

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

LAS INHIBICIONES Y LA PUBLICIDAD REGISTRAL(*) (496)

MIGUEL NORBERTO FALBO

SUMARIO

I. Introducción. - II. La inhibición judicial en el derecho positivo. 1) Legislación aplicable. 2) Naturaleza de la inhibición judicial. 3) Recaudos para su procedencia. 4) Efectos de la inhibición judicial. 5) Necesidad de anotar en el Registro la inhibición judicial. 6) Plazo de vigencia de la inhibición registrada. 7) Concepto de la inhibición judicial. - III. La inhibición voluntaria en el derecho positivo. 1) Origen de la inhibición voluntaria. 2) Primeras manifestaciones legales de reconocimiento de la inhibición voluntaria. 3) Contenido de las escrituras de inhibición voluntaria. 4) Clases de inhibición voluntaria y extensión de la garantía. 5) Otorgantes y principales recaudos que tiene que expresar la escritura. 6) Requisitos registrales que han de figurar en la escritura. 7) Plazo para el otorgamiento de la escritura y para solicitar su anotación en el Registro. 8) Efecto de la inhibición voluntaria y su relación con el poder dispositivo del inhibido. a) Planteamiento del problema. b) Efectos de la inhibición voluntaria y su relación con el poder dispositivo del inhibido. c) La inhibición voluntaria referida a cosa determinada y el poder dispositivo del inhibido. d) La inhibición voluntaria genérica. e) La inhibición voluntaria genérica y sus efectos en relación al poder dispositivo del inhibido. f) Circunstancias que condicionan el poder dispositivo del inhibido. g) Posibilidad de incumplimiento de las formalidades expuestas. Consecuencias. 9) Necesidad de anotar en el Registro la inhibición voluntaria y forma de practicarse el asiento. 10) Valoración jurisprudencial de la inhibición voluntaria. 11) Conceptuación de la inhibición voluntaria.

I. INTRODUCCIÓN

El tema de las inhibiciones y su publicidad registral desde hace tiempo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

preocupa a la doctrina jurídica por diversas razones. Tal vez la principal de ellas es su doble manifestación: de un lado, la inhibición judicial; de otro, la llamada inhibición voluntaria.

La primera se fue perfilando como un procedimiento de naturaleza cautelar, sustitutivo o complementario del embargo preventivo, que tiene su regulación específica en los Códigos Procesales.

La segunda, en cambio, se ha ido desarrollando como consecuencia de las necesidades del tráfico jurídico que ofrece ciertas ventajas a transacciones económicas y crediticias, sin que introduzca perturbaciones susceptibles en el ordenamiento.

La especie se fue conformando como una derivación de la inhibición judicial, pero al margen de toda normatividad expresa. Más aún, a veces, se la estima como si chocara con el ordenamiento.

Lo cierto es que el fenómeno de la inhibición voluntaria es una realidad jurídica - económica y que en su existencia se entrecruzan diversas manifestaciones del derecho positivo. Normas de derecho sustantivo, otras del procesal, también del registral y del tributario, las que no siempre siguen idéntica trayectoria. De ahí los problemas y dificultades que presenta al intérprete, el que, necesariamente, parece verse arrastrado a adoptar una de estas posiciones: la cómoda y segura, de negar la posibilidad de su vigencia; o la arriesgada y dificultosa, que intenta realizar una construcción positiva que pueda legitimarla.

En esta oportunidad intentaremos realizar un estudio de esta figura jurídica, pero desde ahora adelantamos que según nuestra manera de pensar, la inhibición voluntaria es algo distinto de la inhibición judicial, razón por la cual, pese a tener una denominación común y algunos puntos de contacto, tienen estructuración y efectos distintos, por lo que analizaremos estos dos institutos por separado.

II. LA INHIBICIÓN JUDICIAL EN EL DERECHO POSITIVO

1) Legislación aplicable

En el derecho positivo argentino la inhibición judicial tiene su manifestación en los diversos Códigos Procesales vigentes.

Así, el art. 228 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (ley 17454, año 1967), en el Capítulo III que legisla sobre "Medidas cautelares", dispone al respecto: "Inhibición general de bienes. En todos los casos en que habiendo lugar a embargo éste no pudiere hacerse efectivo por no conocerse bienes del deudor, o por no cubrir éstos el importe del crédito reclamado, podrá solicitarse contra aquél la inhibición general de vender o gravar sus bienes, la que se deberá dejar sin efecto siempre que presentase a embargo bienes suficientes o diere caución bastante. El que solicitare la inhibición deberá expresar el nombre, apellido y domicilio del deudor; así como todo otro dato que pueda individualizar al inhibido, sin perjuicio de los demás requisitos que impongan las leyes. La inhibición sólo surtirá efecto desde la fecha de su

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

anotación salvo para los casos en que el dominio se hubiere transmitido con anterioridad, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación general. No concederá preferencia sobre las, anotadas con posterioridad".

Este artículo concuerda con el de otros Códigos de igual naturaleza vigentes en las provincias, por ejemplo, el art. 228 del de Buenos Aires.

A su vez, el mismo Código, en su Libro Tercero, que regula los "Procesos de ejecución", en el Título II, referido al "Juicio ejecutivo", capítulo II, "Embargo y excepciones", dispone en el art. 534: "Inhibición general. Si no se conocieren bienes del deudor o si los embargados resultaren presuntivamente insuficientes para cubrir el crédito del ejecutante, podrá solicitarse contra el ejecutado inhibición general de vender o gravar sus bienes. La medida quedará sin efecto si el deudor presentare bienes a embargo o diere caución bastante".

El artículo transcripto concuerda también con el de otros Códigos Procesales y con el 533 del de Buenos Aires.

Según el último párrafo del art. 207 (Cód. Nacional y de Bs. Aires): "Las inhibiciones y embargos se extinguirán a los cinco años de la fecha de su anotación en el Registro de la Propiedad, salvo que a petición de parte se reinscribieran antes del vencimiento del plazo, por orden del juez que entendió en el proceso".

2) Naturaleza de la inhibición judicial

La doctrina procesalista destaca - a tenor de lo que disponen las normas transcriptas - que la inhibición general de bienes es un remedio subsidiario del embargo preventivo, desde que sólo procede cuando éste no puede hacerse efectivo, sea por inexistencia o desconocimiento de bienes en el patrimonio del deudor, o por resultar éstos insuficientes.

De ahí que la inhibición general - en sede procesal - procede, en principio, como uno de los últimos recursos que tiene el accionante para lograr el efectivo cumplimiento de la sentencia.

3) Reaundos para su procedencia

En cuanto a los recaudos para que se decrete e inscriba la inhibición, quien la peticona, tiene que indicar los datos filiatorios del sujeto a inhibirse, tal como lo expresa el párrafo segundo del art. 228, los que a su vez deberán hacerse constar en el oficio que se libre al Registro en el que se practicará la toma de razón.

4) Efectos de la inhibición judicial

Los efectos de esta medida cautelar resultan de los textos legales: paralizan la facultad de realizar actos de disposición de los bienes registrables que estén en el patrimonio del sujeto inhibido, desde que la inhibición impide la venta o establecer gravámenes sobre sus bienes. En otras palabras, impide al inhibido realizar actos que importen la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

transmisión, constitución o modificación de derechos sobre sus bienes registrables: inmuebles, automotores, prenda con registro, etc.

Desde luego que esta limitación al poder dispositivo del inhibido, no se extiende a la realización de aquellos actos que importen adquisición de estos bienes, o a la extinción o liberación de los gravámenes que puedan afectarlos.

Es de hacer notar que la inhibición - a diferencia de lo que ocurre con el embargo preventivo - (art. 218, Cód. Nac. y Bs. As.), no otorga preferencia alguna en el pago a favor del primer inhibiente con relación a los que con posterioridad obtienen igual medida cautelar, ni crea prioridad respecto de embargos de fecha posterior.

