

Voces:

EMBARGO ~ LEVANTAMIENTO DE EMBARGO ~ PAGO

Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, en pleno(CNCom)(EnPleno)

Fecha: 10/10/1983

Partes: Banco de Italia y Río de la Plata c. Corbeira Rey, Teresa

Publicado en: LA LEY 1983-D, 476

Cita: TR LALEY AR/JUR/675/1983

Sumarios:

1 . El comprador de un inmueble embargado por una suma determinada, que deposita en pago el importe a que asciende el embargo, puede obtener el levantamiento de la medida precautoria.

Texto Completo:

Buenos Aires, octubre 10 de 1983.

Cuestión: "Si el comprador de un inmueble embargado por una suma determinada, que deposita en pago el importe a que asciende el embargo, puede obtener el levantamiento de la medida precautoria o ésta debe subsistir por todas las consecuencias de la ejecución que se transmiten al sucesor particular".

Los doctores Viale, Bosch, Guerrero y Bengolea dijeron: que el doctor Alberti tenía proyectado su voto, que no suscribió por hacer uso de licencia con anterioridad a este acuerdo. Como compartimos los conceptos por él expresados, hacemos nuestros sus fundamentos que transcribimos;

I - La sustancia de la contradicción. La materia que en cuanto doctrina legal, desprendida de las circunstancias procesales de una u otra causa de las cuales deriva, se halla hoy en controversia, concierne a los efectos del embargo inmobiliario anotado con carácter de medida cautelar emergente de un proceso judicial, sobre un bien raíz, obviamente.

En opinión de la sala A de este cuerpo, tal anotación hace responder a "la cosa embargada... por todas las consecuencias emanadas de la ... ejecución" (así, en el primer párrafo de la decisión del 31/8/78, pronunciada en fs. 121 de este expediente).

En opinión de la sala D de este cuerpo, tal anotación afecta la cosa embargada hasta el monto pecuniario en que hubiera sido concretado tal embargo (Club Estudiantes de La Plata c. López, 23/8/77).

Esas formulaciones anticipan el conflicto doctrinal encerrado tras ellas, pero no lo revelan suficientemente en razón de su expresión abstracta. Pero todo lector adquirirá inmediata sensación de la relevancia del punto si se coloca en el supuesto material que provocó el dictado de tales temperamentos: ¿Cuál será la suerte del adquirente (en términos técnicos: sucesor por acto entre vivos a título oneroso), que hace suya una cosa embargada: Debe tolerar que el bien soporte ejecución por todos los efectos del juicio que motivó el embargo (postura de sala A); o alternativamente, debe tolerar que el bien soporte ejecución hasta la concurrencia del monto por el cual fue trabado el embargo (postura de sala D).

Antes de responder con una proposición a tal disyuntiva, que encierra con otras palabras el temario reproduzcamos textualmente la convocatoria pronunciada por nuestro juez presidente. Esta dice: "Si el comprador de un inmueble embargado por una suma determinada, que deposita en pago el importe a que asciende el embargo puede obtener el levantamiento de la medida precautoria o esta debe subsistir por todas las consecuencias de la ejecución que se transmiten al sucesor particular".

Antes también de formular la respuesta, fijemos los supuestos fácticos que quedan excluidos de tal convocatoria.

II - Los supuestos fácticos ajenos al caso presente creemos que es de gran importancia delimitar previamente la materia en juzgamiento, mediante la exclusión de aquellos supuestos -objetivos o subjetivos- en los cuales no puede ser aplicada la solución que postularemos. Esto resulta imprescindible, pues ninguna tesis de derecho puede poseer una validez indiscriminada y apriorística.

En primer término, no se halla en juego el supuesto de los embargos trabados sin mención de monto, como suele ocurrir en los asuntos relativos a la sociedad conyugal, o cuando se asegura de esta manera la indisponibilidad del bien objeto de una acción reivindicatoria o de la pretensión orientada a obtener la escritura traslativa del dominio. Podría argumentarse que en los dos últimos supuestos, y quizá aun también en el primero, la medida más adecuada no es el embargo sino la prohibición de contratar. Pero en todo caso, si hubiera sido establecido un embargo -y así lo autoriza el art. 211 del Cód. Procesal- es de toda obviedad que el

adquirente de una cosa sometida a esa limitación, sin expresión de monto que concrete el gravamen a una suma de dinero debe tolerar que lo adquirido soporte los efectos del irrestricto gravamen. Un supuesto como este fue tratado por la CNCiv., sala B, 20/11/69, en "Jonave c. Barbagallo" (E. D., t. 35, p. 134, -Rev. LA LEY, t. 139, p. 706-, invocado en fs. 116 de nuestro expediente). En este caso se desestimó la pretensión de oponer la promesa privada de venta de una finca, contra el demandante que le había embargado. Como se ve, esto en nada concierne al problema de la extensión cuantitativa o pecuniaria de los derechos del embargante que anotó su medida con relación a un crédito cuyo monto, y el de sus accesorios, fue mencionado en el asiento registral. Similar peculiaridad presenta el antecedente de la CNCiv., sala D, 27/11/79, "Eichenblat c. Caminos" (ED 23/6/80); donde el tribunal hizo notar expresamente que la extensión del embargo que provocaba la indisponibilidad lisa y llana de la finca devenía de responder al art. 211 del Cód. Procesal y no al supuesto de ser empleado como garantía de un crédito pecuniario de monto determinado.

El "in re": Salatino y Cía. S. R. L. c. Acerbo, S. A. ", sentenciado por la CNCom., sala B, 26/6/63 (E. D., t. 6, p. 340 -Rev. LA LEY, t. 112, p. 795, fallo 9661-, invocado en fs. 116 de nuestro expediente) se trató de una curiosa situación que tampoco viene al caso: Un deudor de la obligación de otorgar escritura para transmitir el dominio, habría pretendido hacer embargar la finca debida, como presunto artificio para estorbar la acción del adquirente que demandaba la escrituración. Es, como se nota "prima facie", una situación que no guarda similitud con el tema de nuestra convocatoria a acuerdo plenario.

Y por otro lado existen supuestos peculiares, determinados por las conductas subjetivas de las partes, que pueden hacer inaplicables los principios que en nuestra opinión resuelven el caso.

Por supuesto que tal atipicidad que justifica una solución diversa acaece cuando se configura un supuesto de malevolencia, cometida mediante colusión entre el embargado titular del dominio y su adquirente simulado, el cual pretextará responder sólo en la medida de la cuantía pecuniaria del embargo con la intención, oculta, de beneficiar a su aparente vendedor pero real beneficiario del ardid. En esta hipótesis -que por supuesto habrá de ser probada- la extensión del gravamen aun más allá de su límite registral devendrá como consecuencia de la represión jurídica del fraude (conf. nota al art. 3136, Cód. Civil).

Igualmente resultaría justificado considerar como supuestos distintos del que motiva esta convocatoria, el hallarnos ante una transmisión dominial cuyo adquirente haya asumido la deuda (no el embargo, que es consecuencia de aquélla) que gravaba al anterior titular del dominio. Esta hipótesis es bastante sutil, porque la inventiva humana, o su apresuramiento, suele hacer pronunciar las más variadas y complejas expresiones, en ocasión de las compraventas. Así encontramos escrituras cuyos adquirentes declaran conocer la existencia de embargos, otras en que los "asumen con sola finalidad registral", otras en que el monto del embargo es retenido para ser dado en pago o en sustitución del gravamen sobre la finca, y finalmente aquellas en que el comprador asume el pasivo que afecta el bien. La recta interpretación del alcance de tales manifestaciones no puede ser pre-anunciada; pues resulta imposible formular un catálogo de sus infinitas posibilidades. Pero, en cualquier caso, sólo estará sujeta a la hipótesis propuesta como tema de este acuerdo plenario la transmisión del dominio de bienes raíces cuyos adquirentes -ciertamente conocedores del gravamen, pero no más que esto- hayan evitado toda expresión o conducta que importe constituirlos en co-deudores de esa deuda.

III - El caso sub judice. Lo que sí está en cuestión en este acuerdo plenario es la suerte del tercero, supuesto como inocente "ex hypothesis", que adquiere (comprador, lo llama nuestra convocatoria) una finca que reconoce un embargo cuyo monto le es informado regularmente mediante las certificaciones previas a su compra, recabadas para el otorgamiento de la escritura traslativa del dominio. Este es el modo regular de transmitir el dominio de inmuebles, según ley registral nacional 17.801, art. 23. Ese adquirente se anuncia por la misma certificación registral que ese embargo cautela un monto determinado de dinero ("inmueble embargado por una suma determinada", dice nuestra convocatoria).

Ese comprador no es un delegatario para el pago del vendedor, no es tampoco sujeto procesal del juicio en que fue tratado el embargo, no ha incurrido en colusión con el vendedor; simplemente compró un bien embargado.

IV - El comprador del bien embargado. En nuestro modo de ver el embargo produce sobre la cosa una afectación equivalente a aquella que determinan lo que la doctrina hipotecarista llama "derechos redimibles", o lo que los civilistas llaman con mayor sistematicidad, "derechos reales de garantía". Esto es, son gravámenes que afectan la cosa en la medida de aquello que es garantizado mediante tales derechos. Por esto se dice que están sometidos a una regla de "especialidad": para evitar los gravámenes privilegiados pero a la vez indefinidos (como las malsanas "hipotecas ocultas" del derecho francés anterior al 1795, tan perniciosas que abolidas hace dos siglos son aun mencionadas con reparos en los cursos universitarios de derechos), se exige de

tales derechos de garantía que determinen tanto la especie afectada, cuando la especie garantizada; o en otras palabras, que resulte identificada tanto la cosa gravada cuanto el crédito cautelado.

Esta es la función del monto máximo de la cobertura hipotecaria, exigido por el art. 3109 del Cód. Civil; y esta es la función del límite pecuniario que los magistrados ponen a los embargos, -salvo en los supuestos de reivindicación del bien mismo, hipótesis ajena a nuestra convocatoria que presupone traba del embargo por una suma determinada-.

Creemos que en la falta de una normativa propia y distinta, reguladora de los efectos del embargo judicial, debemos someternos al límite que emerge de los preceptos sobre los derechos reales de garantía normados por el Código Civil (art. 16, Cód. Civil). Esta es una figura más próxima, por cierto. Y nunca podría decirse que el embargo prescripto en los Códigos Procesales tenga extensión mayor que los derechos reales del Código Civil: sería una contradicción normativa, atentatoria de la unidad civil de la Nación (arts. 67, Constitución Nacional, inc. 11, y 104), suponer que los estados provisionales puedan establecer medidas de cautela de naturaleza procesal que restrinjan la disponibilidad de los bienes en medida mayor que las figuras de la legislación común. Desechamos esta hipótesis de argumentación, desde ahora.

Por lo demás, aun distinguidos magistrados sostenedores de la tesis de la extensión mayor de los efectos del embargo, comparten la interpretación expuesta hace casi una centuria por Segovia. "El embargo viene a engendrar en definitiva una especie de prenda o hipoteca judicial que afecta la cosa embargada al pago del acreedor ejecutante y que surte idénticos efectos sobre el dominio y respecto de terceros...", es citado en fs. 121 vta. de este expediente. Podemos pues postular, como apoyo lógico de la solución, que hipoteca y embargo tienen "idénticos efectos", en las palabras de Segovia citadas allá.

¿Ha sido postulado acaso que la hipoteca tenga efecto irrestricto por la totalidad del crédito garantizado? No, por cierto; su efecto se concreta (se "especifica") respecto de terceros en la suma que ha sido fijada como límite del gravamen, al constituirlo; amén de los intereses corrientes desde su constitución, "si estuvieren determinados en la obligación" (art. 3152, Cód. Civil). Justamente por ello los jueces ordenan los embargos con dos cantidades que se suman: la una para cautelar el capital, la otra opera como sucedáneo de la expresión de los intereses que devenga tal capital.

El llamado "tercer poseedor" (que según doctrina unánime es en verdad un adquirente de la finca hipotecada), responde con ella, pero sólo en la medida del capital y de los intereses exigibles (que son los expresados en la obligación; o en el caso del embargo, en la comunicación de su traba). Se advierte que la afectación al sucesor individual a título oneroso tiene una doble limitación: la primera, que no está comprometido el resto de su patrimonio (supuesto que no interesa para nuestro acuerdo); y la segunda, que el bien gravado está afectado sólo en la medida del crédito oponible al tal tercer adquirente, medida que debe resultar del título y de su registración. No queda juicio para suponer que la cosa hipotecada esté afectada en medida mayor que la resultante del gravamen publicado mediante la registración.

Lo dicho últimamente nos lleva al art. 2505 del Cód. Civil, que merece apartado especial.

V - Sobre la relación del embargo inmobiliario registrado con los derechos reales, pero antes, permítasenos exponer algunas precisiones sobre esa argumentación analógica que se funda en las reglas concernientes a los derechos reales de garantía; para evitar todo riesgo de equívoco al respecto.

