respetando el peso relativo de cada uno de estos elementos.

Básicamente, el título alude a la causa de la adquisición; el modo, a la manera en la cual efectivamente el adquirente accede a la disposición física o material del bien. Tanto el título como el modo tienen su particular y limitada esfera de publicidad: aquellos han presenciado o han sido informados de la existencia de uno u otro. El conocimiento del título o del modo genera oponibilidad, ya que quien ha quedado enterado de la existencia de alguno de estos elementos no puede pretender ignorar su existencia y debe respetar dicha existencia.

Debe acotarse –aun dentro de la brevedad de estas notas esenciales– que los terceros interesados, aunque exista la registración, no quedan eximidos de realizar averiguaciones pragmáticas (estudio de títulos, verificar las relaciones posesorias de los bienes, etc.). Por ello, los registros de bienes facilitan pero no garantizan la existencia, validez o eficacia de los derechos reales sobre los bienes. Expanden la publicidad; en la gran mayoría, con carácter declarativo; en algunos, constitutivo (p. ej.: el registro de automotores).

Por regla general, los registros de bienes son locales. Si en dichos registros existen secciones de anotaciones personales, dichas anotaciones son complementarias de la publicidad, pero en la medida que refieren a los bienes objeto de la registración. Nuevamente: si se aspira a la publicidad de medidas referidas a los ciudadanos y personas jurídicas, debe crearse un registro nacional con específica regulación de los efectos de dicha inscripción o anotación.

En este cuadro de situación, resulta claro que los registros de bienes han sido creados para facilitar, a través de los datos que surgen de sus asientos, la *cognoscibilidad* del estado jurídico de ciertos bienes por parte de los terceros interesados de buena fe, que de esta manera no quedan exclusivamente obligados a averiguarlo con diligencias pragmáticas.

Estas breves notas apuntan a perfilar el rol de los registros de bienes: la facilidad de acceso al conocimiento –no excluyente de otras diligencias– del estado jurídico de ciertos bienes seleccionados por el legislador. También permiten deducir la especialidad de cada registro y que la información que proporciona está limitada en sus efectos jurídicos a la clase de bienes de que se trate. Por ello, no procede técnicamente (con alcance constitucional) pretender expandir los efectos en cuanto a oponibilidad a otros bienes y menos aún a los sujetos. Si se pretende obtener oponibilidad de todas aquellas medidas que alcancen a los sujetos, debe crearse un registro nacional, en el cual deberá delimitarse con extrema precisión el efecto de las inscripciones o anotaciones, ya que la naturaleza de los registros y sus alcances inciden de modo directo en la estructura normativa de la transmisión de bienes.

5.2. *Concepto de especialidad*

El concepto de especialidad de los registros de bienes se integra con otros dos conceptos: a) la especialidad de la función; b) la especialidad de la competencia atribuida al órgano registral específico.

5.2.1. *Especialidad de las funciones públicas en general*

El concepto de función pública deriva de la fragmentación del poder originario constituyente. La primera división es clásica, tradicional: función legislativa, administrativa, judicial. Cada una de ellas se subdivide en tantas “fracciones” como las que el desarrollo y aplicación de cada función requiere.

Una de las características esenciales de la función y sus subdivisiones es la especialidad o tipicidad:

- a) No hay funciones idénticas; cada una tiene su particular conformación estructural.
- b) Como nota delimitadora de la función, deben respetarse imperativas limitaciones en cuanto a la materia u objeto de la decisión.¹⁵

El requisito de la especialidad de las funciones públicas no solo se fundamenta en la necesidad garantista de dividir el ejercicio de las funciones, sino también en una necesidad técnica: cada singularidad requiere conocimientos, destrezas y experiencia propios de la necesidad pública que debe ser satisfecha. Este requisito implica, además, el respeto a las singularidades locales propias de cada especialidad. Es lo que sucede con los registros de bienes: la función específica que cumplen es la requerida para garantizar la publicidad de actos y, en su caso, hechos relevantes para dicha publicidad. Por tales motivos, si los registros de bienes cuentan con secciones de inscripciones personales, estas son complementarias y accesorias de dichos bienes y, por ello, la publicidad es específica con respecto a los bienes registrados.