5) Necesidad de anotar en el Registro la inhibición judicial

Como resulta del párrafo tercero del art. 228, la inhibición produce sus efectos desde su anotación en el Registro Público respectivo. De ahí que si el deudor hubiera realizado un negocio dispositivo, ante oficial público y de conformidad a la ley, antes de que se anote la inhibición, ese negocio será válido y eficaz, aun cuando la inhibición se hubiere dispuesto con anterioridad.

Señalamos que no hay plazo legal para que se solicite la anotación de la inhibición en el Registro pero, desde luego, su toma de razón queda impuesta como requisito de eficacia según lo antes expuesto.

6) Plazo de vigencia de la inhibición registrada

Según resulta de los citados artículos de los Códigos Procesales y del art. 37, inc. 2° de la ley 17801, la anotación de la inhibición judicial caduca de pleno derecho a los cinco años de su toma de razón, por el solo transcurso del tiempo y sin necesidad de que se formule petición alguna al respecto.

7) Concepto de la inhibición judicial

Resumiendo lo que queda expuesto, puede conceptuarse a la inhibición general de bienes dispuesta por resolución judicial, como una providencia cautelar, de carácter subsidiario, que desde su anotación en el Registro respectivo, impide al inhibido realizar válidamente actos de disposición de los bienes registrables que integran su patrimonio, el que queda inmovilizado durante todo el tiempo en que a esta resolución se la pueda considerar legalmente vigente.

III. LA INHIBICIÓN VOLUNTARIA EN EL DERECHO POSITIVO

1) Origen de la inhibición voluntaria

a) Así como la inhibición judicial fue derivando del embargo preventivo,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

como medida cautelar subsidiaria en los supuestos de no conocerse el patrimonio del deudor, la inhibición voluntaria (lo mismo que el embargo voluntario) fue consecuencia natural de procesos judiciales voluntariamente fingidos.

Cuando una persona necesitaba usar de su crédito y, al mismo tiempo, ofrecer cierta garantía a su acreedor, sin necesidad de llegar a constituir una hipoteca (sobre todo cuando la operación era de monto reducido), suscribía un pagaré y aceptaba que el acreedor promoviera acción judicial para obtener la protección cautelar del embargo sobre algún inmueble determinado, o la inhibición general, con lo que se afectaba todo su patrimonio registrable.

En estos casos lo que importaba no era el proceso judicial sino sus efectos: la anotación en el Registro de la Propiedad del embargo o de la inhibición.

Con ello el acreedor contaba con la protección que emanaba del asiento registral: con el embargo, la ventaja de la prioridad de su crédito con relación a un inmueble determinado. Con la inhibición, la inmovilización jurídica de su deudor, pues, mientras ésta no se cancelara, no podía vender ni gravar ninguno de los inmuebles que estuvieran en su patrimonio.

En resumen, lo que interesaba al acreedor y consentía el deudor, era que se practicara el asiento correspondiente en el Registro, con efecto entre partes y respecto de terceros.

b) Si, como dejamos expuesto, lo que interesaba a estas personas era la toma de razón en el Registro, ¿no podía alcanzarse igual resultado sin necesidad de recurrir al proceso fingido? ¿Qué otro documento tenía acceso al Registro inmobiliario con resultado semejante al que emanaba de la autoridad judicial? No cabía duda de que este documento era la escritura pública. Los interesados podían otorgarla voluntariamente; era más rápida y menos onerosa que el proceso ficto. Si bien no había norma expresa que la justificara, tampoco existían otras que la prohibieran. Efectuada su presentación en el Registro y practicado el asiento correspondiente, el resultado era igual o semejante al que provenía de resolución judicial, es decir, la limitación del ejercicio del poder dispositivo del sujeto deudor y sus efectos con relación a terceros.

c) El acceso al Registro de la escritura en la que se formalizaba sólo el negocio de inhibición voluntaria a favor de determinado acreedor, creemos que tuvo su paso intermedio en aquellas escrituras en las que se constituía una hipoteca y, al mismo tiempo, para mayor garantía del acreedor, el deudor se inhibía voluntariamente a su favor.

De acuerdo al Código Civil entonces vigente, el plazo para inscribir la hipoteca era de seis días a contar de la fecha del otorgamiento de la escritura, más un día por cada dos leguas de distancia, medidas desde el lugar donde estaba situada la escribanía con relación al Registro de Hipotecas (art. 3137).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Pero como las leyes fiscales obligaban al notario interviniente a satisfacer los tributos que gravaban el acto realizado (impuesto de sellos), antes de que procediera la toma de razón de la hipoteca, resultaba que en la práctica, los escribanos con registro en la ciudad de La Plata (que era también el lugar donde estaba establecido el Registro inmobiliario en la provincia de Buenos Aires), no podían presentar las escrituras hipotecarias en el corto plazo fijado por el Código Civil, pues el trámite del Pago del tributo (pago y aceptación de parte del fisco) demoraba más tiempo que el previsto para que se efectuara la registración.

La cuestión se solucionó entonces mediante el decreto 6242 del 24 de abril de 1945, que admitió la toma de razón de las hipotecas en el Registro con la sola presentación de la escritura correspondiente y formularios de inscripción, las que luego quedaban retenidas en la Mesa de Entradas de esa repartición, en espera de que el notario presentara el comprobante de haber pagado el impuesto de sellos con la correspondiente visación de la oficina fiscal.

En la terminología corriente, tanto notarial como registral de esos años, a estas inscripciones se las llamaba "hipotecas R" porque no obstante haberse practicado la toma de razón, la escritura quedaba "retenida" en dicha Mesa de Entradas en espera del trámite fiscal.

Pero era el caso de que alguna de estas hipotecas contenía, además, la inhibición voluntaria del deudor a favor del acreedor, la que, desde luego, quedaba sin anotarse mientras no se justificara el pago del impuesto que gravaba a la hipoteca.

Para solucionar este inconveniente, en el Registro de la provincia se dictó una disposición (sin número) el 27 de enero de 1948 en la que se dispuso, "para salvaguardar eventuales responsabilidades" que, en tales casos (hipotecas retenidas, con cláusulas de inhibición voluntaria), además de registrarse la hipoteca, se anotara tal inhibición, sin necesidad de que previamente se acreditara el pago del impuesto de sellos, sin perjuicio de su posterior comprobación.

Recordamos este antecedente - que es el de fecha más remota que conocemos en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires - para señalar cómo la "inhibición voluntaria" enancó, como figura de característica convencional, en las escrituras públicas, y tuvo así acceso al Registro de la Propiedad de esa provincia.

Sin embargo el doctor José Máximo Paz remonta su origen al año 1903 y en su libro La inhibición voluntaria (Bib. Col. Esc. Prov. Bs. As., La Plata, 1955) explica cómo por resolución judicial se inscribió en el Registro de la Propiedad de la Capital Federal una escritura por la cual un deudor se obligaba a no enajenar sus bienes raíces mientras no pudiera hipotecarlos.

Este precedente - que, sin duda, solucionó un problema económico en forma eficaz, al margen de las previsiones normativas vigentes - permitió la institucionalización de esta particular garantía accesoria que luego continuó siendo utilizada con las ventajas que nosotros estimamos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

atendibles en el curso de este estudio.

Con posterioridad, la resolución N° 830 del 25 de julio de 1925 del Registro de la Propiedad de la Capital Federal dispuso que las cláusulas y obligaciones mencionadas en el art. 17 del decreto reglamentario de la Ley del Registro de la Propiedad del año 1903, y otras denominadas inhibiciones voluntarias, se inscribieran mediando solicitud expresa de los interesados o en cumplimiento de mandato judicial.