El embargo importa la sujeción de bienes individualizados del deudor a un régimen jurídico especial, tendiente a cumplir una función de garantía (C. J. Colombo, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", t. 1, ps. 344/5, 4ª ed.). Pero es un acto preventivo, que no se refiere tanto al dominio como a la facultad de disposición (E. J. Couture, "Fundamentos del derecho procesal civil", 3ª ed., núm. 304), ni importa la constitución de un derecho real, ni atribuye al acreedor poder sobre la cosa embargada (H. Alsina, "Tratado teórico-práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial", t. III, p. 58, núm. 10; 1ª ed.; Colombo, loc. cit.). Su naturaleza es procesal y no constituye un privilegio (R. M. Salvat, "Tratado de Derecho Civil, Parte General", t. II, núm. 1346, Ed. del Cincuentenario), -antes bien cede ante los especiales y pierde eficacia en casos de concursos- sino una situación calificada como preferencia (E. Busso, "Código Civil anotado", t. V, p. 443, núm. 43; Colombo, op. cit., t. I, p. 356) o como prioridad (Salvat, loc. cit.), la cual reposa sobre distinto fundamento, ya que no atiende a los caracteres del crédito sino a la diligencia del acreedor: "prior tempore potior jure" (Busso, op. cit., t. V, p. 443, núm. 47).

Va de suyo que hay un cierto paralelismo entre embargo y privilegio; y como éste, debe interpretarse restrictivamente en cuanto importa en alguna medida una exclusión de bienes de la prenda común de los acreedores y una excepción a la norma general de disponibilidad del patrimonio (Alsina, "Tratado" cit., t. III, p.

61).

La preferencia otorgada por el embargo -que según la doctrina generalizada no podría fundarse en reglas de derecho sustantivo sino en la eficacia que las reglas procesales atribuyen a la decisión judicial prohibitiva de la disposición de bienes- se proyecta sobre dos planos. El primero concierne a su base temporal, relegando la relevancia de la fecha de los créditos, de los juicios o de las peticiones, en beneficio del orden temporal de la traba de los embargos, situación claramente reglada en el art. 218 del Cód. Procesal Nacional. El segundo plano se vincula con el ámbito de la preferencia en relación con la cuantía del crédito del embargante, que es precisamente el tópico de este plenario. La cuestión fue arduamente disputada por la doctrina civilista, a propósito de la interpretación del art. 736 del Cód. Civil aunque la situación no sea totalmente equiparable a la del embargo por suma determinada inscripto registralmente que afecta la disponibilidad de un inmueble, no parece ocioso destacar que ilustrados intérpretes sostuvieron la indisponibilidad total del crédito embargado, aunque se encontrase trabado en garantía de una deuda de menor cuantía, fundados en buena medida en la literalidad del citado texto legal (Busso, Cód. cit., t. V, p. 445/6, núm. 67 y sigts.; J. J. Llambías, "Tratado de Derecho Civil, Obligaciones", t. II, núm. 1487; ídem, "Código Civil Anotado"; t. II-A, p. 616); en tanto otra corriente doctrinaria orientada tras las enseñanzas de Colmo sostuvo que la indisponibilidad tiene como límite el importe del crédito. Por lo que satisfecho éste mediante depósito de la suma fijada judicialmente, el saldo se libera y debe ser pagado al acreedor embargado (G. Borda, "Tratado de Derecho Civil, Obligaciones", 4ª ed., t. I, núm. 689). Esta última interpretación cuenta con el respaldo de Salvat, para los supuestos en que el embargo se traba por una suma determinada; los cuales son -precisamente- los que interesan para dar respuesta a la cuestión planteada ("Tratado de Derecho Civil, Obligaciones en General", 6ª ed., actualizada por E. V. Galli, núms. 1163 y 1164). Mas ha de tenerse en cuenta, por lo demás, que aun dentro del sector de la doctrina que se inclina por la total indisponibilidad de este crédito, el problema llega a resolverse de una manera bastante similar ya que, conforme enseñanza de Busso, cuando un crédito es embargado por importe mayor que el crédito que origina el embargo, esta medida determina la indisponibilidad total de aquel crédito, pero solamente hasta la suma embargada, conclusión que basa en principios fundamentales sobre las obligaciones divisibles (Busso, Cód. cit., t. V, p. 447, núms. 74 y 75). No puede sorprender por ende que el autor citado sostenga que los pagos hechos por el deudor a quien se ha notificado el embargo están afectados por nulidad relativa, sólo a favor del acreedor embargante, y hasta cubrir la suma por la que se embargó (t. V, p. 448, núm. 85). Quede esto dicho sin perjuicio de destacar que Llambías lleva sus enseñanzas hasta sus consecuencias más extremas en lo que parece diferir de Busso.

Pero de cualquier modo las discrepancias que se dejan referidas no parece que puedan suscitarse en el caso de los embargos sobre inmuebles, que se inscriben en el Registro de la Propiedad, a la luz de las reglas registrales que resultan aplicables conforme a lo preceptuado por el art. 2º inc. b) de la ley 17.801 (sobre los alcances de la ley 17.801 en el caso, volveremos en el siguiente cap. VI). Por eso en estos casos encuentra aplicación cómoda la doctrina procesal, con arreglo a la cual el embargo debe ser trabado, por importe suficientes para cubrir el crédito reclamado (Alsina, "Tratado" cit., t. III, p. 182), que se lo interpretará "con sujeción a los términos expresos del auto que lo ordena" (Alsina, t. cit., p. 61). Vale decir que la preferencia derivada de esta medida judicial solamente se extiende a la suma por la que se decretó y anotó la medida (Colombo, "Código" cit., t. I, p. 356); quedando sus ampliaciones preteridas por los créditos que hayan obtenido trabas anotadas en el intervalo corriente desde la anotación originaria del embargo hasta la elevación de su monto (S. C. Fassi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y demás normas Procesales vigentes", t. I, núm. 1291, 2ª ed. y sus citas de fallos de esta Cámara en p. 567, nota 16; Morello, Passi Lanza, Sosa, Berizonce, "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación", vol. III, p. 179). Al tema de la relación recíproca entre embargantes sucesivos -que brinda comparaciones ilustrativas al acuerdo presente- ha de volverse en el ulterior apartado IX de nuestro voto.

VI - El art. 2505 del Cód. Civil, y la ley 17.801. Las adquisiciones de derechos reales "no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas". Inferimos de tan enfática expresión que la ley ha trasladado al campo todo de los derechos sobre cosas, la regla que secularmente regía ya para la hipoteca: "La constitución de la hipoteca no perjudica a terceros, sino cuando se ha hecho pública por su inscripción en los registros tenidos a ese efecto" (art. 3135, Cód. Civil).

Hemos fijado antes que el embargo por suma cierta no debiera tener más extensión que una hipoteca -derecho real propiamente dicho, y no medio procesal de la cautela como el primero-; salvo hipótesis ajena al supuesto de la convocatoria: embargos por reivindicación, por cuestiones societarias, por cuestiones de familia, que no vienen ahora al caso.

Pues bien, si los gravámenes no perjudican a terceros sino mediante su inscripción registral, es obvio que

sólo los perjudican en la medida de lo inscripto. Esto es, la oponibilidad no queda determinada sólo por el derecho de garantía inscripto, como una idea abstracta de vinculación de una cosa al juicio en trámite, sino por efecto de todos los datos de la cautela. Uno de los más trascendentes de estos es, precisamente, el monto que indica la medida de ese gravamen; por cierto que no es sólo el art. 2505 del Cód. Civil, y sus concordantes, los que indican esta solución. La reforma de 1968 al sistema de derechos reales cuajó aun antes, con la ley de registros inmobiliarios -parte integrante del Código Civil, según su propio art. 42-. Esta ley dio término al complejo problema de los derechos sobre cosas, al imponer para su eficacia frente a terceros la registración (ver sus arts. 2º, inc. 2º, relativo a los embargos, 19, 21 y 22 entre los principales). Y que esta ley rige sobre los efectos de un embargo anotado en el Registro de la Propiedad, es indudable; pues quien postuló la inscripción del embargo se sometió -por esa circunstancia- a todas las disposiciones y consecuencias de tal anotación.

Creemos pues que no cabe sostener que el adquirente de cosa embargada quede responsabilizado por mayor monto que aquel que menciona la inscripción del embargo. No cabe requerir de ese adquirente -anotado por el medio prescripto en derecho, que es la certificación registral- que indague en el expediente desde el cual se ordenó el embargo, que otros créditos pudieran existir. Amén dé que tal diligencia no está impuesta en ley (por lo que no puede ser requerida según art. 19, Constitución Nacional); imaginemos la imposibilidad física de llevarla a cabo cuando la compra-venta se celebra en lugar distante de aquel en que haya radicado el proceso judicial. ¿Sería excesivo pretender que el comprador concurre al tribunal embargante, cuando fue justamente el litigante embargante quien debió publicar la medida que le ampara con detalle suficiente para hacerla oponible! Una carga personal como esta trabaría la negociación inmobiliaria, sin base de derecho positivo; y es bien sabido que la negociación debe más bien ser cuidada para que tenga fácil trámite, antes que ahogada con diligencias y requisitos onerosos, formales y dilatorios; porque de otro modo sufre la economía toda del país.

VII - La responsabilidad por la apariencia del embargo. El acreedor está facultado para requerir la ampliación del embargo, si este ya no cumpliera eficientemente su función cautelar; por ejemplo: si la depreciación monetaria desnaturalizara el vigor de la garantía (art. 203, Cód. Procesal Nacional). La ley exige en la materia una diligencia acorde tanto con el interés del acreedor embargante cuanto de los intereses del tráfico, exigencia que se traduce en el 2º párr. del art. 538 del Cód. Procesal, según el cual los oficios o exhortos serán librados dentro de las 48 horas de la providencia que ordenare el embargo. El acreedor embargante que no inscribe modificación ampliatoria del embargo trabado produce la apariencia de una situación jurídica cautelar firme. Existe aquí una responsabilidad por dicha apariencia jurídica; pues pudo el acreedor postular mayor monto para el embargo, y aun lograrlo sin limitación pecuniaria en ciertos supuestos.

En tales condiciones, el comprador del inmueble embargado puede haber confiado en la apariencia, observando una diligencia ordinaria en el tráfico inmobiliario. En consecuencia, el comprador debe juzgarse colocado tal como corresponde estarlo en la situación que supuso. Trátase aquí de la responsabilidad por una omisión y por una confianza razonable en el embargo aparente y susceptible de una ampliación omitida. El comprador puede confiar entonces en el carácter definitivo del embargo, salvo obviamente, que dicho comprador se hallare en condiciones que excluyan su fe en el embargo registrado (algunos de los supuestos posibles de esta situación fueron señalados en el cap. II de este presente voto).

Si no promedia la ampliación del embargo por imperativo del propio interés del acreedor, no es justo sacrificar los intereses del tráfico y del comprador en aras de quien ha generado responsablemente una apariencia, pues tampoco es admisible postergar las negociaciones inmobiliarias hasta tanto se resuelvan definitivamente las peticiones de ampliación del embargo. La decisión de esta ampliación, cuando requiriere dilucidar cuestiones de hecho controvertidas, no puede paralizar la enajenación del inmueble embargado hasta que la incidencia sea resuelta. Y cuando la ampliación se decreta sobre la base de hechos notorios, no cabe proteger la omisión del embargante que, como antes señalamos, es responsable por la apariencia jurídica definitiva de la medida registrada.

Por otra parte, la doctrina de la extensión del embargo, aun más allá del límite pecuniario de su anotación, desatiende que existen dos modos distintos de anotar la cautela, y borra esta diferencia en sus consecuencias. Aparece objetable, como principio, toda derivación interpretativa que llegue a asimilar los efectos de figuras que en su origen o título hayan sido distintas; pues de haberse querido esta asimilación ulterior no hubiera sido establecida la precedente diferencia.

VIII - Los arts. 1174, 3266 y 3270 del Cód. Civil. No creemos que estas normas alteren la doctrina específicamente ajustada al caso que dejamos reseñada. En nuestro parecer en ella se encierran principios generales, pero que necesitan de "concreción" para su puesta en ejecución.

Ciertamente que la transmisión de una cosa gravada sólo puede ser hecha bajo el peso de tal gravamen (arts.

3266 y 3270). Pero, ¿cuál es la extensión del gravamen? Esto no lo contestan las reglas continentales de un principio general como las examinadas ahora, sino aquellas otras que fijen positivamente sus límites cuantitativos. Ha quedado dicho que este límite es el emergente de la cuantía registrada y, por tal medio, publicada "erga omnes".

Y es cierto también que cuando un contrato causa daño a quien tenía una expectativa jurídica (precepto del art. 1174, colocado en el título "del objeto de los contratos"), este titular de tal expectativa puede demandar indemnización aun siendo un tercero respecto del contrato mismo. Esto es en otras palabras lo que manda tal artículo. Pero, ¿cual sería el daño? Desposeerlo de la cosa embargada, pensamos que ha de responderse. Y en tal posición volvemos al punto de origen: ¿cuál era la expectativa del tercero embargante? Pues aquella cuya cuantía estaba fijada por la inscripción de la medida. El círculo del razonamiento se cierra en nuestro parecer, llevándonos otra vez al origen de la cuestión: lo anotado da derecho en la medida de lo registrado, pero no más. No existen gravámenes por implicancia o extensión, pues esto no está dicho en norma ninguna; y sería deletéreo de toda vida negocia). En tal orden de ideas rechazamos la consideración de que "el embargo crea una suerte de interdicción" (así en fs. 121 de la causa presente). Negamos que ello ocurra de ese modo cuando el embargo ha sido anotado por un monto, pues en este caso la "especie de interdicción" se concretó -mediante la registración- a afectar la cosa en esa medida misma y no indefinidamente.