La especialidad de la función registral consiste en dar publicidad a los actos (en algunos casos, hechos o situaciones jurídicas que la norma que la ha creado establezca con respecto a la clase de bienes de que se trate). Por sus características, esta referencia conceptual es amplia, genérica y solo define la esencia de la función. La función –como luego veremos– es atribuida al órgano (entidad impersonal, abstracta), cuyo agente o agentes titulares la ejercerán conforme a normas reglamentarias que establecen con mayor precisión el modo concreto y específico que cada registro debe cumplir (competencia).

15. ORELLE, José M. R., *Actos e instrumentos notariales*, Buenos Aires, La Ley, 2008, p. 47. Cfr. BARRA, Rodolfo C., *Tratado de derecho administrativo*, t. I, Buenos Aires, Ábaco, 2002, p. 245.

5.2.2. *Especialidad como elemento de la competencia del órgano registral*

Las funciones públicas, como una de las muchas medidas garantistas de los ciudadanos, se confieren a órganos, no a personas. La función pública registral se adjudica los registros (depositarios de la función). El ejercicio de la función atribuida al órgano es efectuado por los agentes.

La competencia es la extensión de la potencialidad del órgano.¹⁶ Solo puede dictar un acto el órgano que tiene atribuida la competencia. En este sentido, las notas que la doctrina¹⁷ atribuye a la competencia son:

- a) Debe surgir de una norma expresa.
- b) La competencia es excepción, la incompetencia es la regla.
- c) La observancia de la competencia es esencial para la validez del acto.
- d) Es improrrogable e indelegable.
- e) Es irrenunciable.
- f) Se encuentra afectada al principio de especialidad, ya que los órganos solo pueden actuar para el cumplimiento de los fines que motivaron su creación.

En virtud de estas pautas, la competencia propia de los registros de bienes no puede extenderse válidamente a otros fines (p. ej.: la publicidad de todas aquellas interdicciones que pueden ser aplicadas a los sujetos, ya que este efecto solo puede surgir de un órgano creado para tales fines).

Complementariamente, si se aspira a un registro de situaciones jurídicas referidas a las personas, este no solo debe ser nacional para su eficacia, sino que los alcances de sus inscripciones, sus efectos, deben estar determinados por la norma de creación con extrema precisión y detalle, por el impacto de dicha publicidad en el régimen de transmisión de bienes. La garantía constitucional debida a los ciudadanos exige normas claras, precisas, para poder ejercer sus derechos con certeza. Por todo ello, sostengo que las inscripciones personales de los registros de bienes solo tienen efecto para los bienes que constituyen el objeto de cada registro.

5.2.3. *Normas específicas*

La [Ley 17801](#), que configura el marco general de los registros inmobiliarios, en su artículo primero determina que “quedan sujetos al régimen de la presente ley los registros de la propiedad inmueble existentes en cada provincia”. Este párrafo indica la especialidad del registro: regula los registros inmobiliarios. Asimismo, la especialidad se reitera en su artículo 2, que expresa: “... de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y concordantes del [Código Civil](#), para su publicidad, oponibi-

16. FERNÁNDEZ, Tomás R. y GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo, *Curso de derecho administrativo*, Buenos Aires, Thomson Civitas - La Ley, 2006, p. 555.

17. DROMI, José R., *Derecho administrativo*, Buenos Aires, Ediciones Ciudad Argentina, 5ª ed., p. 209.

lidad a terceros y demás previsiones”. Las normas citadas remiten al régimen de actos sobre bienes inmuebles. Finalmente, rubrica la especialidad el inciso artículo b): “... los que dispongan [...] inhibiciones”, ya que dichas anotaciones son subsidiarias con respecto a los bienes inmuebles.