2) Primeras manifestaciones legales de reconocimiento de la inhibición voluntaria

Como consecuencia de las conveniencias del tráfico y de la práctica notarial, la inhibición voluntaria, de pacto accesorio, fue adquiriendo la valoración de pacto independiente de garantía, tal como antes expresamos.

De ahí el reconocimiento normativo efectuado en el Registro de la Propiedad de la Capital Federal, en el año 1926 antes consignado.

Por su parte, en la provincia de Buenos Aires, el decreto N° 178 del año 1949 - complementario de la ley del Registro N° 2378, entonces vigente -, en su art. 47 admitió que: "Por el departamento de Embargos e Inhibiciones se tomará razón de las ejecutorias que expresa el art. 4° de la ley 2378, como así también de las inhibiciones voluntarias".

Las leyes fiscales reconocieron también su legalidad, gravando a la inhibición voluntaria con tasa de inscripción.

Por ejemplo, el Código Fiscal de la provincia del año 1960 declaraba exentas de impuesto de sellos a las inhibiciones voluntarias cuando se constituían como refuerzo de hipotecas o en garantía de deudas fiscales (art. 176, inc. s); y de la tasa de inscripción en el Registro, cuando habían sido dadas como garantía de créditos fiscales (art. 221, inc. 5).

Las normas expresadas continuaron vigentes, y la ley fiscal provincial del año 1966 estableció la tasa del dos por mil para la inscripción de las inhibiciones voluntarias (art. 29, ap. D, inc. 6 - d), texto que han mantenido las demás leyes fiscales hasta la fecha (ahora art. 24, apartado B, inc. 3 - c).

A todo lo que llevamos expuesto con relación a la inhibición voluntaria, agregamos: que la legislación registral vigente, implícitamente, ha ratificado la posibilidad de su inscripción confiriéndole los efectos que resultan de la publicidad, como luego veremos al tratar este aspecto de la cuestión.

La jurisprudencia se ha inclinado a reconocerla y a convalidarla, tal como resulta de los casos que en su momento citaremos.

A esto se suma la valoración genérica que en la actualidad le confiere el Código Civil, que en su art. 17 dispone: "Los usos y costumbres no pueden crear derechos sino cuando las leyes se refieren a ello, o en situaciones no regladas legalmente" (texto según la ley 17711).

3) Contenido de las escrituras de inhibición voluntaria

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

En lo referente a su contenido negocial la inhibición voluntaria tiene diversas formas de manifestación: a) puede presentarse como accesoria de otro negocio principal. De lo antes expuesto resulta que puede ser pactada como accesoria de una hipoteca; o de una fianza (incluso, el propio fisco la admite como garantía acordada a su favor).

b) También puede formalizarse para inmovilizar un crédito ya constituido que su titular ofrece en garantía. Por ejemplo, un acreedor hipotecario puede inhibirse a favor de un acreedor suyo, asegurándole que de esta manera no va a ceder la hipoteca durante el plazo de su vigencia. Naturalmente que para evitar los inconvenientes de una cancelación anticipada, esta inhibición tiene que estar en conocimiento del deudor hipotecario que, desde luego, tiene que quedar notificado.

c) Pero también la inhibición puede pactarse de manera expresa, en forma exclusiva como garantía de un contrato de mutuo, o de un documento comercial (generalmente un pagaré), circunstancia que tipifica y perfila la inhibición voluntaria como un negocio de características especiales.

La casuística que puede llevar a los particulares a recurrir a la garantía de la inhibición voluntaria se presenta de distintas maneras.

Por ejemplo, un comprador tiene firmado un boleto de compraventa de un inmueble, ha pagado todo o gran parte del precio y ha recibido la posesión. Por diversas circunstancias, ajenas a su voluntad no puede obtener la escrituración del inmueble (fallecimiento del vendedor: incapacidad sobreviniente; reticencia, etc.) y necesita dinero para edificar o efectuar mejoras sobre el terreno.

Desde luego no puede hipotecar el inmueble, pero sí puede conseguir que alguien le conceda un préstamo inhibiéndose voluntariamente a su favor.

Cuando consigue escriturar, al estar inhibido, no podrá disponer del inmueble sin que éste quede afectado a la obligación contraída según lo explicaremos más adelante.

Otro supuesto: una persona es declarada heredera y por diversas causas necesita dinero para el desenvolvimiento de su economía (incluso, tal vez, para abonar los gastos, impuestos y honorarios del trámite sucesorio). Como los bienes inmuebles que integran el caudal relicto aún no están registrados a su nombre, ni se han satisfecho los adeudos tributarios, no puede constituir hipoteca, pero mediante una inhibición voluntaria puede conseguir que se le facilite en préstamo el dinero que necesita.

Estas y otras hipótesis semejantes demuestran la utilidad práctica que puede ofrecer la inhibición voluntaria, de ahí su aceptación pese a la resistencia que le opone parte de la doctrina. Es una demostración evidente que las necesidades de la vida económica tienen mayor fuerza

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que las concepciones dogmáticas, a veces elaboradas de acuerdo a la lógica formal, pero ajenas a las realidades existenciales.

Esto explica nuestro empeño en defender este instituto que no perjudica a nadie, y en cambio es útil para resolver problemas que de otra manera no tendrían solución, o las tendrían de manera indirecta ajenas a la realidad que las motivan. En efecto, en los dos ejemplos planteados podría indicarse al comprador con boleto, o al heredero, que cedieran al acreedor todo o parte de sus derechos al inmueble. ¿Pero semejante solución no es más peligrosa que la inhibición voluntaria?

Algunos consideran que la inhibición voluntaria puede anotarse en el Registro para perjudicar o defraudar a acreedores quirografarios.

La posibilidad existe. Pero nada impide que un deudor de mala fe se haga inhibir o embargar mediante procesos judiciales fingidos y, desde luego, tampoco se pueden impedir enajenaciones o hipotecas simuladas, constituidas solo para aparentar insolvencia en fraude de los acreedores verdaderos. Por consiguiente, semejantes argumentos no pueden oponerse a las ventajas de la inhibición voluntaria.

4) Clases de inhibición voluntaria y extensión de la garantía

En cuanto a las clases de inhibición voluntaria y extensión de la garantía que de ella resulta, pueden presentarse las siguientes:

a) Declaración del deudor en la que expresa que se inhibe voluntariamente a favor del acreedor en garantía de cumplimiento de determinada obligación.

En este caso la declaración afecta todo su patrimonio registrable, tanto el que tenga a la fecha de la escritura, como el que adquiera en el futuro.

Se trata de una verdadera inhibición general de bienes.

b) Declaración del deudor en la que expresa que se inhibe (o da a embargo) voluntariamente, sólo respecto a uno (o varios) inmuebles determinados que están en su patrimonio.

En este caso la garantía queda limitada al valor que puedan tener tales inmuebles, sin considerar afectados a los demás, excepto, naturalmente, en cuanto éstos se estimen prenda común del acreedor.

5) Otorgantes y principales recaudos que tiene que expresar la escritura

En las escrituras en las que se formaliza la inhibición voluntaria, generalmente comparecen el sujeto acreedor y el deudor.

Como es de precepto (Cód. Civil, art. 1001 y leyes notariales), el documento debe expresar el nombre y apellido de los otorgantes y demás datos necesarios para precisar su identidad (documento de identificación, estado civil, fecha de nacimiento, nacionalidad, domicilio, etc.) para evitar toda posibilidad de homónimos (art. 32, ley 17801).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Entendemos que no media inconveniente que la escritura sea otorgada unilateralmente por el deudor. En tal caso tendrá que declarar su reconocimiento de la obligación por la que se inhibe (arts. 718 y sigtes., Cód. Civil), indicando con claridad su carácter, es decir, su causa, monto, forma y condiciones de cumplimiento, plazos, etc., y, fundamentalmente, quién es el acreedor, con todos sus datos identificatorios, no solo para que se conozca el beneficiario de la declaración e inhibición a registrarse, sino porque en alguna oportunidad puede que sea el propio deudor (o sus sucesores) quien tenga que notificar al acreedor (según lo que más adelante expondremos al considerar la posibilidad de proceder a la delegación de la deuda), o emplazarlo judicialmente a los efectos de que se declare extinguida la obligación para que proceda la cancelación de la inhibición registrada, situación que puede darse en casos de fallecimiento, incapacidad sobreviniente, ausencia, etc., del acreedor.