IX - Algunos antecedentes jurisprudenciales invocados en el caso o vinculados a el. La solución jurisprudencia) coincide en numerosos precedentes con la tesis que inspira nuestro voto.

Mencionamos en primer término la sentencia de CNCom., sala A, 6/8/73, en el caso Scoufalos, publicada en E. D., t. 53, p. 223 (Rev. LA LEY, t. 154, p. 199). Un primer embargante había trabado esa medida por \$ 52.000; a pesar de lo cual pretendió que con base a tal cautela fuera satisfecho su crédito de modo íntegro y con todos sus accesorios (consid. 2º). El segundo embargante sobre dicha finca actuó como tercenista, y logró que se llegara a la conclusión de que el ejecutante "no puede entonces pretender prioridad en el cobro de dichos importes respecto de acreedores que con anterioridad obtuvieron embargo -tal el tercenista-, ya que como se ha visto, su preferencia como primer embargante sólo debía alcanzar a la suma por la que se trabó su medida cautelar, o sea \$ 52.000" (voto del juez Labougle con adhesión de los jueces Galli Villafañe y Gaibisso). En el mismo sentido el magistrado ponente en esa decisión recordó la sentencia de su sala del 31/5/73, "in re": Nitti c. Sánchez; y el precedente publicado en Rev. LA LEY, t. 141, p. 711.

En la referida publicación de Rev. LA LEY, t. 141, p. 711 se registra la expresión de criterio de la CNCiv., sala B, el 8/9/70, "in re": Willington (Rev. LA LEY, t. 141, p. 711, fallo 26.314-S), donde se dijo que "sólo tiene eficacia respecto de la suma por la cual se dispuso el embargo la preferencia que fija el art. 218 del Cód. Procesal si con posterioridad se ampliara la liquidación, ésta no gozaría de la prioridad si, entretanto, se hubieran dispuesto otros embargos".

Ha dicho el embargante en esta causa, interesado en extender en lo posible su medida, que aquel precedente de la sala A de nuestro tribunal "no es aplicable al presente". Sin embargo parece que resulta perfectamente válido para juzgar sobre la materia de este acuerdo: la preferencia del primer embargante, contra el segundo embargante, es un tema muy similar al de la preferencia del primer embargante con relación al comprador del inmueble embargado; en ambos casos se trata de apreciar la utilidad de una medida de cautela frente a inscripciones posteriores que afectan al inmueble objeto del embargo en favor de terceros.

Aunque no hayan sido citados por las partes de este juicio, deseamos referir aquí dos decisivos que resumen con claridad la tesis que venimos sosteniendo. El primero en el tiempo fue pronunciado por la CNespecial Civil y Com., sala V, el 27/8/74, "in re": Zeiguer c. Mercedes: "El embargo trabado sólo garantiza hasta la medida dispuesta, pero no más allá; el depósito del comprador no puede exceder aquella cantidad" (Rep. LA LEY, t. XXXV, A-I, p. 714, núm. 2).

Poco después y con mayor extensión y con argumentos que parecen por completo convincentes, dijo la Corte de Justicia de Salta que "cuando se decreta un embargo, el juez debe determinar la suma o cantidad a la que debe acceder el bien afectado en garantía (art. 391, Cód. Procesal). Entonces, el bien embargado en esa forma sólo accede en garantía de esa deuda y por el monto determinado por el juez. La garantía no puede ir más allá de ese monto, porque de lo contrario se estaría consagrando en todos los supuestos que los embargos son por monto indeterminado, lo que desvirtuaría la intención del legislador y afectaría la seguridad de todas las operaciones. Más aún, en los supuestos 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 anotaciones 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 pueden ocurrir en cada juicio, lo que está en contradicción con los anhelos pretendidos por la legislación registral" (sala III, 3/10/74, Monico c. Paulita, Rep. LA LEY, t. XXXVII, A-I, p. 669, sum. 1).

Reiteramos una vez más, a riesgo de ser fatigosos porque esto es muy claro, que el adquirente debe en todo caso cancelar el monto del embargo. Tal doctrina quedó suficientemente sentada desde el precedente de Fallos, t. 170, p. 340, donde fue rechazada la tercería incoada por un comprador, a quien se transfirió una propiedad el 10/6/33, que intentaba cancelar -sin pago ninguno- un embargo anotado con anterioridad, el 20/5/33. Pero lo importante ya no es este aspecto, doctrina recibida e indiscutida, sino la determinación de cuanto ha de abonar el adquirente para liberar la propiedad. Este precedente es invocado en fs. 121 con la sola mención de su publicación en J. A., t. 46, p. 453; de manera que cuadra agregar algo pues lo sucedido en la especie es un buen ejemplo de los errores a los cuales el intérprete puede ser conducido por una repetición mecánica de los resúmenes que en la edición comercial de la jurisprudencia encabezan la transcripción del fallo mismo. Se trató de la tercería de "Bodega del Estado de San Juan en Ares (José) c. Provincia de San Juan" tramitada y sentenciada por la Corte Nacional como tribunal originario en razón de la persona del demandado en el proceso principal. Allí empleó el Alto Tribunal un párrafo o considerando que puede resultar muy impresionante en sus primeras líneas, pero que encuentra luego una explicación mesurada y clara: "Considerando: ... que el embargo, como la palabra lo indica; significa el secuestro de la propiedad, o la interdicción de disponer de la misma por parte del deudor en beneficio del acreedor que lo ha obtenido; de tal manera que si a su pesar se transfiriera a un tercero el dominio, sería siempre, y en el mejor de los casos, con el gravamen constituido, que supedita los derechos del adquirente a las resultas del juicio, como si el bien no hubiera sido enajenado. Así ha podido decir Segovia, comentando el art. 2679 del Cód. Civil, que el embargo es una especie de prenda o hipoteca que afecta la cosa embargada al pago del acreedor ejecutante, y que surte idénticos efectos sobre el dominio y respecto a terceros, sin que ello importe decir que crea un privilegio" (J. A., t. 46, p. 454).

Véase que la formulación dogmática inicial del párrafo, aparentemente indicativa de una suerte de puesta "extra commercium" de la cosa embargada, se mediatiza y aclara sensatamente con la 2ª parte del considerando: el embargo no impide vender, porque solamente sucede que la venta origina ciertos gravámenes sobre el dominio en manos del comprador. Y estos gravámenes son los equivalentes a los causados por la prenda o la hipoteca. Por tanto, este caso nada predica sobre la extensión de tal gravamen a cargo del adquirente, sólo ha dicho que existe, y en esto estamos de acuerdo. La cuestión no queda influida, pues, por este precedente, ya que ahora discutimos cuánta es la extensión de ese gravamen que alcanza al sub-adquirente, y no que este liberado o gravado.

Existe empero un precedente, de nuestra Cámara, pronunciando por la sala C, el 24/9/64, en la causa Jiterman de Kligman c. Baca Castex, donde se examinó justamente el supuesto del comprador que adquiere una finca, en cuyo acto se hace cargo de un embargo por monto determinado. Cuando los adquirentes pretendieron liberar la finca, mediante la dación de los \$ 120.000 a que ascendía el embargo, ello les fue denegado por causa de que la liquidación montaba algo más de \$ 145.679. Tal decisión fue confirmada, por la sala citada arriba. Pero no creemos decisivo tal argumento, pues debe repararse que la solución fue adoptada en 1964. es decir antes de la reforma del Código Civil que estableció con carácter nacional la registración, mediante la ley 17.801 y modificó el art. 2505 del Cód. Civil. Muy otra hubiera sido la solución, de ser adoptada luego de adquirir vigencia el claro art. 22 de la ley 17.801; "la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición. sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieran los artículos siguientes". Esta norma hace inoponibles contra los adquirentes, las cargas o limitaciones sobre los derechos reales que no emerjan de los asientos registrales; poniendo fin a los "gravámenes ocultos".

Esta evolución, por causa de los nuevos textos legales, ha sido agudamente marcada por el juez de apelaciones en lo civil, Jorge Alterini, en la causa de López Llamas en Gressen S. R. L. c. Pes (CNCiv., sala C, 13/9/79, Rev. LA LEY, t. 1980-A, p. 85). Recordó allí la conteste opinión de Ferrari Ceretti y de Eisner (ver citas, lugar indicado), y reiteró los siguientes conceptos de su "El derecho real. Elementos, para una teoría general", co-redactado con Edmundo Gatti: "Con la concepción clásica de los procesalistas argentinos sobre que los embargos y las inhibiciones impedían la disposición de las cosas inmuebles alcanzadas por ellos, no cabía la posibilidad en el ámbito del derecho procesal de institutos configurados a la manera de los derechos reales del derecho civil. Sin embargo, con la orientación más reciente, que interpreta que las citadas medidas precautorias no provocan la indisponibilidad de los objetos que afectan, si se acepta que esas cautelas implican un gravamen que de no ser imposible o suficiente trasladarlo sobre el precio, seguiría a la cosa (aun sin aceptación del adquirente), nos hallaríamos con la invocada configuración de un instituto del derecho procesal a la manera de los derechos reales del derecho civil", "Esta era ya la posición de Segovia: Un embargo regulado y con los efectos de la hipoteca; evitándose así provocar las indeseables puestas de bienes fuera del comercio". Esta

solución no desguarnece al embargante, la fracción del valor de la cosa tomada por su embargo -como la tomada por una hipoteca- queda siempre fijada sobre el bien.

Señalamos que la publicación de J. A., t. 9, p. 516, invocada en fs. 121 vta., no configura precedente útil. La CNFed. de la Capital reconoció derecho del primer inhibiente a cobrar con prioridad respecto del segundo inhibiente, pero la primer medida se anotó por \$ 25.000 y lo mandado pagar fue menor, \$ 19.350. La prioridad del beneficiario de la primera cautela no excedió del monto registrado (causa Anderson c. Banco de la Nación, del 2/10/22).

Igualmente pensamos que no es significativa para nuestro preciso planteo, la decisión de la Cámara de Apelaciones de Mercedes, 5/8/24, "in re": Casado de Díaz en Zimmermann y Gutiérrez c. Díaz, Publicada en J.A., t. 13, p. 937. Allí fue sostenida la precedencia del inhibiente, respecto de la cónyuge que en la división de sociedad conyugal y luego en ventas judiciales, adquirió bienes de su esposo gravados por tal inhibición. Pero no llegó a discutirse la extensión cuantitativa de los derechos de los inhibientes. La nueva adquirente pretendía, lisa y llanamente, haber adquirido los bienes libres de la inhibición; y fue esto lo denegado.

La causa de Dupont c. Aubert, sentenciada en 1ª instancia por el juez de San Luis y enalzada por la CNFed. de la Capital Federal el 25/11/25 (J. A., t. 18, p. 454, citada en fs. 121 vta.), no trató de la extensión pecuniaria de los derechos del embargante. Solamente se dijo allí que la venta de la cosa embargada es nula con relación al embargante, quien se halla autorizado para pretender la declaración de esta nulidad; afirmación que se formuló para determinar quién era el comprador preferente en dos ventas llevadas a cabo en dos procedimientos distintos sobre un mismo bien raíz.

Tampoco concierne al objeto de nuestra convocatoria el precedente publicado en J. A., t. 31, p. 139 (CNCiv., 1ª Cap. 6/9/29, Martínez en Beazley c. Abal de González). Así se declaró que la inhibición registrada después de una venta, pero antes de ser inscripta ésta, prevalece sobre los derechos del comprador. Esta es justamente la consecuencia de la necesidad de registración, como fundamento de la oponibilidad de los derechos reales, pero ello no decide en el tema sometido a acuerdo plenario, hartamente diverso por cierto.

Creemos que la publicación de J. A., t. 50, p. 519 (recordada en fs. 121 vta.) no hace al caso. Tratóse en la decisión de la CNCiv., 2ª, 6/5/35, Safico c. Navarro; donde se examinó la relación de precedencia entre una hipoteca que afectaba los inmuebles por accesión, y la prenda que gravaba a estos. Nada más lejos de la cuestión relativa a la extensión pecuniaria de la precedencia del embargante respecto del sucesor oneroso del embargado.