En el Capítulo VI, “Registro de anotaciones personales”, artículo 31, la ley establece que “cuando fuere procedente, las anotaciones mencionadas en el artículo anterior deberán ser relacionadas con el folio del inmueble a que corresponda”. Nuevamente se reitera dicha especialidad en la segunda parte del artículo 31: “En cuanto sea compatible, les serán aplicables las disposiciones establecidas en esta ley para la matriculación de inmuebles e inscripción del documento que a ello se refiera”.

Ventura¹⁸ expresó:

... aunque se trate de anotaciones personales, como reza el título del Capítulo VI de la ley 17801, es innegable la vinculación que tienen dichos registros con los derechos reales registrados. Se trata en general de derechos personales, pero con una verdadera vocación de derecho real. Sus metas están más dirigidas a las cosas mismas que a las personas de sus propietarios...

Además de los textos comentados, cabe agregar un argumento conceptual. Si los registros de bienes hubieran creado en sus secciones de anotaciones personales un sistema de publicidad de situación jurídica de los sujetos, siendo locales: ¿cómo cumplirían esa función?; ¿qué operación jurídica debería desarrollar quien desea obtener certeza sobre la situación jurídica de un sujeto: pedir un certificado en cada provincia?; ¿cómo obtener la vigencia de dichos certificados con diferentes regulaciones locales, plazos de vigencia, plazos de expedición?; ¿es racional esta estructura?; ¿otorga protección jurídica?; ¿es resultado lógico de los avances doctrinarios sobre los temas registrales?

6. Anotación en un registro de bienes, ¿se expande automáticamente con respecto a otros registros de bienes?

A partir del concepto de especialidad que he descripto, que es de interpretación restrictiva e impide la analogía, no hay tal expansión. El interesado que pretende afectar bienes deberá inscribir la inhibición en todos los registros de bienes. Reitero que la capacidad de ejercicio no puede limitarse de modo genérico, ni en mayor extensión que la del interés que ha generado la medida cautelar.

18. VENTURA, Gabriel B., *Ley 17801. Registro de la Propiedad Inmueble. Comentada, anotada*, Buenos Aires, Hammurabi, 2009, p. 409.

7. La inhibición general de bienes anotada en un registro de bienes local, ¿impide la disposición de bienes ubicados en otras demarcaciones?

La respuesta es negativa. Por el principio de especialidad que vengo tratando, la afectación solo tiene efectos en la demarcación en la cual ha sido inscripta.

8. Disposición de un bien registrable por parte de un sujeto afectado

¿Puede el inhibido disponer bienes aun existiendo la inhibición general? La respuesta a este interrogante impone considerar los siguientes puntos y, en dicha combinación, proponer las reglas de prelación.

8.1. Principio general

Como principio general, basado en la competencia exclusiva de los jueces para dictar medidas cautelares y resolver adicionalmente el modo y los recaudos específicos en cada causa para disponer su extinción o levantamiento, no pueden efectuarse actos de disposición.

8.2. Casos extremos

En casos extremos, puede disponerse válidamente de algún bien. Los fundamentos de mi opinión son los siguientes.

1. Más allá de la versión gramatical de los preceptos, ninguno puede, por las características del ordenamiento jurídico, imponer sanciones absolutas. La naturaleza de sistema del ordenamiento jurídico, flexible, abierto, con casi infinitas posibilidades de combinaciones, impide dicha absolutez. Sobre este punto, Gordillo¹⁹ enseña y advierte:

... debe recordarse una vez más que constituye una falsa quimera pensar que los casos de derecho tienen una única, necesaria, verdadera y válida solución. [...] Así, la hipótesis de derecho que pudo parecer mejor en determinado momento puede en definitiva llegar a no serlo por infinitas razones: imperfecta apreciación de los hechos, incompleto conocimiento de ellos, dificultades o fracasos en la obtención de la prueba conducente a acreditarlos, la propia mutación de la situación fáctica, de los intereses en juego, de los valores sociales aplicables, incluso de las normas legales o supranacionales, de la jurisprudencia, etc.