Desde luego - como antes expresamos - en la escritura deberá declararse con la mayor exactitud cuál es la obligación que queda garantizada por la inhibición voluntaria; y, en su caso, determinar con claridad cuáles son los inmuebles que quedan afectados a esta garantía, indicando su ubicación, designación, medidas, etc., como en toda escritura en que tales bienes sean objeto de ellas.

6) Requisitos registrales que han de figurar en la escritura

Dada la índole de este análisis no vamos a detenernos a señalar todos los detalles que tienen que contener esta clase de escrituras, pero sí hacemos constar que el escribano que las autoriza tiene que solicitar al Registro de la Propiedad la certificación correspondiente para conocer, el día del otorgamiento, si quien se declara inhibido está legitimado para hacerlo según las constancias registrales desde que éstas tienen su propia eficacia, al margen de lo que debe considerarse al respecto según la legislación de fondo, la notarial y la que resulte aplicable al caso.

La necesidad de tener el notario la certificación registral que informe si el que se declara obligado se encuentra o no inhibido a la fecha del otorgamiento, obedece a dos razones principales: la primera emana de la legislación registral, según la cual tiene que hacerse constar en las escrituras el número, fecha y constancias que resulten de la certificación (art. 23, ley 17801). La segunda, porque de esa manera el acreedor puede conocer cuál es la situación jurídica de la persona que se inhibe a su favor.

Cuando la inhibición va a concretarse sobre un inmueble determinado (y no sobre todo el patrimonio del obligado), interpretamos que el notario tiene que solicitar al Registro, además de la antes dicha, la certificación en la que se consigne cuál es la condición jurídica del bien que da en garantía, según las constancias registrales. A esta certificación se la conoce generalmente con la denominación de certificación de dominio.

Si el inmueble ya estuviera hipotecado o embargado, la escritura de inhibición voluntaria podría otorgarse pero, en ese caso, tendría que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

dejarse constancia en su texto de tales circunstancias, así como la declaración del acreedor que acepta otorgarla en tales condiciones, o sea conociendo y respetando las prioridades inscriptas.

7) Plazo para el otorgamiento de la escritura y para solicitar su anotación en el Registro

La escritura tendrá que otorgarse dentro del plazo de vigencia de la certificación (arts. 17 y 24, ley 17801) y presentarla en el Registro para su toma de razón dentro del término legal (cuarenta y cinco días a contar de su fecha) para gozar de la correspondiente protección con efecto retroactivo al día de su otorgamiento (art. 5°, ley cit.).

La presentación que se efectúe después de transcurrido dicho término no impedirá la registración, pero sí perjudicará el efecto retroactivo de la anotación que se practique, pues ésta no será el de la fecha de la escritura, sino el que resulte de la misma toma de razón.

Más adelante trataremos la necesidad de la inscripción registral de estas escrituras, la forma de practicarse los asientos y el plazo de vigencia de la anotación efectuada.

8) Efecto de la inhibición voluntaria y su relación con el poder dispositivo del inhibido

a) Planteamiento del problema

Pese a la opinión negativa de algunos autores, de lo que dejamos expuesto, lo que luego agregaremos, tanto al referirnos a la legislación registral aplicable, como a lo que ha resuelto la jurisprudencia, estamos en condiciones de afirmar la efectiva vigencia de la inhibición voluntaria como figura típica y caracterizable dentro de las posibles estructuraciones que admite el ordenamiento.

Sin embargo al considerar sus efectos se presenta en nuestro derecho una cuestión que no es fácil solucionar, pues el art 1364 del Cód. Civil prohíbe la cláusula de no enajenar la cosa vendida a persona alguna, aunque admite la posibilidad de hacerlo respecto de persona determinada.

A su vez el art. 2612 del mismo Código dispone que el propietario de un inmueble no puede obligarse a no enajenarlo, y si lo hiciere, la enajenación será válida, sin perjuicio de las acciones personales que el acto pueda constituir contra él.

Si, como expresamos al analizar la inhibición judicial, su efecto jurídico es el de paralizar la facultad del titular del derecho de propiedad de realizar actos de disposición de los bienes registrables, impidiendo su venta o la posibilidad de constituir derechos reales sobre ellos, tendríamos que llegar a la conclusión de que la inhibición voluntaria produce idénticos efectos. Pero, como tales efectos entrarían en colisión con las citadas disposiciones del Código Civil, el resultado lógico sería afirmar que la inhibición voluntaria no puede constituirse válidamente en nuestro ordenamiento, opinión que - como adelantamos - es sostenida

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

por un importante sector de la doctrina.

En otras palabras: el deudor, inhibido judicialmente, está impedido de realizar negocios dispositivos (venta o gravamen de bienes registrables), porque la prohibición está establecida en forma expresa por las leyes procesales y decretada por un magistrado judicial investido con facultad suficiente para hacerlo.

Por consiguiente, como en este caso tan seria restricción del poder dispositivo no resulta de una declaración de voluntad del propietario, sino de una resolución de un órgano jurisdiccional, no se presenta el problema de colisión entre semejante prohibición y las citadas disposiciones del Código Civil.

En cambio, si se considera que la inhibición voluntaria es el resultado de un negocio obligacional, como tal declaración de voluntad choca con los citados artículos de la ley de fondo (que son de orden público y, por consiguiente, inderogables por la voluntad de las partes), sería suficiente alegar su vigencia para destruir todo efecto jurídico y, desde luego, el andamiaje conceptual que fundamenta la inhibición voluntaria. En resumen, tales preceptos y su interpretación dogmática, pese a que se los pueda considerar como concebidos para una legislación que desconocía los resultados positivos de la registración inmobiliaria registral, acabarían con la inhibición voluntaria, no obstante el provecho que se podría obtener de su mantenimiento, tal como lo evidencia su propia existencia, originada en las necesidades del tráfico jurídico según lo que antes anotamos.

b) Efectos de la inhibición voluntaria y su relación con el poder dispositivo del inhibido

Sin embargo nosotros entendemos que esa no es la solución, y que la cuestión que estudiamos no puede presentarse en términos tan absolutos y concluyentes como los que brevemente dejamos expuestos.