Y por último, tampoco viene al caso el decisorio de la C. 2ª Civil y Com. La Plata, 20/12/55, Galarce c. Olivari, J. A., t. 1965-II, p. 110, anotada por Alberto G. Spota. Díjose en tal caso, con elogio del anotador, que el embargo implica la indisponibilidad del inmueble cuando esta disposición afectara la expectativa del embargante. Pero no se definió cuál era exactamente, esta expectativa: si la totalidad del crédito en ejecución, aunque excediera de los montos registrados, o solamente la cuantía del embargo anotado. Como se advierte, las aproximaciones de generalización no resuelven el tema concreto que debemos dirimir. Esto resultó de una circunstancia económica: en otra época la suma accesoria presupuestada para costas era más que suficiente para cubrir la liquidación del crédito de manera que los tribunales no se enfrentaban con embargos anotados por montos que resultaban luego "desbordados" por la cuenta de liquidación. Esto ha sucedido por causa de la traba de embargos por montos accesorios mezquinos, en épocas presentes en las cuales intereses del 100 % anual si no mayores, o "actualizaciones" de similar envergadura, dejan muy atrás los montos tímidos de los asientos registrales de los embargos.

No es útil como precedente para el caso, la decisión pronunciada por la sala B de esta Cámara, el 15/10/58 en la causa de Faina en Dicomex, S. A. c. Saquetti (Rev. LA LEY, t. 93, índice, p. 65, sum. 17). Díjose allí que "es inoponible al acreedor embargante la venta de la cosa celebrada por el deudor con posterioridad a la traba del embargo". El principio es exacto pero no resuelve nuestro presente problema: nosotros debemos decidir la medida cuantitativa de la oponibilidad del embargo respecto al adquirente ulterior; y no la inoponibilidad de la compra efectuada por éste con relación al embargante. Por supuesto que el adquirente no está autorizado para desconocer el embargo con base en la compra. Pero esto no indica si los derechos del embargante, calificados como prioritarios respecto del comprador, pueden ser ejercidos sin ningún límite pecuniario o si, en cambio, están constreñidos por el monto especificado al registrar tal medida cautelar.

Por similar consideración tampoco nos ilustra en nuestra situación la decisión producida "in re": Mazia en Audivert c. Hersovich (CNCom., sala A, 18/5/77, E. D., t. 76, p. 553 -Rep. LA LEY, t. XXXVIII, A-I, p. 889, sums. 1 y 2-). Allí se trató la oponibilidad de una locación contratada respecto del inmueble embargado, respecto del comprador en una subasta para la cual la finca apareció ostensiblemente libre de ocupantes; de manera que ese decisorio no sienta criterio sobre la extensión cuantitativa del embargo trabado sobre el bien

ejecutado con relación a quien adquiriera su dominio, posición, harto diversa de la tomada por quien negocia un arriendo.

No incide sobre nuestro tema la sentencia de la Corte Suprema de justicia del 25/11/35 en Grinstein (su concurso) c. Fisco de la Provincia de Mendoza (Fallos, t. 174, p. 146, también publicado en J. A., t. 52, p. 354) porque se trataba, en primer término, de cosas muebles, y más específicamente dinero; y por otra parte porque la totalidad de la suma sobre la cual se debatía había sido embargada en febrero de 1926 por un juez del crimen en proceso respecto de persona cuyo concurso se abrió recién en mayo del mismo año. Por esto el Alto Tribunal encontró que la totalidad de ese dinero debía ser entregada a quien resultaba víctima del delito mediante el cual fueron habidos esos dineros.

Por cierto que existen precedentes en los cuales se estimó que el embargo significa una interdicción de disponer de la cosa (CNCom., sala A, 7/12/71, Valado c. Cortese; E. D., t. 43, p. 295). Pero en tal caso se trató del embargo de cosas muebles; con relación a las cuales el adquirente pretendía lisa y llanamente hacerlas suyas libres de la medida cautelar. Se advierte que estamos muy lejos del supuesto fáctico propuesto ante nuestro acuerdo plenario, donde se trata de un adquirente que acepta el embargo registral de bien raíz, y quiere liberar la cosa dando la suma anotada como límite pecuniario de dicha medida y de su responsabilidad. Señalamos anecdóticamente que, los mismos magistrados que pronunciaron la sentencia que ahora analizamos (jueces Galli Villafañe y Gaibisso) fueron quienes dos años luego pronunciaron la sentencia "in re": Scoufalos, especie en la cual debieron tratar expresamente lo relativo a la extensión cuantitativa de los embargos, para cuyo supuesto concluyeron que éstos no amparaban un monto mayor que el registrado, tratándose ahora de bienes inmuebles.

El precedente de la CNCiv., 1ª, del 28/12/37 (J. A., t. 60, p. 867, citado en fs. 121 vta.) no incide sobre nuestro decisorio; y acaso más bien sería favorable a la tesis que sustentamos nosotros: en aquel caso el embargante sostenía que la medida prevalecía contra los derechos del comprador de un inmueble "hasta el importe por el que se trabó el embargo" (J. A., t. 60, p. 867, columna primera, párrafo identificado como 2º).

Es de apuntar que el precedente citado en fs. 113, sin mención de carátula ni de fecha, como publicado en Rev. LA LEY, t. 97, p. 545 no aparece allí; y el índice de ese tomo no indica que existan en él publicaciones útiles para el motivo de este plenario.

Hemos analizado diversos precedentes asistidos de la autoridad propia de la jurisprudencia; pero sin revisar aquellos en que se trasunta el diferendo interpretativo causante de esta convocatoria a tribunal plenario, dictado por las salas en su composición actual, como son las causas falladas por la CNCom., sala A, 15/12/77, Del Médico c. Crimi; E. D., t. 78, p. 531 (Rep. LA LEY, t. XXXVIII, A-I, p. 894, sum. 6); y por el mismo tribunal el 26/4/78, "in re": Hernández de Galdani c. Escobar, E. D., t. 79, p. 251 (Rep. LA LEY, t. XXXVIII, A-I, p. 889, sum. 1). Aun sin abrir juicio sobre el fondo del asunto, deseamos señalar con relación al segundo de los decisorios referidos últimamente que allí medió consentimiento del adquirente, respecto de la tesis de que la asunción de un embargo "a los fines registrables" (locución que padece la imprecisión propia del lenguaje no depurado técnicamente) implicó en sustancia asumir una delegación de deuda. "Volviendo sobre la conducta de Gatón (éste era el comprador del bien raíz embargado), aun cuando poco clara su expresión en cuanto alude a la asunción de la deuda que gravaba la finca con motivo del embargo trabado en esta litis, la existencia de la misma -reitérase- se infiere de su propia actuación en la especie pues una buena hermenéutica no puede admitir que sólo haya asumido la obligación hasta el importe de la cantidad por la que fuere anotado el embargo (mas, preguntamos nosotros, ¿por qué no podría ser así, cuando el derecho admite las fianzas parciales, por ejemplo?); así y para igual supuesto se resolvió en el juicio agregado por cuerda, que consintió Gatón". El decisorio se fundó pues, al menos entre otros extremos, en un consentimiento del afectado a una interpretación que convirtió la expresión de la "asunción de embargo a los fines registrables... y los toma a su cargo..." , cuyo registro se hizo por monto determinado, equivalga sin más a "tomar al propio cargo todas las consecuencias de un juicio", sin limitación cuantitativa; y este es el punto central de la controversia que nos llamó a este acuerdo plenario.

X - Una tercera solución original. Mientras terminamos el pulimento de los apuntes necesarios para formular nuestro voto encontramos publicada una decisión de la CNCiv., sala C, 30/10/80, "in re": Banco de Londres y América del Sur c. Besse (E. D., 6/2/81 -Rep. LA LEY, t. XLI, A-I, p. 1222, sum. 734-), que llega a una conclusión intermedia entre aquellas que provocaron esta convocatoria a tribunal plenario.

En efecto, los extremos del debate en esta Cámara en lo Comercial se fijaron en los extremos: aquella tesis de la utilidad del embargo registrado por suma determinada de dinero, para asegurar todas las consecuencias de la ejecución; y la opuesta que otorga virtualidad al embargo hasta la suma fijada en la inscripción registral.

Aquel distinguido tribunal civil halló la solución de estimar indexable la suma por la cual haya sido registrado el embargo. Dijo textualmente que "la garantía que ofrece el embargo de una cosa abarca no sólo el

monto nominal de la medida sino también la depreciación monetaria correspondiente...". Para la recta comprensión del espíritu jurídico inspirador de esta solución, que de seguido analizaremos, debe tenerse en cuenta que ese tribunal estima que la indexación de un crédito constituye una labor de aplicación aritmética de parámetros ciertos y preestablecidos, con la consecuencia de evitarse toda hesitación sobre las consecuencias pecuniarias concretas del otorgamiento de esa prestación.

En primer término, señalamos que la tesis no nos convence de modo irrestricto y para cualquier situación. Por cierto que el fallo no describe minuciosamente los extremos fácticos de la causa, -como no podría ser hecho en cada decisión interlocutoria que los tribunales de alzada deban pronunciar-. Pero de tratarse de un embargo posterior a la ley 21.309 que autorizó la inclusión de cláusulas indexatorias en las hipotecas, no vemos necesidad de construir esa doctrina de protección al embargante, porque éste pudo bien cautelarse por sí mismo al obtener del tribunal de su juicio.

Mas, de otro punto de vista, podemos admitir esa tesis de la sala C de Apelaciones Civiles como muy sensata -aunque de sustento más pretoriano que legal- para resolver el disfavor en que se hallaron los embargantes que trabaron sus medidas en períodos de inflación ya muy elevada pero antes de concebirse la posibilidad de incluir cláusulas indexatorias en los asientos registrables. Estas gentes pudieron superar ese disfavor en que se hallaron, merced a una diligencia extremada, pues les cupo solicitar periódicamente un incremento del monto del gravamen registrado. El derecho no exige de sus sujetos tal laboriosidad, y sería insoportable que concediera la protección de las normas solamente a quien desplegara una actividad excesiva e infrecuente; antes bien, debe ser amparada por la ley la común diligencia exigible en el tráfico negocial. La consideración del fallo que venimos analizando se ajusta a estos parámetros; y ello la hace atendible.

Pero nótese que lo postulado no es la extensión del embargo por todas las consecuencias del juicio en que fue ordenado, sino una indexación del tope registral establecido al trabar la medida. Entre una y otra solución la distancia práctica es harto mayor que la revelada por esta frase: en la primera tesis (que es aquella que combatimos en nuestro voto), el adquirente no puede conocer cuál es la extensión del embargo, salvo apersonarse al juicio, y apreciar todas las difícilmente previsibles consecuencias de tal litis; en la tesis adoptada por la sala C de Apelaciones Civiles el comprador puede estimar la extensión del embargo con los datos provistos por la certificación registral, que consiste en su fecha de anotación y su monto originario. Sobre ese monto primitivo el interesado tercero aplicará la pauta indexatoria conocida (recuérdese aquí lo señalado sobre la posición de tal tribunal civil, en favor de un sistema indexatorio uniforme para todo crédito, fundado en la aplicación de un índice público y constante); y sabrá por sí mismo cuánta es la responsabilidad pecuniaria que asume al adquirir la finca.

No sería pues desdeñable absolutamente la adopción ocasional de una tesis como la referida, en favor de aquellos embargantes del período anterior a la admisión legal de las cláusulas registrales de indexación. Pero esto es muy diverso de la inseguridad sobre los resultados a la cual llega fatalmente la responsabilidad del adquirente por todas las ulterioridades del juicio donde fue ordenado el embargo. Esta indefinición de las consecuencias imprevisibles nos impone resistir esa tesis extremosa.

XI - Conclusión. Por lo expuesto votamos en el sentido de que en la situación referida el comenzar nuestra exposición el comprador de la finca embargada puede liberarla con la dación de la suma mencionada en la inscripción registral del embargo.

Reiteramos que esta tesis objetiva no excluye la soluciones casuistas que sean impuestas por las circunstancias de la causa, como dejamos señalado en los apartados II y X de nuestra exposición.

El doctor Boggiano dijo:

El acreedor está facultado para requerir ampliación del embargo si éste ya no cumple eficientemente su función cautelar, por ejemplo, si la desvalorización monetaria desnaturalizara el vigor de la garantía (art. 203, Cód. Procesal Nacional). La ley exige en la materia una diligencia acorde con la satisfacción del interés del acreedor embargante y los intereses del tráfico, exigencia que se traduce en el segundo párrafo del art. 538 por el cual los oficios o exhortos serán librados dentro de las 48 horas de la providencia que ordenare el embargo. El acreedor embargante que no inscribe modificación ampliatoria del embargo trabado produce la apariencia de una situación jurídica cautelar firme. Existe aquí una responsabilidad por dicha apariencia jurídica. En tales condiciones, el comprador del inmueble embargado puede haber confiado en esa apariencia observando una diligencia ordinaria en el tráfico inmobiliario. En consecuencia, el comprador debe juzgarse colocado tal como corresponde a la situación que supuso. Trátase de la responsabilidad por una omisión y por una confianza razonable en el embargo aparente y susceptible de una ampliación omitida. El comprador puede confiar entonces en el carácter definitivo del embargo, salvo obviamente, que el comprador se hallare en condiciones

que excluyan su fe en el embargo aparentemente definitivo.