19. GORDILLO, Agustín, *Tratado de derecho administrativo*, t. 1, Buenos Aires, Fundación de Derecho Administrativo, 2003, 8ª ed., p. I-36.

Cita a Cardozo:

... las reglas o principios no son soluciones finales, sino hipótesis de trabajo: cada nuevo caso es un experimento y si la regla que parece aplicable da un resultado injusto, el resultado debe ser repensado.²⁰

2. Flexibilidad de las soluciones de los conflictos intersubjetivos, tanto en el desarrollo de la vida cotidiana como en los sistemas de convivencia sociales, uno de los cuales es el derecho.
3. Evitar daños superiores.
4. Garantías objetivamente acreditadas de la solución excepcional.

La excepción que sostengo queda limitada al conjunto de las siguientes circunstancias:

1. Que exista, como antecedente de la medida cautelar, una determinación objetivamente existente del monto adeudado (deuda líquida y exigible, monto determinado).
2. Que la causa de la inhibición no provenga de una limitación psicofísica del sujeto (caso de los incapaces o disminuidos en su capacidad, etc.), sino de elementos jurídicos externos.
3. Que la medida cautelar haya sido dictada en base a un interés económico privado. Queda fuera de la excepción el caso de haberse originado en base a un interés público (p. ej., ilícito).
4. Que exista imposibilidad, por las circunstancias y la urgencia, de obtener una medida judicial de levantamiento.
5. Extrema urgencia objetiva (feria, huelga, fuerza mayor, generación de un daño inminente y grave y objetivamente constatable) en caso de postergarse el acto (contratos firmados con plazos que se vencen, operaciones “encadenadas”, dinero que se necesita para salvar una vida, etc.).
6. Consentimiento del inhibido y su abogado; del inhibiente y su abogado; si fuera el caso, de otros interesados (acreedores, peritos, etc.) con sus letrados; y, como resultado de dicho acuerdo, retenciones de todos los rubros, monto adeudado, intereses, costas, tasas de justicia, etc., de modo de asegurar todos los intereses desplegados en el expediente.
7. Que todos los interesados actúen en un marco de buena fe, lealtad y transparencia.
8. Inmediato depósito judicial una vez pasada la urgencia.

Sostengo:

- a) El acto es válido porque no existe vicio: traba parcialmente la facultad de disponer en la medida en que la disposición perjudique al interesado.

20. *Ibidem*.

- b) Es un acto condicional en su eficacia, ya que queda subordinado al efectivo cobro de todos los interesados, y a la decisión judicial que así lo sentencie.
- c) El interés no solo queda protegido sino que se satisface.
- d) El acto es inoponible al acreedor de la inhibición hasta que el interés esté satisfecho.
- e) El derecho opera para resolver conflictos intersubjetivos. No es absoluto, está al servicio de la convivencia humana. Por ello, no existen preceptos absolutos, todos son relativos.

9. Dementes, penados o fallidos

Hemos expresado en punto anterior que la naturaleza y los efectos de la inhibición general varían según un conjunto de elementos jurídicos, por lo cual no es técnicamente adecuado pronunciarse de modo abstracto y genérico. En los casos en los cuales la inhibición procede de la ley sustantiva, además, varían las causas de tal imposición.

9.1. *Incapaces o disminuidos*

En el caso de los incapaces o disminuidos, la causa de la inhibición es su incapacidad o disminución de su capacidad. En este caso, la inhibición está destinada a proteger al incapaz o disminuido. Debido a ello, la intervención judicial no es la generadora de la inhibición, es el Código Civil que consagra la aplicación de dicha medida. La inscripción de la inhibición solo publicita ese estado del sujeto.

En tales casos, no puede realizarse acto alguno, por estar privado o disminuido el sujeto de un elemento esencial de los actos jurídicos: la capacidad, salvo a través del curador designado y con la pertinente autorización judicial.