En primer lugar adelantamos que en nuestra opinión el efecto de la inhibición voluntaria no es que el inhibido quede privado en forma total del poder dispositivo que la ley le concede sobre sus bienes registrables (como generalmente se interpreta estableciendo un paralelo entre este instituto y la inhibición judicial) sino que, como consecuencia de ella, se limita ese poder de disposición, condicionando su ejercicio a las circunstancias que desarrollaremos a continuación y que por ahora sintetizamos en los siguientes términos:

a") El voluntariamente inhibido sobre bienes determinados (en realidad, embargo voluntario), puede disponer de sus bienes registrables a condición de que quien los adquiera asuma por delegación (cesión de deuda) la obligación que su transmitente tenía con su acreedor.

b") Si se trata de una inhibición genérica (es decir, la que afecta a todo su patrimonio registrable, sin que recaiga en forma expresa sobre cosa

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

determinada), el negocio dispositivo también puede realizarse siempre que se cumplan las siguientes condiciones: 1") primero, la expresada en el párrafo anterior, o sea la asunción de la obligación por el sucesor; 2") que tal sucesor se inhíba a su vez en favor del acreedor; 3") que el negocio se efectúe con la conformidad expresa de dicho acreedor (delegación perfecta de deuda); o, en su defecto, se le notifique en forma fehaciente la realización del negocio dispositivo (delegación imperfecta). De esta manera la inhibición voluntaria, sin tener la categoría de un derecho real, ni considerándola una prohibición de disponer, cumple su función específica que es la de garantizar una obligación, con bienes registrables del obligado, como consecuencia natural de la legislación registral, en cuanto es posible su anotación en este organismo del Estado (sea que se la practique en el folio real con relación a inmueble determinado; o que se asiente en el registro de anotaciones personales) a los fines de su publicidad respecto de terceros (principal finalidad del Registro) y como consecuencia de tales asientos y sus efectos en relación al derecho sustantivo y, en especial, respecto al derecho notarial.

c) La inhibición voluntaria referida a cosa determinada y el poder dispositivo del inhibido

Para la mejor comprensión de la interpretación que dejamos enunciada, comenzaremos por considerar el primer supuesto, o sea que al constituirse la inhibición voluntaria, las partes convengan en que la garantía que de ella resulte quede limitada a una parte del patrimonio registrable del obligado, o sea a un solo inmueble, o a varios pero, en todo caso, debidamente determinados.

Cuando se da esta situación, aunque el acto que se otorgue se lo denomine "inhibición voluntaria", lo que realmente se formaliza es un "embargo voluntario", pues no queda afectado todo el patrimonio registrable del obligado, sino una parte del mismo. Como es sabido el embargo está referido siempre a bienes o cosas determinadas. Esta es la doctrina sostenida por los procesalistas y no parece objetable, razón por la cual la consideramos aplicable al punto en examen.

En tal circunstancia, nada impide que el obligado enajene o constituya un gravamen de naturaleza real sobre el inmueble afectado a la garantía, pues por expresa previsión de la ley, el embargo (cualquiera sea su forma de constitución: judicial o voluntario) no impide la realización de tales actos (art. 1174, Cód. Civil, doctrina y jurisprudencia aplicable), razón por la cual este tipo de embargo voluntario (aunque impropriamente se lo llame "inhibición") no choca con las prohibiciones contenidas en los arts. 1364 y 2612 del Cód. Civil, ya que el deudor no pierde su poder dispositivo.

Es natural que para que el negocio que se celebre pueda ser inscripto en el Registro de la Propiedad, en la escritura que se otorgue tendrá que relacionarse el embargo que afecta al inmueble (el que tiene que estar

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

informado en el despacho de la correspondiente certificación registral) y tomarlo a su cargo el adquirente, quien asume la deuda por delegación imperfecta (doctrina del art. 814 del Cód. Civil).

d) La inhibición voluntaria genérica

Consideremos ahora la otra posibilidad: que la inhibición voluntaria afecte todo el patrimonio registrable del obligado por no haberse establecido limitación alguna en ese sentido al otorgarse la correspondiente escritura.

En este caso - por interpretación analógica, teniendo en cuenta lo que prescriben las leyes procesales - puede llegar a considerarse que la inhibición voluntaria impide al deudor toda posibilidad de vender o gravar sus bienes registrables, y entonces sí, tamaña restricción se manifiesta como repugnante a las previsiones contenidas en los citados arts. 1364 y 2612.

¿Pero esta interpretación analógica de la inhibición voluntaria con la inhibición judicial, es correcta?

Opinamos que no por las siguientes razones:

1) Como antes anotamos, la inhibición judicial se estructuró en nuestro derecho como una medida cautelar sustitutiva del embargo.

Ahora bien, como expresamos, es sabido que las cosas embargadas pueden ser objeto de los contratos (art. 1174, Cód. Civil).

La cuestión es que en el supuesto que analizamos no hay "cosa inhibida desde que al otorgarse la escritura no se determinó ninguna en particular.

Sin embargo, cuando llega el momento de concretar un negocio dispositivo, la "cosa" tiene que quedar determinada (art. 1170, Cód. Civil) y aparecer como tal en el patrimonio del deudor.

Al producirse este evento (teniendo en cuenta los principios interpretativos aplicables), hay que considerar que la "inhibición voluntaria" queda sin efecto como tal, para transformarse en un "embargo voluntario" (doctrina del párrafo primero del art. 228, Cód. Proc.). A partir de entonces, siendo lo que se vende una "cosa embargada", o "embargable", el negocio dispositivo tiene que estimarse como posible, como consecuencia lógica de la doctrina que resulta de la norma citada.

Es natural que contra la interpretación que formulamos (basados en el origen histórico de la inhibición judicial y en la doctrina del art. 228 del Cód. Proc.), pueda argumentarse que para que la inhibición se la considere sustituida por un embargo, no sólo hace falta que haya bienes determinados suficientes, sino que el acreedor interesado acepte tal sustitución.

Ante esta posible objeción respondemos que en sede judicial la conformidad del inhibiente es innecesaria, ya que el deudor inhibido puede por sí ofrecer bienes a embargo, y si el juez del proceso los estima suficientes, procede la sustitución de la medida cautelar, aun con

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la oposición del acreedor. Desde luego que para que proceda tal sustitución, el inhibiente tiene que estar notificado de la petición del inhibido para que pueda intervenir en el incidente en defensa de sus derechos.

En sede negocial - inhibición voluntaria -, si el inhibido resuelve vender una cosa registrable que está en su patrimonio, puede otorgar válidamente el negocio enajenativo, tanto si cuenta con la conformidad del inhibiente como si le notifica en forma fehaciente la realización del acto y la delegación de la deuda.

El acreedor no puede oponerse al acto enajenativo porque la garantía de su crédito no disminuye. Más aun, aumenta en el supuesto de delegación imperfecta, tal como luego explicaremos.

2) Pero, además de esto, los procesalistas han puesto bien de manifiesto que la inhibición no determina una incapacidad del deudor inhibido, ya que esa medida cautelar no está dirigida contra su persona (como todavía muchos creen erróneamente), sino contra su patrimonio. Esto es evidente, sólo la ley de fondo puede establecer la incapacidad de los sujetos, y ni el embargo, ni la inhibición, ni ninguna otra providencia cautelar están considerados en la citada legislación como causales de incapacidad.

Lo más que puede decirse es que quien está judicialmente inhibido tiene la "prohibición" de vender o gravar sus bienes. Pero semejante prohibición no puede resultar de los posibles casos de inhibición voluntaria, según lo que antes dejamos expresado.

e) La inhibición voluntaria genérica y sus efectos en relación al poder dispositivo del inhibido

Si este razonamiento no está equivocado, ¿cuál será el efecto de la inhibición voluntaria genérica respecto del poder dispositivo del inhibido?. Según lo que antecede, no determina la incapacidad del deudor, ni la prohibición total y absoluta de disponer sus bienes registrables, sea enajenándolos o gravándolos.

Como expresamos antes, su efecto se reduce a limitar su facultad o poder de celebrar negocios dispositivos, mientras tales negocios no queden "condicionados" a su vez a asegurar la obligación que garantiza la inhibición que, por ese motivo, tiene que inscribirse en el Registro de la Propiedad para su cognoscibilidad, es decir, uno de los fines principales de la registración: la publicidad (art. 2º, ley 17801).

En otras palabras, en principio, nada impide que el sujeto voluntariamente inhibido disponga de sus bienes registrables pero, si dispone de ellos, quien resulte adquirente tiene que saber - porque así consta en el Registro -, que la cosa objeto del contrato está garantizando (expresa o implícitamente, según se trate de embargo o inhibición voluntaria) una obligación pendiente, y, como sucesor singular de lo que adquiere, asume por delegación (perfecta o imperfecta) la misma

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

obligación que tenía su causante (doctrina de los arts. 814 y 3266, Cód. Civil).

f) Circunstancias que condicionan el ejercicio del poder dispositivo del inhibido

Pero hecha la afirmación que antecede, se presenta de inmediato un problema que tiene doble manifestación: una, de índole puramente legal; la otra, vinculada con la técnica registral aplicable al caso en estudio, y que si no se las considera en debida forma puede ocurrir que queden vulnerados los derechos del inhibiente y, por consiguiente, perder toda eficacia la inhibición voluntaria genérica.