Si no promedia la ampliación del embargo por imperativo del propio interés del acreedor, no es justo sacrificar los intereses del tráfico y del comprador en aras de quién ha generado responsablemente una apariencia, pues tampoco es admisible postergar las negociaciones inmobiliarias hasta tanto se resuelva definitivamente las peticiones de ampliación del embargo. La decisión de esta ampliación, cuando requiriese dilucidar cuestiones de hecho controvertidas, no puede paralizar la enajenación del inmueble embargado hasta que la incidencia se resuelva. Y cuando la ampliación se decreta sobre la base de hechos notorios, no cabe proteger la omisión del embargante que, como antes señalé, es responsable por la apariencia jurídica definitiva de la medida registrada.

Por ello, el comprador de un inmueble embargado por una suma determinada, que deposita en pago el importe a que asciende el embargo puede obtener el levantamiento de la medida precautoria.

El doctor Rivera dijo:

I - Al tiempo de emitir mi voto el sentido de la votación de este plenario se encuentra decidido. Sin embargo, estimo que corresponde hacer algunas precisiones para fundar ni adhesión a la solución propiciada por la mayoría, especialmente teniendo en cuenta el importante desarrollo del voto disidente del doctor Caviglione Fraga al que han adherido los jueces de la sala B, doctores Williams, Martiré y Morandi.

II - No seguiré estrictamente el orden del voto del doctor Caviglione Fraga, sino que trataré de extraer de el lo que, según mi juicio, constituyen argumentaciones fundamentales, para exponer mis ideas sobre ellas.

2 - Se afirma en ese voto que la enajenación de cosa embargada pese a ser válida entre los celebrantes del acto, es inoponible al embargante; se invoca para ello lo dispuesto por el art. 1174 del Cód. Civil.

Advierto que el mismo precepto incluye a las cosas hipotecadas; no existe duda alguna que la enajenación de cosa hipotecada es válida, y plenamente eficaz (arts. 3157 y 3162, Cód. Civil). Ello sin perjuicio de que el comprador -tercer poseedor de cosa hipotecada- debe soportar la persecución del acreedor en caso de que el deudor no satisfaga el crédito garantizado con el derecho real como una consecuencia del efecto absoluto de los derechos reales.

Pero más importante que ello es advertir dos aspectos que podrían pasar desapercibidos.

a) El tercer poseedor de cosa hipotecada soporta la garantía real en la medida del crédito garantizado; por lo que libera al inmueble de la carga real, pagando al acreedor hipotecario lo que es debido; incluso sin actualización del crédito si él hubiese sido otorgado sin cláusula de actualización vigente ya la ley 21.309 (doct. de la sala D en "Artifort" 18/3/83, -Ver este tomo p. 231; fallo 82.216-) y antes de la ley 21.309 si no hubiere sido pactada cláusula de estabilización (Rivera, J. C., "La especialidad y la publicidad de la hipoteca frente a la revalorización de las obligaciones de dinero", Rev. LA LEY, t. 1977-D, p. 929) o convenida ella no hubiese obtenido manifestación registral con la determinación de un tope adoptando así la forma de hipoteca de máximo, (Criterio de Adrogué y del suscripto en las VIIª Jornadas Nacionales de Derecho Civil; v. ponencia del doctor Adrogué en el libro correspondiente, p. 123, núm. II, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1979).

No hay pues inmovilización de la cosa; sólo hay un problema de soportar la carga real en la medida que surge del crédito, de la ganancia y de la registración de ésta.

b) Aun cuando se insistiera en la caracterización del negocio jurídico inoponible la conclusión no varía.

El negocio jurídico inoponible es válido, aunque padece de cierto grado de ineficacia (Trabucchi, Alberto, "Instituciones de Derecho Civil", t. I, p. 200, núm. 81, Ed. Edersa, trad. de Luis Martínez Calcerrada, Madrid, 1967), por lo que resulta inoperante respecto de ciertos terceros (Santoro Passarelli, F., "Doctrinas Gales. del Derecho Civil", p. 324, Ed. Edersa, trad. de A. Luna Serrano, Madrid, 1964).

Pero esa ausencia de operatividad frente a algunos terceros no es absoluta; sólo padece de ineficacia el acto inoponible en la medida del perjuicio que resulta conscientemente producido al acreedor (conf. Betti, Emilio, "Teoría General del Negocio Jurídico", p. 370, núm. 60 a, 2ª ed., Ed. Edersa, trad. de A. Martín Pérez).

Esta solución fluye en el derecho italiano, al que naturalmente hacen referencia los autores citados, de la interpretación que se hace de los arts. 2901 y 2902 del Cód. Civil de 1942, la que ha sido recogida por la jurisprudencia. Así se ha dicho, aplicando una regla de analogía muy importante, que el tercer propietario del inmueble cuya enajenación es revocada por fraude, encontrándose en situación análoga a la del tercer poseedor de cosa hipotecada, tiene interés en liberar al inmueble del peligro de ser subastado, ofreciendo al acreedor el pago de la suma a él debida por el deudor (Corte de Casación, 10/3/50); concepto que adquiere mayor precisión

cuando el mismo tribunal señaló que la acción revocatoria no tiene efecto restitutorio del bien al patrimonio del deudor, en cuanto su objeto es el pronunciamiento de la ineficacia del acto en la comprobación del crédito de quien ejercita la acción en el límite del perjuicio por él sufrido, y por ello tiende a la venta del bien sólo para hacer posible con su venta, la satisfacción del crédito en los límites del daño sufrido (Corte de Casación, 28/3/60; ambos fallos citados por Pescatore, G. - Ruperto, C., "Código Civile Annotato", p. 2831, 7ª ed., Milano, Giuffrè, 1978).

Si se atiende a una interpretación armónica de ambos pronunciamientos se advierte que: a) el acto es válido; b) la declaración de ineficacia (inoponibilidad), no hace volver el bien al patrimonio del vendedor; c) el comprador puede evitar la subasta mediante la satisfacción del crédito en la medida de éste.

Esto significa que la posible inoponibilidad del acto al acreedor, presenta también un problema de medida o extensión, punto en el cual la mayoría ha centrado su argumentación.

c) Es obvio que lo apuntado con fundamento en el derecho extranjero es plenamente aplicable en el nacional. con sustento en los arts. 965 y 966 del Cód. Civil.

3) Ello importa descartar la tesis fundamental de la posición adversa al voto de la mayoría; esto es, que el embargo afecta la cosa de tal modo que la inmoviliza en el patrimonio del deudor, haciéndola soportar todas las consecuencias de la ejecución.

No sólo no se inmoviliza, sino que en ciertas circunstancias semejantes, tales como enajenación de la cosa hipotecada (reitero también contemplada en el art. 1174, Cód. Civil) o revocación por fraude, no existe acción restitutoria del bien sino sólo acción en la medida del interés del acreedor.

Del mismo modo queda desbrozada la dificultad que plantea el pretender discernir dos cuestiones sustancialmente idénticas, como lo es el efecto del embargo frente a quien se constituyó en nuevo dueño de ella, y lo mismo frente a sucesivos embargantes.

4. De este modo entiendo situado el tema en los que considero sus límites apropiados: a) no hay inmovilización de la cosa como consecuencia del embargo; b) no hay acción restitutoria de la cosa al patrimonio del deudor-vendedor aun cuando se sostenga la tesis de la inoponibilidad; c) la única cuestión a dilucidar es cuál es la medida o extensión en que el embargo se hace sentir sobre el nuevo titular del dominio.

Ahora bien; no existe obstáculo legal para que el acreedor obtenga la inscripción de la medida del embargo por una suma que comprenda la posible desvalorización monetaria operada, Y no es ésta una afirmación hecha a propósito de este voto.

Dije en 1977 en el trabajo ya citado (p. 939, párrafo que se inicia en el antepenúltimo renglón de la 1ª columna): "El derecho a obtener la extensión de la medida precautoria no ya exclusivamente al monto nominal del crédito sino también a lo que provisionalmente puede resultar de la revalorización de la deuda, ha sido reconocido por la sala B de la Cámara Comercial: este tribunal dijo al respecto que ante la circunstancia de haberse dictado el pronunciamiento plenario del 13 de abril de 1977 en virtud del cual se admite la actualización de las obligaciones dinerarias, la pretensión del actor de obtener embargo por la suma que pudiere calcularse para responder a la indemnización por la depreciación del signo monetario adquiere prima facie la suficiente consistencia como para ser acogida si se dan los demás requisitos de procedencia de la medida cautelar, sin que sea necesario entrar a juzgar preliminarmente si se trata de una obligación dineraria o de valor". El fallo a que se alude es el dictado en la causa "García Alonso, Soc. en Com. por Accs. c. Abilco, S. A." del 26/5/77 (Rev. LA LEY, t. 1977-C, p. 200).

Y no existe inconveniente para que ello se formule a través de un dispositivo de actualización automática, el que pudo incluirse aun antes de la ley 21.309, pues ese cuerpo legal no creó la posibilidad de que el Registro Inmobiliario las anotara, sino que especificó las condiciones en que ellos no afectarían el principio de especialidad de las garantías reales.

5. Ello parecería llevar de la mano a la adhesión absoluta a la tesis sostenida en el voto de la mayoría; mas es necesario efectuar alguna salvedad.

La tesis de aquel fundado pronunciamiento, se sustenta en que el acreedor ha creado una apariencia que lo vincula por estar en juego principios básicos de la seguridad del tráfico inmobiliario, seguridad obviamente vinculada a lo registral.

Pero para que la apariencia creada por el asiento registral vincule de tal manera al acreedor que le impida reclamar en la medida en que la actualización del capital es reconocida judicialmente, debería realmente crear

en el comprador, nuevo titular del dominio de la cosa embargada y enajenada, la representación de que el crédito cautelado se agota en la suma que ocupa el casillero correspondiente del folio real.

Esta representación no puede existir. En derecho argentino -ha dicho esta sala que integro- no existe moneda en el sentido que al término dieron el metalismo y el nominalismo ("in re": "Pacheco Alvear" 30/12/82, Rev. LA LEY, t. 1983-C, p. 36). Dije en esa causa que el nuevo valor intrínseco de la moneda está dado por su poder adquisitivo sustituyendo así al valor o entidad del metal que era lo que constituía la esencia de la moneda durante la vigencia del metalismo (v. Bonet Correa, José, "Las deudas de dinero", ps. 167 y sigts., núm. 7.1, Madrid, 1981). Por ello hoy se sostiene que la moneda no es más que un título que representa un poder adquisitivo, el signo -abstracto- de un derecho a adquirir en el mercado cierta cantidad de bienes y nada más, cuyo valor estaría dado en definitiva por la cantidad de bienes y servicios que con ella sea posible obtener (conf. Trigo Represas, Félix A., "Obligaciones de dinero y depreciación monetaria", p. 34, núm. 25, 2ª ed., La Plata, 1978; Morello, Augusto M., Tróccoli, Antonio., "Indexación hacia una síntesis", J. A., t. 1976-IV, p. 371).

Esto que se afirma en el párrafo precedente no constituye una mera construcción doctrinaria. Es derecho positivo vigente, pues a partir de los pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en las causas "Vieytes" (23/9/76 -Rev. LA LEY, t. 1976-D, p. 241-), "Valdés" (23/9/76 -Rev. LA LEY, t. 1976-D, p. 248-), "Grela" (19/10/76 -Rev. LA LEY, t. 1976-D, p. 485-), "Camusso", (21/5/76 -Rev. LA LEY, t. 1876-C, p. 72-), "Provincia del Neuquén" (22/9/77 -Rev. LA LEY, t. 1977-D, p. 328-), se abandonó el nominalismo y el sistema jurídico argentino ha entrado de lleno en el valorismo o realismo monetario.

Y que ello forma parte de nuestro derecho positivo ha sido dicho por la misma Corte Suprema: Marrone", 12/11/81 (Rev. LA LEY, t. 1982-B, p. 450) al afirmar ese tribunal que el derecho a obtener la repotenciación del crédito hipotecario reconocido por la jurisprudencia forma parte del ordenamiento hipotecario.

Así, la conclusión a que se arriba es que -por regla general- en nuestro sistema jurídico las cifras monetarias no se mantienen incólumes ante el transcurso del tiempo y la inflación. Toda suma representativa de moneda está pues en principio sujeta a actualización; máxime desde que los tribunales admitieron la indexación de créditos sin mora del deudor y aun con mora del acreedor.

Por ello esa afirmación inicial de este párrafo; no es posible sostener hoy que la cifra que aparece en el casillero del folio real pueda crear en el comprador la expectativa razonable (ergo de buena fe) de que la carga que soporta la cosa se limite a ella; pues todos los créditos judicialmente reclamados están sujetos a indexación conforme al derecho positivo vigente.

6 - En consecuencia, mi conclusión sería idéntica a la de la sala C de la Cámara de Apelaciones en lo Civil en la causa que ya citara el voto mayoritario (Banco de Londres, 30/10/80, E. D., t. 92, p. 166 -Rep. LA LEY, t. XLI, A-I, p. 1222, sum. 734-); la garantía que ofrece el embargo abarca no sólo el monto nominal de la medida sino también la depreciación monetaria correspondiente.