9.2. *Penados*

En el caso de los penados con sentencia firme, es la causa jurídica en la que se encuentran. En este caso, la limitación se basa en la situación jurídica del condenado. El Código Penal expresa que la reclusión y la prisión por más de tres años llevan como inherente la inhabilitación absoluta.

Este texto sugiere los siguientes comentarios:

- a) El ámbito del derecho penal es de derecho público; por tal motivo, la terminología y los conceptos de derecho privado solo son aplicables en la medida de coincidir con elementos de la teoría general del derecho, abarcadores de temas generales del derecho, sin distinción entre derecho público o privado.

- b) El vocablo *inhabilitación* no es sinónimo de incapacidad, sino de una limitación –muy amplia– del poder de administración y disposición del sujeto.
- c) La doctrina expresa que la inhabilitación es diferente de la incapacidad del demente y el sordomudo y tiene por objeto evitar perjuicios en los bienes y personas de la familia del condenado²¹ –afirmación un tanto genérica–. Considero que es una consecuencia del estado jurídico del penado, que debido a su prisión queda en una situación de posible desinformación y, además, sin la libertad y autonomía de criterio necesaria para un acto jurídico válido. A ello se le suma que, para algunos autores, la inhabilitación implica una sanción derivada de la comisión del delito.²²
- d) El penado puede testar²³ y estar en juicio.

En base a estas características, considero que la inhabilitación le impide al penado otorgar actos jurídicos, salvo los exceptuados, en base a su naturaleza de precepto de orden público. Por ello, cuando la inhabilitación general procede en base a esta inhabilitación, no puede aplicarse la excepción que he sostenido en punto anterior. La naturaleza de la medida lo impide.

9.3. Fallidos

Los fallidos quedan despojados de pleno derecho de los bienes existentes a la fecha de la declaración de quiebra y de los que adquieran hasta su rehabilitación, no pudiendo ejercer respecto de ellos los derechos de administración y disposición (arts. 106-114 [Ley 24522](#)). El desapoderamiento:

- a) No implica perder la propiedad de los bienes.²⁴ Existe además en los autores citados coincidencia en cuanto a la pérdida de legitimación por parte del fallido sobre sus bienes, resaltando que esta conclusión surge del hecho de que el fallido no es un incapaz, sino que la pérdida se debe al modo de comportamiento negocial patrimonial.
- b) El régimen de la Ley de Quiebras es de derecho público; por tal motivo, nuevamente, como en el caso del penado, nos encontramos con un ámbito específico con perfiles propios, ajeno al derecho privado.

21. RUBIANES, Carlos J., *Código Penal y su interpretación jurisprudencial*, t. 1, Buenos Aires, Depalma, 1967, p. 24. D'ALESSIO, Andrés J. (dir.), *Código Penal. Comentado y anotado*, Buenos Aires, La Ley, p. 59.

22. BREGLIA ARIAS, Omar y GAUNA, Omar R., *Código Penal y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado*, t. I, Buenos Aires, Astrea, 2007, p.106

23. D'ALESSIO, Andrés J. (dir.), ob. cit. (cfr. nota 21) [comentario al art. 12].

24. VÍTOLO, Daniel R., *Comentarios a la Ley de Concursos y Quiebras 24522. Doctrina y jurisprudencia*, Buenos Aires, Ad-Hoc, 1996, p. 257. En la misma posición doctrinaria, ver BARBIERI, Pablo C., *Concursos y quiebras. Ley 24522 comentada y anotada*, Buenos Aires, Editorial Universidad, 2006, p. 277; y ROUILLON, Adolfo A. N., *Régimen de concursos y quiebras. Ley 24522, complementaria del Código Civil y Comercial*, Buenos Aires, Astrea, 2015, p. 213.

Debido a estas circunstancias, tampoco este caso permite de modo excepcional disponer de bienes al fallido. La inhibición general solo publicita la limitación descrita. La sentencia que es causa de la inhibición no la crea, solo cumple con lo dispuesto por los preceptos mencionados de la ley.