La cuestión es la siguiente: como esta clase de inhibición se inscribe en el Registro de la Propiedad en la Sección "Anotaciones Personales" (art. 30, ley 17801), y no en relación a un inmueble (ya que, según hemos visto, en esta clase de escrituras no se determina ninguno en particular), si el propietario inhibido enajena alguno de los que están en su patrimonio (sea que lo tuviera antes de inhibirse o que lo hubiere adquirido con posterioridad) va a suceder que aunque en la escritura enajenativa se relacione la deuda, y aunque el adquirente asuma la misma por delegación, y aun cuando se inhiba voluntariamente a favor del acreedor, éste (el acreedor) no tiene posibilidad inmediata de conocer la delegación efectuada, ni la nueva inhibición que se anota a su favor, excepto que en algún momento realice una investigación de tipo informativa examinando los asientos registrales, lo que, por otra parte, sólo producirá resultados provechosos en el supuesto que mediara vinculación entre las anotaciones de carácter personal, lo que no ocurre en el Registro.

En resumen, el acreedor inhibiente puede desconocer - por lo menos durante cierto tiempo - su vinculación con el deudor delegado (es decir, con el tercer adquirente de la cosa enajenada), con lo que perdería toda eficacia la anotación de la inhibición voluntaria que éste efectuara a su favor.

Para despejar toda posible duda señalamos que la situación que estamos considerando es distinta de los casos de venta de inmuebles hipotecados (arts. 3162 y sigtes., Cód. Civil), o embargados (arts. 1174 y 1179, Cód. cit.), pues como la hipoteca o el embargo se asientan en el Registro en el folio o inscripción que corresponde al inmueble, ese asiento continuará vigente cualquiera sea su nuevo titular, sin que el acreedor pueda resultar perjudicado pues tanto su crédito como su garantía (hipoteca o embargo voluntario o judicial) continuarán protegidos por la publicidad registral que sigue a la "cosa" registrada y no a la persona del sujeto que es titular del derecho real sobre la misma.

Como ésta no es la situación que se produce en los casos de enajenación de inmuebles en los que su propietario se ha inhibido voluntariamente (con inhibición genérica), interpretamos que para la legalidad del acto tiene que darse alguna de las circunstancias antes

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

señaladas:

1) Que el acreedor inhibiente intervenga en la escritura enajenativa consintiendo la delegación de la obligación que efectúa el vendedor (deudor inhibido) y asume el comprador.

Esta hipótesis encuadra dentro del supuesto de "delegación perfecta" de deuda, contemplada por el art. 814 del Cód. Civil. El vendedor (deudor originario), con la conformidad de su acreedor, queda exonerado de su obligación y se cancela la inhibición anotada a su nombre. El nuevo deudor será el comprador quien, en garantía de la obligación pendiente, se inhibirá voluntariamente en favor del acreedor, con conocimiento y aceptación de éste.

2) En caso que el acreedor inhibiente no comparezca a otorgar la escritura, con el objeto de consentir la delegación del deudor será necesario (para la eficacia y oponibilidad de la enajenación respecto de dicho acreedor) que su deudor le notifique en forma fehaciente (pensamos que el medio más adecuado es la notificación notarial), que efectúa la venta del inmueble con delegación de la obligación al adquirente, quien asume la misma y a su vez se inhibe voluntariamente a favor del acreedor, lo que también se hará constar en el Registro (art. 33, segunda parte, ley 17801).

Este supuesto encuadra en la categoría de "delegación imperfecta" que resulta de la interpretación a contrario del citado art. 814 y de la doctrina de los arts. 1459 y sigtes. del Cód. Civil, que estimamos aplicables en consideración a la semejanza que tiene la figura de la cesión de créditos con la cesión de deudas (delegación) que estamos examinando.

En la delegación imperfecta el acreedor inhibiente tendrá dos obligados en lugar de uno: el originario, o sea el vendedor, que no queda desobligado porque su acreedor no lo ha exonerado en forma expresa; y el adquirente, que voluntariamente asume la obligación que su vendedor había contraído con dicho acreedor.

En este caso el inhibiente queda notificado de la delegación y por imperio de la ley adquiere mayor garantía pero, lo que de ninguna manera puede hacer - como acreedor delegado -, es oponerse a que su deudor originario realice el negocio dispositivo, a condición de que cumpla con la formalidad de la notificación y demás características de la operación según lo que dejamos expuesto.

g) Posibilidad de incumplimiento de las formalidades expuestas.
Consecuencias

Se preguntará: ¿Pero qué sucede si el inhibido enajena la cosa registrable sin la conformidad del acreedor inhibiente, o sin que se le efectúe a correspondiente notificación?.

Considerando esta posibilidad respondemos:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

1) Todo negocio dispositivo de bienes inmuebles sólo puede hacerse en nuestro derecho mediando intervención del notario, en cuanto tal negocio esté originado en un contrato.

El notario siempre tiene que cumplir su función conforme con el principio de legalidad. Además de lo que prescribe el Código Civil para los instrumentos públicos en general (arts. 979 y sigtes.) con relación a este punto, las leyes orgánicas del notariado lo proclaman en forma terminante (art. 10, ley 12990 de la Cap. Federal; art. 43, inc. c], ley 6191 de la provincia de Buenos Aires).

2) Además de lo expuesto, ningún notario puede autorizar este tipo de escrituras, sin tener a la vista las certificaciones que correspondan expedidas al efecto por el Registro de la Propiedad. Tales certificaciones tienen que expresar el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias que obren en dicho repartición estatal, todo lo cual tendrá que consignarse en la escritura (art. 23, ley 17801).

Conforme a lo que antecede el notario tendrá que abstenerse de intervenir y autorizar la escritura que se le solicita si no se cumplen los recaudos antes expresados, o sea la conformidad del inhibiente, o la seguridad de que se practicará la notificación en debida forma, junto con la correlativa asunción de la obligación y nueva inhibición del adquirente, pues la inhibición del transmitente que ha de expresar la certificación registral impedirá autorizar la escritura conforme a derecho.

3) Estando inhibido el vendedor, el Registro de la Propiedad no tomará razón de la escritura enajenativa, si no se ha cumplido con la legislación aplicable según la doctrina que sostenemos (arts. 8°, 9° y 22 de la ley 17801).

4) Si, no obstante lo expuesto, se produjera el caso de que el notario interviniente autorizara la escritura enajenativa sin el consentimiento o la notificación al acreedor inhibiente, y ella (la escritura) se inscribiera en el Registro (lo que importaría una doble falta de control en cuanto a la legalidad del acto, primero de parte del escribano, y después de parte del registrado, circunstancia que obviamente es muy difícil que pudiera producirse, interpretamos que la operación es inoponible al acreedor, quien podría alegar error (art. 924, Cód. Civil); dolo (arts. 931 y sigtes.); o fraude (arts. 961 y sigtes), según los antecedentes del caso, lo que, desde luego, sería oponible aún contra el tercer adquirente, pues dada la naturaleza del acto y los efectos que resultan de la publicidad de la certificación registral, no podría alegar buena fe y por tanto no podría contar con la protección del art. 1051 en su actual redacción.

9) Necesidad de anotar en el Registro la inhibición voluntaria y forma de practicarse el asiento

a) Cuando estudiamos la inhibición judicial, anotamos que ella produce

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sus efectos a partir de la fecha de su anotación en el Registro.