De otro modo se llega a una solución en mi juicio disvaliosa, y que ha sido señalada lúcidamente en el voto del doctor Caviglione Fraga: el deudor se liberará de los efectos del embargo vendiendo la cosa a un tercero, pues se verá constreñido a depositar sólo el importe nominal del embargo seguramente irrisorio debido a la incidencia de la inflación (en el caso en que se pronuncia este fallo el importe del embargo, incluida la suma presupuestada para responder. a intereses y costas es de \$ 140.528,88, lo que traducido a la nueva nominación hace \$a 14,05).

Indudablemente sería una forma de alentar las ventas simuladas; o de dar a los deudores recalcitrantes una forma de eludir la acción de la justicia, con lo que se contribuiría a la ineficacia del Poder Judicial y su consecuente descrédito en la población.

Es que el traslado del nominalismo al valorismo ha sido el resultado del pretor; encarnado por los Tribunales más diversos del país, encabezados por la misma Corte Suprema que en los precedentes señalados cortó el nudo gordiano y desoyendo la voces doctrinarias que sostenían la distinción ontológica entre las obligaciones de valor y de dinero, aplicó a estas últimas el régimen de aquéllas, evitando así las consecuencias que se preveían de mantenerse la jurisprudencia en un esquema nominalista.

Y lo ahora propuesto no significa aceptar que el método para sustituir el nominalismo haya sido el mejor; ni que el valorismo deba seguir rigiendo nuestras vidas definitivamente. Por el contrario, he dicho en infinidad de oportunidades que la indexación permanente constituye un mal social; que ello significa perder el sentido de la moneda concepto en el que se imbrica el de la soberanía del Estado etc. (ver mi participación en la sesión Plenaria de las VIIas. Jornadas Nacionales de Derecho Civil, p. 329; Ed. LA LEY, Buenos Aires, 1981; también lo sostuve en la disertación hecha en el IIIer. Congreso de la Federación Latinoamericana de Magistrados; y en

un trabajo titulado "Inflación y Derecho de las Obligaciones" a publicarse próximamente).

Pero habida cuenta que todo se indexa, ninguna cifra representativa de dinero permanece estática, es preciso guardar coherencia, y sostener la solución para todos los créditos, o para todas las cifras representativas de dinero.

De otro modo se crearía en una inconsecuencia perniciosa; pues aquel a quien se aplica alguna consecuencia nominalista, es verdaderamente un castigado.

7 - Sin embargo, lo que sostengo en los núms. 5 y 6 de este voto no es posible que sea resuelto por el tribunal, pues como lo advierte el voto mayoritario, la redacción del tema lo sitúa en dos extremos: la captación total de la cosa, mediante su afectación a todas las consecuencias del juicio, o la posibilidad del levantamiento del embargo mediante el depósito de la suma que aparece en el casillero registral.

La primera solución propuesta es contraria al sistema jurídico vigente.

La segunda debe obtener corrección a través de la repotenciación de la cifra que aparece registrada.

Doy pues mi voto en el mismo sentido que la mayoría: puede levantarse el embargo trabado mediante el depósito del importe a que asciende el embargo.

Pero lo hago con la aclaración de que según mi juicio, la solución adoptada no implica negar que sea exigible la actualización de ese importe. Ello no ha sido sometido a la decisión de este tribunal, y la respuesta afirmativa a esa cuestión no hará sino integrar la solución del tema en un sistema coherente de derecho privado patrimonial que los tribunales del país constituyen diariamente a partir de la desaparición de lo que constituyó uno de sus pilares básicos: la existencia de moneda.

El doctor Anaya dijo:

Los fundamentos que informan el voto que abre el acuerdo como los que desde otro perfil informa el del doctor Boggiano, serán también sustento de mi pronunciamiento por la afirmativa.

Mas encuentro necesario efectuar algunas precisiones en cuanto a los alcances de esta adhesión, así como algunas consideraciones complementarias que concurren a formar mi convicción.

Encuentro claro que el primer voto recurre a una argumentación analógica cuando se funda en las reglas concernientes a los derechos reales de garantía. Ello no obstante la cita de una enseñanza de Segovia que puede suscitar equívoco al respecto. El embargo importa la sujeción de bienes individualizados del deudor a un régimen jurídico especial tendiente a cumplir una función de garantía (C. J. Colombo, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", t. 1, ps. 344 y 345, 4ª ed.). Pero es un acto que no se refiere tanto al dominio como a la facultad de disposición (E. J. Couture, "Fundamentos del derecho procesal civil", núm. 304, 3ª ed.), ni importa la constitución de un derecho real, ni atribuye al acreedor ningún poder sobre la cosa embargada (H. Alsina, "Tratado teórico-práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial", t. III, p. 58, núm. 10, 1ª ed.; Colombo, loc. cit.). Su naturaleza es procesal y no constituye un privilegio (R. M. Salvat, "Tratado de Derecho Civil, Parte General", t. II, núm. 1346, Ed. del Cincuentenario) -antes bien cabe ante los especiales y pierde eficacia en caso de concursos- sino una preferencia (E. Busso, "Código Civil anotado", t. V, p. 443, núm. 43; Colombo, op. cit., t. I, p. 356) o una prioridad (Salvat, loc. cit.) que reposó sobre distinto fundamento ya que no atiende a los caracteres del crédito sino a la diligencia del acreedor; "prior tempore potior jure" (Busso, op. cit., t. V, p. 443, núm. 47). Sin embargo hay un cierto paralelismo entre embargo y privilegio; y como este, debe interpretarse restrictivamente en cuanto importa en alguna medida una exclusión de bienes de la prenda común de los acreedores y una excepción a la norma general de disponibilidad del patrimonio (Alsina, "Tratado" cit., t. III, p. 61).

La preferencia otorgada por el embargo -que según la doctrina generalizada no podría fundarse en reglas de derecho sustantivo sino en la eficacia que las reglas procesales atribuyen a la decisión judicial prohibitiva de la disposición de bienes- se proyecta sobre dos planos. El primero concierne a su base temporal, relegando la relevancia de la fecha de los créditos, de los juicios o de las peticiones, en beneficio del orden temporal de la traba del embargo, situación claramente reglada en el art. 218 del Cód. Procesal Civil y Comercial. El segundo plano se vincula con el ámbito de la preferencia en relación con la cuantía del crédito del embargante, que es precisamente el tópico de este plenario. La cuestión fue arduamente disputada por la doctrina civilista, a propósito de la interpretación del art. 736 del Cód. Civil. Si bien la situación no es totalmente equiparable a la del embargo por suma determinada inscripto registralmente que afecta la disponibilidad de un inmueble, no parece ocioso destacar que ilustrados interpretes sostuvieron la indisponibilidad total del crédito embargado, aunque se encontrase trabado para garantía de una deuda de menor cuantía, fundados en buena medida en la

literalidad del citado texto legal (Busso, Código cit., t. V, ps. 445 y 446, núms. 67 y sigts., J. J. Llambías, "Tratado de Derecho Civil, Obligaciones", t. II, núm. 1487; ídem, "Código Civil anotado", t. II-A, p. 616), en tanto otra corriente doctrinaria orientada tras las enseñanzas de Colmo sostuvo que la indisponibilidad tiene como límite el importe del crédito, por lo que, satisfecho éste mediante depósito de la suma fijada judicialmente, el saldo se libera y debe ser pagado al acreedor embargado (G. Borda, "Tratado de Derecho Civil, Obligaciones", t. I, núm. 689, 4ª ed.). Esta última interpretación cuenta con el respaldo de Salvat para los supuestos en que el embargo se traba por una suma determinada que son, precisamente, los que nos interesan para dar respuesta a la cuestión planteada ("Tratado de Derecho Civil, Obligaciones en General", núms. 1163 y 1164, 6ª ed., actualizada por E. V. Galli). Mas ha de tenerse en cuenta, por lo demás, que aun dentro del sector de la doctrina que se inclina por la total indisponibilidad de este crédito, el problema llega a resolverse de una manera bastante similar ya que, conforme enseñanza de Busso, cuando el crédito embargado es por importe mayor que el crédito que origina el embargo, esta medida determina la indisponibilidad total de aquel crédito, pero solamente hasta al suma embargada, conclusión que basa en principios fundamentales sobre las obligaciones divisibles (Busso, "Cód." cit., t. V, p. 447, núms. 74 y 75). No puede sorprender por ende que el autor citado sostenga que los pagos hechos por el deudor a quien se ha notificado el embargo están afectados por nulidad relativa sólo a favor del acreedor embargante y hasta cubrir la suma por la que se embargó (t. V, p. 448, núm. 85). Quede esto dicho sin perjuicio de destacar que Llambías lleva sus enseñanzas hasta sus consecuencias más extremas, en lo que parece diferir de Busso.

Las discrepancias que se dejan anotadas no parece que puedan suscitarse en el caso de los embargos sobre inmuebles que se inscriben en el Registro de la Propiedad a la luz de las reglas registrales que resultan aplicables conforme a lo preceptuado por el art. 2º inc. b) de la ley 17.801. Por eso en estos casos encuentra cómoda aplicación la doctrina procesal con arreglo a la cual el embargo debe trabarse por importe suficiente para cubrir el crédito reclamado (Alsina, tratado cit. t. III, p. 182) que se interpretará "con sujeción a los términos expresos del auto que lo ordena" (Alsina, t. cit., p. 61). Vale decir que la preferencia derivada de esta medida judicial solamente se extiende a la suma por la que se decretó y anotó la medida (Colombo, "Código" cit. t. I, p. 356); quedando las ampliaciones preferidas por los créditos que hayan obtenido trabas anteriores (S. C. Fassi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y demás normas procesales vigentes", t. I, núm. 1291, 2ª ed., y sus citas de fallos de esta Cámara en p. 567, nota 16; Morello, Passi Lanza, Sosa, Berizonce, Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, vol. III, p. 179).

Sobre estas consideraciones dejo expuesta mi convicción y voto por la afirmativa.

El doctor Williams dijo:

Por razones análogas, al compartir los argumentos del voto del doctor Caviglione Fraga, voto en el mismo sentido en que lo hace.

El doctor Barrancos y Vedia dijo:

Adhiero a los votos de los doctores Jarazo Veiras y Caviglione Fraga.

El doctor Quintana Terán dijo:

Adhiero al voto del doctor Anaya.

El doctor Martiré dijo:

Por las bien fundadas razones que desarrolla el doctor Caviglione Fraga, que se ajustan a la realidad de los casos y aporta una solución acorde con el objetivo de justicia que debe prevalecer en las decisiones judiciales, voto como él lo hace.

El doctor Jarazo Veiras dijo:

Por razones metodológicas estimo oportuno repetir el tenor de la cuestión que motiva la convocatoria a este pronunciamiento plenario, "Si el comprador de un inmueble embargado por una suma determinada, que deposita en pago el importe a que asciende el embargo, puede obtener el levantamiento de la medida precautoria o ésta debe subsistir por todas las consecuencias de la ejecución que se transmiten al sucesor particular".

La transcripción precedente facilita el distinguir las diferentes faces y características de los actos sub examine y las consecuencias jurídicas que de ellos devienen. Estas son las que permiten responder a la cuestión, entiendo con absoluta claridad.

En primer lugar, tenemos un inmueble embargado, es decir, limitado en virtud de un acto jurisdiccional.

El decreto de la medida cautelar presupone la existencia de una relación procesal, entendiendo por tal el "conjunto de vínculos jurídicos procesales establecidos por medio del proceso entre el tribunal y las partes, y entre estas entre sí" (Schonke, Adolfo, "Derecho Procesal Civil", p. 16, Ed. Bosch, Barcelona, 1950).

Dicha relación nos aproxima a las concepciones doctrinarias de la misión del derecho procesal, siendo oportuno recordar la concepción de Wach, jurista de Leipzig, quien en 1888 sostenía que esta era la de "trazar una divisoria clara entre la esfera de facultades del Poder Público, de un lado, y la del ciudadano que defiende o persigue su derecho, de otro; y ante todo, asegurar al particular una expectativa, basada en el derecho objetivo, de una conducta de contenido determinado por parte del Estado y de sus órganos".

Para la misma época, en 1901, el inspirador del Código Procesal Civil Austríaco, Franz Klein opinaba que el proceso civil es una institución para el bien social, una norma del Poder para la protección de los intereses de la comunidad y de los bienes jurídicos individuales. Este autor entendía que el Estado tiene la posibilidad de influir ampliamente sobre la marcha del procedimiento "conservando la libertad de acción y responsabilidad del particular, coordinada con la dirección, limitación y complemento del Estado, de acuerdo con las orientaciones de la política social" (Schonke, op. cit., p. 15).

Cualquiera fuere la concepción que se adopte y que por distintos medios se ha difundido en la doctrina universal y nacional, estamos frente a una preceptiva vinculatoria de los órganos jurisdiccionales con las partes y de estas entre sí.

Promovido el acto de jurisdicción por la excitación que el particular pretensor provoca en el órgano que el Estado destina a esos efectos, su concreción bajo las formas de sentencia, providencia o fallo se impone coercitivamente a la voluntad de los integrantes de la relación jurídica.