Es natural que lo mismo tenga que predicarse respecto a la inhibición voluntaria a tenor de lo que dispone la legislación registral (arts. 2°, 5°, 21 y sigtes, ley 17801) pues sólo lo inscripto en el Registro es oponible a terceros conforme al principio de publicidad.

b) En cuanto a la forma de practicarse el asiento en el Registro tiene que considerarse por separado la situación que impera en la provincia de Buenos Aires y en la Capital Federal, por cuanto las disposiciones aplicables no se identifican, lo que pone de manifiesto la desorientación que provoca el tema en estudio.

1) En la provincia de Buenos Aires, según la disposición N° 4 del 28 de julio de 1967, a la inhibición voluntaria se la denomina "restricción voluntaria", como manera de distinguirla de las inhibiciones judiciales y acentuar su naturaleza contractual.

Esta disposición distingue entre "restricciones voluntarias sobre bienes determinados" (Título I) y "restricciones voluntarias sobre la generalidad de los bienes" (Título II).

Respecto a las primeras, dispone que se inscribirán en el folio real o folio protocolizado (art. 3°).

Las segundas se anotarán en el Departamento de Inhibiciones (arts. 5° a 7°).

El Título IV dispone que el Departamento de Certificaciones informará sobre la existencia de "restricciones contractuales" en las certificaciones que se soliciten, sólo durante su plazo de vigencia, que será de cinco años, a partir de su toma de razón cuando se efectuaron estando vigente el decreto - ley 11643 / 63 conforme a lo que disponen sus arts. 30 y 36; y de diez años las que se anotaron con anterioridad, por ser ese el plazo que establecía el art. 476 del Cód. Procesal entonces vigente en la provincia.

Con posterioridad, la disposición N° 1 del 22 de abril de 1971, partiendo del alcance "obligacional" de la llamada restricción voluntaria y considerando semejante esa figura a la inscripción de los contratos de fianza - paralelo que no puede estimarse procedente, porque en los supuestos de inhibición voluntaria lo que realmente se inscribe es la "inhibición" y no la obligación que la origina, respecto de la cual sólo media una referencia - se resolvió con carácter normativo que cuando se presente a inscribir un documento por el que se modifique, transmita o grave un bien inmueble, en relación al cual existiere anotada una "restricción voluntaria", se procederá a su inscripción sin más trámite, siempre que no existieren otras causas que obsten a la inscripción definitiva (art. 1°).

Las consecuencias que derivan de las citadas disposiciones demuestran la falta de comprensión que tiene la estructuración legal de la inhibición voluntaria de parte de los funcionarios del Registro.

Según la del año 1967 - que en nuestra opinión sienta los principios de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

buena doctrina - se admite la inhibición voluntaria como accesorio de otro contrato o como figura típica, así como que ésta puede estar referida a bienes determinados o a la generalidad del patrimonio.

En cambio, la disposición del año 1971 destruye todo el efecto de la toma de razón de la inhibición voluntaria, al admitir la inscripción "sin más trámite" de los negocios dispositivos que otorgue el individuo.

Esta disposición está en abierta contradicción con la doctrina que tiene que resultar de los efectos propios de las anotaciones e inscripciones y la publicidad registral y, además, con la jurisprudencia que luego citaremos. Tampoco concuerda con la opinión que sustentamos en este estudio.

Pero, para demostrar aún más la inconsistencia jurídica de estas resoluciones del Registro, nos vamos a referir a la disposición 6 del 14 de julio de 1971, que después de manifestarse en contra de la inscripción del embargo voluntario, reconoce que el decreto N° 948 del 23 de julio de 1970, al aprobar la reglamentación de "las concesiones de unidades fiscales para explotación turística", legitima el "embargo voluntario a favor de la provincia, y por escritura pública con intervención de la Escribanía Mayor de Gobierno" como una garantía, por lo que en definitiva admite la anotación de tales embargos voluntarios.

Para quien quiera meditar al respecto y sacar las conclusiones correspondientes, puntualizamos que tal "embargo voluntario" tiene igual naturaleza contractual que cualquier otro, pues en el caso quien lo otorga es un particular a favor del fisco (que está contratando con él) y se instrumenta por escritura, la que en su significación documental da lo mismo que la autorice el escribano general de Gobierno que cualquier otro escribano de registro y, además, se anota en el folio que corresponde al dominio de un particular. Si esto es así, ¿por qué se admite la anotación de este "embargo voluntario" y se niega la toma de razón de otros?.

2) En la Capital Federal, la disposición técnico - registral N° 9 del 22 de diciembre de 1969 (aclarada en cuanto a la fecha de comienzo de su vigencia por la N° 1 del 22 de enero de 1970) dispuso que a partir del 2 de marzo de 1970 serán rechazadas, sin más trámite, las cláusulas de constitución de inhibiciones voluntarias traídas a su toma de razón cuando son relativas a un bien determinado.

Es decir, en la Capital Federal se toma razón de la inhibición genérica, porque se asienta en el Registro de anotaciones personales (Dto. de Inhibiciones), pero no cuando ésta se refiere a un bien determinado, porque en este caso el asiento tendría que practicarse en el folio real que corresponda al inmueble.

El fundamento de esta disposición radica, pues, en la naturaleza obligacional de la inhibición voluntaria que, como no se compadece con el estricto régimen real impuesto por la ley 17801, no puede anotarse en el folio.

De más está decir que no compartimos el criterio que sustenta el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Registro, ni los fundamentos en que se basa la disposición.

Es cierto que el folio real descansa sobre la base física de los inmuebles matriculados, así como la finalidad principal del Registro es brindar una adecuada publicidad al dominio y a los demás derechos reales referidos a los inmuebles, pero no es menos cierto que los Registros inscriben o anotan una serie de actos que no tienen nada que ver con los derechos reales.

En primer lugar los embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares que pueden decretar los jueces de acuerdo a lo que disponen los Códigos Procesales.

Puede argumentarse que tales anotaciones emanan de un organismo jurisdiccional y tienen distinto alcance que las inhibiciones o embargos voluntarios, lo que puede ser cierto, pero lo que no puede negarse ni discutirse, es que cualquiera sea el origen y el efecto que produzca el embargo y la inhibición, en ningún caso revisten las características de un derecho real, y sin embargo nadie duda que las emanadas del poder jurisdiccional tienen que anotarse en el folio real.

Pero, aparte de esto, en los folios del Registro se practican otros asientos de carácter voluntario, que tampoco tienen las características de derechos reales como, por ejemplo, la afectación de un inmueble al régimen del bien de familia o su indivisión temporal (ley 14394); la promesa de venta de lotes de terrenos con precio aplazado (ley 14005); la afectación y promesa de venta de unidades de viviendas por el régimen de prehorizontalidad (ley 19724 / 72); la preanotación de hipotecas solicitadas por los bancos oficiales de la Nación (decreto - ley 15347 / 46); la constancia de subsidios acordados por el Estado a determinadas entidades, con la correspondiente prohibición de vender (decreto 23871 / 44); la cesión de bienes hereditarios, etc.

Consideramos suficiente la enunciación que antecede, para demostrar que el rigorismo técnico - jurídico en el que pretenden fundarse las citadas disposiciones registrales es más vulnerable que el que se propicia para sustentar a la inhibición voluntaria según la estructura jurídica que hemos expuesto.

3) Para concluir con este aspecto de la cuestión analizaremos brevemente lo que resulta de la legislación registral vigente.

Según el art. 2° de la ley 17801, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esa ley, en los Registros inmobiliarios se inscribirán o anotarán, según corresponda, los diversos documentos que expresa, entre ellos, según el inc. b), los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares.