Pedido el embargo, preventivo o como parte de la ejecución forzada, el derecho del juez disponiendo la traba sobre un inmueble, reviste la naturaleza jurídica de los actos jurisdiccionales cuyos efectos no pueden, en principio, modificar las partes por su mera voluntad. Si éstas exteriorizan el propósito unánime de poner fin a la controversia, el proceso habrá concluido por una vía anormal, cual sería la del desistimiento o de la transacción. En estos supuestos de excepción, la petición concordante de las partes puede obtener el pronunciamiento del órgano destinado a eliminar los efectos del acto cautelar originario.

Sin embargo, dice Couture, es un acto consistente en incautarse materialmente de bienes del deudor... a los efectos de asegurarse de antemano el resultado de la ejecución. Es apenas un acto preventivo que no se refiere tanto al dominio como a la facultad de disposición, que es cosa distinta del dominio (Couture, E., "Fundamentos del Derecho Procesal Civil", p. 467 con de Chiovenda en nota al pie).

Así, pues, que limitada la facultad de disposición del bien, el deudor o sujeto pasivo de la relación procesal no puede por sí y ante sí, ni ante quien no sea el tribunal que decretó la medida, liberarse del embargo si previamente no lo solicita con audiencia del pretensor que obtuvo la cautela.

Para una mayor claridad me pregunto: ¿puede el deudor embargado dar en pago el importe fijado como monto del embargo y obtener con ello el sobreseimiento en la ejecución y la cancelación del embargo? La respuesta negativa se impone, pues el juez debe previamente oír al interesado que logró se trabara la medida cautelar.

Corroborando el sentido de lo expuesto, recuerdo que el art. 583 del Cód. Procesal, permite al ejecutado liberar los bienes subastados, es decir realizados y que se encuentran en vías de pasar al patrimonio de un tercero, retro trayéndolos a su patrimonio, de modo tal que el dominio y con ello la garantía de sus acreedores, perdure en su cabeza.

No escapa a mi criterio que el embargo es consecuencia de un litigio y que por disposición de los arts. 1174 y 1179 del Cód. Civil, los bienes litigiosos son susceptibles de transmisión a terceros. Pero operada la transferencia por escritura pública (arts. 1184, inc. 1º y 1455, Cód. Civil), el embargo recae sobre el precio de venta, que ocupa jurídicamente su lugar y, en su defecto, la transferencia queda supeditada a los resultados del juicio en que se trabó el embargo (conf. Alsina, Hugo, "Derecho Procesal", t. V, p. 64 con opinión concordante del doctor Alsina Atienza, ed. 1974).

Determinadas las limitadas facultades del transmitente, deudor embargado en el supuesto que nos ocupa, procede analizar la situación del sucesor singular que, en este plenario identificamos como "el comprador".

En el antecedente que consagra la sala que integro en su anterior composición, se ha hecho referencia al criterio que sostengo de la inalterabilidad de los derechos que un autor transmite a su sucesor por imperio de lo establecido por el art. 3270 del Cód. Civil. Por ello, considero que aquello que se encuentra vedado al deudor

que pretende transferir, con mayor razón lo estará a quien, con pleno conocimiento de la cautela asume su lugar como adquirente del dominio del bien en litigio.

Las estipulaciones que hiciere constar en la escritura traslativa de dominio carecen de eficacia para modificar, limitar o cercenar los alcances del acto jurisdiccional que impuso el impedimento. A lo sumo, como señalaba el maestro Alsina, estaríamos en presencia de un caso en que "pretium succedit loco rei".

Se argumenta en contra de esta solución lo establecido por el art. 2505 del Cód. Civil vinculándolo a las disposiciones contenidas en los arts. 2º inc. 2, 19, 21 y 22 de la ley 17.801 que regula el régimen a que quedarán sujetos los registros de la propiedad inmueble existentes en la Capital Federal y Provincias.

El primero legisla sobre la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, No es, pues, el supuesto de autos. Quizás la tesis encuentre explicación por acentuar la faz interpretativa en función de las analogías que, desde Segovia en adelante, han encontrado algunos tratadistas entre el derecho real de hipoteca y el acto jurisdiccional del embargo. Pero tales analogías no pueden llevarnos a confundir la naturaleza jurídica de un derecho real con la medida cautelar decretada por un magistrado.

Los artículos citados de la ley 17.801 versan, el primero sobre la obligación de anotar en los Registros de la propiedad inmueble para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley ... los documentos que dispongan embargos, inhibiciones y demás medidas cautelares.

El art. 19 se refiere a la prioridad entre varias inscripciones relativas a un mismo inmueble. El art. 20 a que entre las partes y el funcionario autorizante no podrán prevalerse de la falta de inscripción del acto que han otorgado. El art. 21 declara público el Registro y el art. 22 dice "la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición, sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes".

De la lectura minuciosa y profunda de las normas que reseño no alcanzo a inferir que modifiquen el principio románico de "nemo plus juris ad alium...". Por el contrario, los certificados que expiden los registros ponen en conocimiento de los terceros la plenitud o limitación de los derechos inscriptos.

Si el embargo trabado lo es hasta suma determinada, el tercero adquirente de buena fe en nada se perjudica, pues su obligación se reduce a oblar el precio que ha pactado con el transmitente, a quien pretende suceder en el dominio.

La cautela impide al transmitente disponer del precio estipulado, seguramente hasta el monto inscripto en el Registro a título de embargo, y claramente a mi criterio, de suma alguna hasta que no haya solicitado y obtenido el levantamiento del embargo ante el juez que lo decretó.

En ninguna de las "demás previsiones de esa ley" encuentro norma o argumento valedero que autorice al sucesor individual o al escribano interviniente a soslayar la indisponibilidad dispuesta por el juez, salvo, como he dicho, que ella se traslada a la totalidad del precio y a las resultas del litigio en que fue decretada.

Frente a opiniones encontradas, cabe también preguntarse qué función tendría entonces la publicidad del monto del embargo salvo casos de excepción que no se insertan dentro del tema en debate. Esa función no es otra a mi juicio, que determinar el alcance de los derechos de terceros y la medida de sus respectivas prioridades, respecto del bien interdicto, de acuerdo con la regulación introducida por el ya mencionado art. 19 de la ley 17.801.

No cabe en este fallo expedirse acerca de la justicia de mantener o no la eficacia de los embargos, en el orden en que fueran anotados y por las sumas nominales que en ellos constan. La ley registral no previó en su articulado la influencia de la inflación ni la doctrina sentada en su torno frente al incumplimiento de las obligaciones.

Pero sí estimo conveniente interpretar congruentemente sus disposiciones con la naturaleza jurídica del acto que nos ocupa es decir con el embargo.

Por estas razones, reitero, mi adhesión al criterio sostenido por la sala que integro y que suscribiera el fallo de autos, cuyos fundamentos doy por reproducidos a mérito de la brevedad, con la salvedad que me permito destacar que ellos concuerdan en un todo con lo resuelto por la Corte Suprema de Justicia de la Nación in re "Bodegas del Estado de San Juan, tercería en Ares, José c. Prov. de San Juan" (J. A., t. 46, p. 453) dijo entonces el alto tribunal: "El embargo significa el secuestro o interdicción de la propiedad embargada en beneficio del acreedor que lo ha obtenido de tal manera que si se transfiriera a un tercero sería siempre con el gravamen constituido, quedando tal transferencia supeditada a los resultados del juicio".

Finalmente quiero expresar que en el conflicto entre el sucesor singular arriesgado y la necesaria tutela que el tráfico mercantil inmobiliario exige; entre facilitar la rápida negociación de bienes que constituyen la garantía de los acreedores y acentuar el respecto por la inderogabilidad de los actos judiciales por el mero acuerdo de los particulares, me inclino sin hesitación por la segunda alternativa que se plantea como cuestión del decisorio: "La medida cautelar subsiste por todas las consecuencias de la ejecución frente al adquirente particular". Por cierto que el criterio se circunscribe a este aspecto y no se vincula con el eventual conflicto entre embargantes sucesivos, por cuanto la convocatoria, como he señalado "supra" no se extiende sobre ese particular.

El doctor Caviglione Fraga dijo:

I - La cuestión que es materia del presente recurso nos sitúa, como sucede generalmente en los problemas jurídicos, frente a la contraposición entre dos intereses o bienes, de cuyas resultas uno de ellos debe necesariamente prevalecer sobre el otro. Tal situación impone al intérprete una opción o elección que inmediata e indefectiblemente se conecta con una preferencia valorativa. Es necesario, entonces, determinar cuál es el valor más importante o de mayor jerarquía que se debe resguardar, a través de la comprensión que nos propone el asunto.

II - Por un lado, nos encontramos con el interés del adquirente -supuestamente de buena fe- de un inmueble embargado por suma determinada y, por otro, con el derecho del acreedor embargante cuyo interés insatisfecho puede ser superior a la suma por la cual se anotó el embargo. Mas concretamente, se trata de resolver el conflicto entre el valor regularidad y facilidad del tráfico jurídico inmobiliario y el valor seguridad de los derechos que han obtenido tutela judicial.

III - Si es verdadero el aserto de Kelsen (confr. "Teoría Pura del Derecho", ps. 166 y sigts., Ed. Eudeba, 1960) -como pensamos que lo es-, de acuerdo con el cual la aplicación de la norma superior no determinada o especificada, conduce a varias soluciones regulares dentro del marco normativo, Y que corresponde al órgano encargado de aplicarla valorar esas distintas posibilidades y escoger la que le parezca más apropiada, en orden a favorecer el interés dotado de mayor jerarquía social. En esa situación nos parece que, en la opción, debemos preferir la solución que mejor preserve la autoridad y seguridad provenientes de un acto jurisdiccional (Conf. C. S., "O. F. Dalzoglio", Fallos, t. 234, p. 82 -Rev. LA LEY, t. 82, p. 192-; "Partido Obrero" t. 253, p. 133; -Rev. LA LEY, t. 108, p. 308- cons. 16; E. Ymaz, "La esencia de la cosa juzgada y otros ensayos", ps. 196 y sigts., ed. 1954). Entre otras razones, porque el acatamiento y respeto de las decisiones judiciales se funda en los principios constitucionales de la propiedad, la defensa en juicio y la seguridad jurídica, de acuerdo con los cuales no es lícita la comprensión que lleve al desconocimiento o degradación de derechos patrimoniales adquiridos a través del proceso ni a la alteración sustancial de medidas protectorias de los derechos que deriven en apartamiento de su esencial sentido, cual es, el aseguramiento de la concreta eficacia de las sentencias que se dicten, en los procesos en que aquellas han sido ordenadas.

IV - El embargo comporta aislar o individualizar un bien determinado para afectarlo al pago del crédito en cuya razón se ha trabado (conf. Llambías, J. J., "Derecho Civil, Obligaciones", núm. 395; Palacio, L., "Derecho Procesal Civil", t. VII, núms. 1009 y sigts.; Podetti, J. R. "Tratado de las ejecuciones" actualizado por V. Guerrero Leconte, t. VII-A, p. 204; Alsina H., "Trat. teórico-práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial", act. por J. Cuadro, cap. XXXVII, núm. 9, ed. 1962), o como lo expresa Guasp "afectación de bienes a un proceso con la finalidad de proporcionar al juez los medios necesarios para llevar a normal termino una ejecución procesal" (cit. por Eisner Isidoro, "Sobre la posibilidad y efectos de la venta de bienes embargados judicialmente", Rev. LA LEY, t. 155, p. 958, v. nota 5). El efecto fundamental del embargo es distraer del patrimonio del deudor los bienes embargados con el fin de crear con ellos una masa separada, sometida a un régimen jurídico enteramente particular (Redenti, Enzo, "Derecho Procesal Civil", t. II, p. 357). En razón de ese régimen peculiar, la cosa queda afectada, sujeta o puesta a disposición del juez que lo ordenó, ("sous la main de la justice" como lo expresa la doctrina francesa; Alsina H., op. cit., núm. 10) y el propietario del bien queda sometido al deber jurídico de abstenerse de todo acto jurídico o físico que pueda provocar la disminución de la garantía que dicho bien concreta (art. 214, Cód. Procesal), lo que comporta limitación a las facultades de disposición y goce (Podetti, op. y loc. citados). Por su lado, la inmovilización del bien asegura que el importe resultante de su realización se destine a la satisfacción del derecho del acreedor (Palacio, L., op. y loc. citados).

V - La indisponibilidad que entraña el embargo es sólo relativa, pues la cosa embargada puede ser objeto de los contratos (art. 1174, Cód. Civil), con tal que se declare la existencia del embargo (art. 1179, Cód. cit.) y con la expresa salvedad que se debe "satisfacer el perjuicio que del contrato resultare a terceros". Ello significa que el impedimento para la enajenación no es absoluto, ya que las cosas embargadas no son "extra commercium" (arts. 2336, 2338, Cód. Civil) pero también implica que la enajenación, pese a ser válida entre los celebrantes del acto, es inoponible al embargante, quien puede desconocer la transmisión realizada, en tanto ella le ocasione

perjuicio. Ello es así por cuanto es de la esencia de los actos inoponibles su inoperancia, es decir que sean improductivos de efectos, con relación a la persona en cuyo favor se establecen y en la medida que le causen perjuicio, por reducir ilegítimamente la esfera patrimonial de su deudor, en la cual puede intervenir y obtener satisfacción.

Es por ello que, según la enseñanza de Llambías (op. cit., núm. 395, nota 13), el embargante puede desconocer la transmisión y considerar al bien como existente en el patrimonio del embargado, tal como si el acto no se hubiese realizado, y consiguientemente entender que el embargo subsiste mientras no sea desinteresado en la totalidad del derecho, cuya protección se aseguró mediante la cautela (confr. Spota, A. G., "Efectos del embargo frente al tercer adquirente de la cosa embargada", J. A., 1956-II, ps. 110 y siguientes).

VI - Es por las razones antes reseñadas que la generalidad de la doctrina procesal y la jurisprudencia están contestes en sostener que los derechos del adquirente de la cosa embargada quedan supeditados a los resultados del proceso en que se trabó la medida (Palacio, Lino., op. y loc. cit., núm. 1011 y jurisprud. cit. en nota 42; Alsina, H., op. cit., núm. 10 b; Podetti, J. R., "Trat. de las ejecuciones", núm. 85; Eisner, I., op. cit., p. 962; Ferrari-Ceretti, F., J. A., doct. t. 1973, p. 60; C. S., "Bodega del Estado de San Juan", J. A., t. 46, p. 453) ya que el embargo afecta a la cosa en sí misma y se transmite con ella, de modo que si a pesar del acreedor el dominio se transfiere, sería siempre con el gravamen constituido en beneficio del embargante (S. C. B. A., Rev. LA LEY, t. 106, p. 295); sin perjuicio que, si mediare autorización judicial, y en virtud del principio de subrogación real, el embargo se traslade al precio de venta (confr. Alsina Atienza, D., "Condiciones y efectos jurídicos de la disposición de bienes embargados", J. A., t. 43, p. 211; Palacio, L., op. y loc. cit.). Tal consecuencia es derivación lógica de la naturaleza del régimen del embargo que constituye -según lo ha señalado nuestra Corte Suprema- una "seguridad jurisdiccional a la que no puede calificarse de 'chance' o probabilidad de cobro sino de certeza" (confr. C. S., Fallos, t. 287, p. 108 -Rev. LA LEY, t. 154, p. 452-). Tal cualidad impide que ese derecho procesal de garantía pueda ser desconocido en sus efectos, por vía de un acto de enajenación ajeno a la voluntad del acreedor embargante, sin menoscabo del derecho de propiedad "lato sensu" (confr. C. S., Fallos, t. 137, p. 47; t. 145, p. 307; y en su actual composición, t. 294, p. 152 -Rev. LA LEY, t. 1976-B, 176-) y del principio de buena fe que es basamento fundamental de las relaciones jurídicas y económicas (doctrina de los arts. 1196 y 1198, Cód. Civil).

VII - Las consideraciones precedentes no resultan alteradas por el hecho de que el embargo se haya trabado por una suma determinada en el registro inmobiliario, pues fuera del hecho de que el requisito de indicación de cifras en los decretos judiciales que se inscriben en el registro no está impuesto legalmente y que esa mención persigue, por lo común, fines fiscales y arancelarios (confr. Llambías, J. J., op. cit., núms. 1488, 261), debe interpretarse que, por un lado, la indisponibilidad que causa el embargo, aunque relativa, es total, en el sentido que afecta a la cosa en sí, no a parte de ella, e impide que la transmisión surta efectos contra el embargante, en la medida que éste no sea desinteresado en la totalidad del crédito, en razón del cual la medida se ha trabado. Pues como enseña Guasp: "embargar no quiere decir sino afectar un cierto bien a un proceso, ligarlo o trabarlo de tal modo que no pueda más tarde desvincularse de las resultas del mismo" (confr. "Derecho Procesal Civil", p. 432). No podría, en consecuencia sostenerse válidamente que el embargo sólo garantiza la suma por la cual se trabó, pues es la cosa en toda su aptitud solvente y no la suma dineraria lo embargado y es el derecho creditorio en toda su extensión el que se halla amparado y no el importe del título, mas la estimación provisoria indicada en el auto judicial, que son magnitudes esencialmente variables y sujetas a los acrecentamientos producidos por el transcurso del tiempo, que en épocas de inflación adquieren una importancia que no es necesario, por obvio, explicitar. Por ello, con razón Llambías considera carente de justificación que el embargo sólo sirva como garantía por parte del crédito y no cubra la parte acrecida con posterioridad a la traba, pues, "lo lógico es pensar que el bien embargado responde por la totalidad del crédito asegurado por el embargo" (op. cit., núm. 1487, nota 261).

VIII - Lo hasta aquí dicho no quiere decir que las anotaciones del importe del embargo carezcan de eficacia alguna, pues -a nuestro juicio- cumplen su función cuando se trata de apreciar las prioridades en caso de embargos sucesivos. En esa situación, las prelaciones se resuelven de acuerdo con la diligencia obrada por los respectivos embargantes. Y como la prioridad se asigna de acuerdo con el orden cronológico de las anotaciones (art. 218, 2º párr., Cód. Procesal) la ampliación de embargo no puede hacerse efectiva sino después de los embargos anotados con anterioridad (confr. Colombo, C. J., "Código Procesal Civil y Comercial"; t. I, p. 356; Alsina, H., op. cit., cap. XXXIX, núm. 32; Palacio, L., op. cit., VII, núm. 1012 y jurisprud. cit. en nota 48; Morello, Passi Lanza, Sosa, Berizonce, "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial anotados y comentados", t. III, núm. 404, art. 218). Pero esto se refiere a los efectos del embargo en caso de conflicto entre el primer embargante y los embargantes sucesivos, en donde se atiende a la preferencia en el pago de acuerdo con la diligencia del acreedor que primero trabó el embargo y en la medida de la cuantía por la cual se inscribió.

Pero, a nuestro juicio, este principio no puede extenderse al supuesto del tercer adquirente que compró la cosa sabiendo que estaba embargada, porque aquí no juega el efecto de prioridad o preferencia sino precisamente el efecto de inmovilización o afectación que aísla al bien que sirve de garantía y que preserva al acreedor que tomó medidas conservatorias de sus derechos de las consecuencias perjudiciales de la transferencia (art. 1174, Cód. Civil). Repárese que la respuesta afirmativa a la cuestión propuesta a este plenario conduciría a la paradójica y -a nuestro modo de ver- disvaliosa consecuencia de que si la cosa se vende judicialmente, los derechos del embargante quedarían indudablemente protegidos porque en virtud de la subrogación real, el embargo se traslada al precio (art. 588, Cód. Procesal) y el deudor no podría, por su propia autorización, retirar el remanente una vez cubierto el importe nominal del embargo, pues el acreedor tendría incuestionable derecho a oponerse mientras no sea satisfecho íntegramente su crédito. Sin embargo, lo que no podría hacer el deudor mediante subasta judicial ordenada por el propio juez embargante, lo podría obtener mediante venta privada clandestina, sin consentimiento y sin audiencia del acreedor y del magistrado a cuya jurisdicción el bien se encuentra sujeto.

IX - Tampoco resulta posible argumentar en base a la buena fe del adquirente, habida cuenta que si este se ha anoticiado del embargo y de igual manera compró debe asumir el riesgo de esa decisión, toda vez que, según se ha sostenido, la buena fe no es compatible con una conducta negligente. En tanto y en cuanto la creencia en la bondad del acto debe estar apoyada en un comportamiento previsor y cuidadoso por parte del comprador, de acuerdo con la doctrina que emana de los arts. 512, 902 y 1198 del Cód. Civil. Por ello es que se ha dicho que la disposición de las cosas litigiosas ha sido permitida en el derecho moderno, a diferencia de lo que ocurría en el derecho romano y en el antiguo derecho español, pero la consecuencia de esa libertad es la de que lo que era litigioso, sigue siéndolo y que lo enajenado, sometido a la jurisdicción de un juez, sometido queda en poder del adquirente. Y si los litigantes han adoptado las medidas conservatorias de sus derechos, entonces el tercero o es un imprudente o un cómplice (confr. Spota, A. G., op. cit. nota 39, con cita de Bibiloni).

X - Desde otro ángulo, el levantamiento del embargo por depósito en pago del importe al cual asciende, tal como reza el texto de la cuestión propuesta, no puede ser ordenado en forma automática sino que la solicitud debe sustentarse necesariamente con el embargante toda vez que, en realidad no se trata de un puro pedido de levantamiento sino de una sustitución del objeto del embargo, la cual no puede resolverse sin audiencia previa del acreedor (arts. 203 y 535, Cód. Procesal). En esa situación, nos parece indiscutible que el embargante pueda legítimamente oponerse a la sustitución, si demuestra que los bienes ofrecidos no resultan manifiestamente suficientes para cubrir el crédito o el interés reclamado en el juicio. Y si esto lo puede hacer incontrovertiblemente respecto de su deudor, también lo puede hacer frente al sucesor particular que adquirió la cosa haciéndose cargo del gravamen constituido (arts. 1174 y 3270, Cód. Civil). Pues la clave para establecer la procedencia de la sustitución, se basasen el raciocinio de acuerdo con el cual así como el acreedor no puede abusar de su prerrogativa inmovilizando innecesariamente bienes o derechos, tampoco es admisible cualquier subrogación que pueda causarle perjuicio, mediante la disminución de la garantía (Alsina, H., op. cit., V, XXXIX, núm. 31).

XI - La inteligencia conforme con la cual se considera respetado el embargo trabado sobre un inmueble con el depósito judicial de la suma por la cual se decretó y anotó la medida, en su excesivo formalismo desatiende al hecho de que lo afectado por la sentencia cautelar no es una fracción o cuota parte ideal del inmueble, sino la cosa "in totum" que responde como cuerpo cierto y, en principio, indivisible por la totalidad del derecho del acreedor. Y que lo asegurado no es la cantidad contingente, provisoria y variable por la cual se decretó la medida, sino el íntegro derecho ejercitado en la causa en orden a cuya protección se ha trabado la cautela (confr. Llambías, J. J., op. cit., núm. 1487). Si no fue así los embargos anotados por sumas por completo desactualizadas, en razón del deterioro producido por la inflación -como es precisamente el caso que motiva esta convocatoria, que versa sobre un embargo inscripto por \$ 108.128,28 más \$ 32.400 en concepto de accesorios- podrían ser sustituidos por sumas dinerarias insignificantes, con palmario menoscabo del legítimo derecho del acreedor. Pues cabe entender que el crédito de éste indisputablemente no se limita -en caso de "mora debitoris"- al importe nominal mencionado en el auto judicial y en la constancia registral, sino que se entiende a la revaluación originada en la depreciación monetaria y los accesorios. Más aun si se tiene presente que, según el "dictum" de nuestra Corte Suprema, la indemnización por depreciación monetaria "no implica una obligación nueva o accesorio, sino que se trata de la misma obligación sólo corregida en su signo monetario nominal para adecuarla a la realidad de los valores que originariamente con aquel fueron representados, a fin de salvaguardar la igualdad estricta exigida por la justicia conmutativa" (C. S. Fallos, t. 298, p. 776 -Rev. LA LEY, t. 1977-D, p. 328- y sus citas).

XII - Las razones que hemos dejado expresadas no nos permiten compartir la tesis afirmativa, en tanto tal interpretación, al tenerse a la literalidad de las anotaciones y al ceñirse a las apariencias o aspectos exteriores de

la orden judicial, conduce -en su excesivo apego a los valores formales- a una solución cuyo sentido comporta privar de real eficacia al embargo y desconocer su realidad ontológica de medida aseguratoria de los derechos.

Por ello, voto por la negativa.

El doctor Morandi dijo:

Me adhiero al bien fundado voto de mi distinguido colega de Cámara, doctor Caviglione Fraga, quien trata el tema para cuya consideración ha sido llamado este plenario con argumentos que comparto en su desarrollo, razonamiento y conclusión. Voto en consecuencia, como él lo hace.

Por los fundamentos del acuerdo que precede se resuelve que: "El comprador de un inmueble embargado por una suma determinada, que deposita en pago el importe a que asciende el embargo, puede obtener el levantamiento de la medida precautoria".

Como la sentencia dictada a fs. 131/2 no se ajusta a este pronunciamiento se la deja sin efecto, pasen los autos a presidencia para el pertinente sorteo de sala. El doctor Alberti no interviene en esta resolución por encontrarse en laso de licencia (art. 109, Reglamento para la justicia nacional). - Manuel Jarazo Veiras. - Carlos Viale. - Francisco M. Bosch. - Helios A. Guerrero. - Juan C. Bengolea. - Antonio Boggiano. - Julio C. Rivera. - Jaime L. Anaya. - Jorge N. Williams. - Fernando N. Barrancos y Vedia. - Juan C. Quintana Terán. - Edmundo Martiré. - Bindo B. Caviglione Fraga. - Juan C. Félix Morandi. (Sec.: Alejandro Quintela).