Resumiendo el art. 3° resulta que tales documentos deberán estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda; tener las formalidades legales y estar autorizados por quien esté facultado al efecto; revestir el carácter de auténticos, hacer fe por sí mismos, sirviendo inmediatamente de título al asiento practicable.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Del art. 30 resulta que el Registro tendrá secciones en las que se anotarán:

a) la "declaración" de la inhibición de las personas para disponer "libremente" de sus bienes; e) toda otra registración de "carácter personal" que dispongan las leyes nacionales o provinciales y que incidan sobre el estado o "la disponibilidad jurídica de los inmuebles".

El art. 31 dispone que tales anotaciones, cuando fuere procedente, deberán ser relacionadas con el folio del inmueble que corresponda.

La segunda parte del art. 33 establece que "El cumplimiento de condiciones suspensivas o resolutorias que resulten de los documentos inscriptos, así como las modificaciones o aclaraciones que se instrumenten con relación a los mismos, se harán constar en el folio respectivo por medio de netas aclaratorias, cuando expresamente así se solicite".

De las normas relacionadas y transcriptas resulta que en el Registro se anotarán embargos e inhibiciones para su publicidad y oponibilidad a terceros, sin distinguir entre las judiciales y las voluntarias. Más aún, el art. 30 se refiere a la "declaración" de la inhibición, vocablo que puede estar referido, indistintamente, a una "declaración" de voluntad, como a una declaración o "resolución" judicial.

El art. 31 dispone que tales anotaciones, cuando fuere procedente, "deberán" ser relacionadas con el folio del inmueble que corresponda.

Por último el art 33, admite la anotación de "condiciones" que resulten de los documentos inscriptos, las que se harán constar en el folio respectivo por medio de notas cuando expresamente se solicite.

En sustancia, la ley 17801 - que es complementaria del Código Civil - no rechaza la inhibición voluntaria y admite la posibilidad de que se la anote en el folio real para su publicidad y oponibilidad respecto de terceros, razón fundamental por la que se efectúan tantas inscripciones y anotaciones en el Registro inmobiliario, tengan éstas carácter real o personal.

Si se considera lo que resulta de estos artículos se tiene en cuenta que corresponden a una normativa que integra la legislación de fondo vigente en el país, fácil es deducir la poca consistencia jurídica que tienen las disposiciones registrales antes comentadas en cuanto tienden a paralizar, arbitrariamente al instituto de la inhibición voluntaria o, lo que es peor, aceptarla en algunos casos y negarla en otros, como el supuesto del embargo voluntario de inmuebles de acuerdo a lo resuelto en la recordada disposición N° 6 / 71 del Registro de la Provincia de Buenos Aires, antes comentada.

10) Valoración jurisprudencial de la inhibición voluntaria

Aunque no son numerosos los casos resueltos por los Tribunales, en este capítulo citaremos algunos de los casos jurisprudenciales relacionados con la inhibición voluntaria que demuestran su aceptación

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

por el poder jurisdiccional.

La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, en sentencia del 15 de setiembre de 1959 ha resuelto "Aunque la ley 2378, orgánica del Registro de la Propiedad, no contiene disposiciones relativas a la inhibición voluntaria, debe admitirse que la inscripción de esos actos tiene respaldo legal, pues está gravada por la ley de sellos y autorizada por el decreto 178 / 49" (autos: "Di Paola, Juan c / Prov. de Bs. As.", J.A., 960 - III - 299) .

El mismo Tribunal, con fecha 2 de junio de 1959, resolvió: "Es válido el convenio de partes sobre inhibición voluntaria, pues no está prohibido por la ley, ni afecta el orden público, la moral o las buenas costumbres" (autos: "Marchesini, Evio D. c / Prov. de Bs. As.", J.A., 959 - VI - 447).

En el mismo fallo la Suprema Corte también resolvió que "La inhibición, sea judicial o notarial, anotada en el Registro constituye una interdicción que debe ser informada en la expedición de los certificados requeridos para realizar una operación notarial; su omisión u ocultación puede causar daños a terceros y el Estado debe resarcir los perjuicios causados".

La Cámara Primera Civil y Comercial de La Plata, Sala Segunda, en sentencia del 30 de marzo de 1967 dispuso que "La inhibición voluntaria, en cuanto a sus efectos, está equiparada a la decretada judicialmente". Agregó: "Para la anotación de una inhibición voluntaria no procede la vía judicial, pues debe seguirse la notarial" (autos: "Bastida, Bernardo y otro", I.L., 127 - 34).

La Sala A de la Cámara Nacional en lo Comercial de la Capital Federal. en resolución del 19 de agosto de 1968 resolvió: "La inhibición voluntaria no tiene prioridad sobre los embargos, ya que la ley sólo concede privilegio al acreedor embargante, no ocurriendo lo propio con el inhibiente voluntario, quien al carecer de amparo legal, es postergado en su derecho por aquél. El inhibiente debe, cuando posee título ejecutivo, solicitar embargo de bienes concretos y lograr de tal manera la preferencia que corresponda según la fecha o inscripción de los respectivos embargos, y ello resulta de los artículos 2.368, 3875 y 3876 del Cód. Civil" (autos: "Freschi, Ltda I., en Casa Ruybal S.R.L. c / Sali, Ana C. y otros", L. L., 134 - 1019 ,J. A., 1 - 334).

Un reciente fallo de la Cámara Nacional Civil, Sala A, de la Capital Federal, de fecha 21 de noviembre de 1974, sentó la siguiente doctrina "La inhibición voluntaria como acto restrictivo de la libertad de disposición jurídica de un inmueble, requiere la debida publicidad para amparar eventuales derechos de terceros y entra dentro de las previsiones del art. 30 de la ley 17801" (autos: "Torterola. Juan, Esc. Recurso de Apelación", en Rev. del Not., N° 738, año 1974, pág. 2323).

11) Conceptuación de la inhibición voluntaria

De conformidad a lo que hemos expuesto en el curso de este estudio y de acuerdo a la interpretación que sustentamos, entendemos por

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inhibición voluntaria una declaración de voluntad accesoria formulada por el deudor de una obligación principal, por la cual limita el poder de disposición que tiene sobre sus bienes registrables como una forma de garantizar el cumplimiento de la obligación contraída, a cuyos efectos la misma tiene que anotarse en el Registro de la Propiedad para su publicidad y oponibilidad respecto de terceros, debiendo practicarse el asiento en la sección de Anotaciones Personales, en los casos de inhibición genérica; y en la misma Sección y, además, en el folio real, cuando versa sobre bienes determinados. El voluntariamente inhibido - a diferencia del inhibido judicialmente - puede disponer de sus bienes a condición de que la obligación pendiente sea delegada (cesión de deuda) al adquirente, quien tiene que asumirla e inhibirse a favor del acreedor, acto que puede realizarse con el consentimiento de éste (delegación perfecta), o notificándole al mismo de manera fehaciente (delegación imperfecta).

BIBLIOGRAFÍA

- Alsina, Hugo. Tratado teórico - práctico de derecho procesal civil y comercial, t. V, Buenos Aires, 1962.
- Bardallo, Julio R. "Inhibición voluntaria", en Rev. Not., N° 772, año 1967, pág. 677.
- Carreras, Jorge. El embargo de bienes, Barcelona, 1957.
- De Gásperi - Morello. Derecho civil - Obligaciones en especial, III, Buenos Aires, 1964, págs. 205 y sgts.
- Molinario, Alberto D. "Las inhibiciones voluntarias", en La Ley, 28 / 10 / 1975.
- Morello, Augusto Mario. "Inhibición voluntaria. Naturaleza y efectos" (nota a fallo), en Rev. Not., N° 726, año 1959, pág. 1401.
- Morello - Passi Lanza - Sosa - Berizonce. Códigos Procesales comentados y anotados, t. III, págs. 248 y sgts., 1971.
- Paz, José Máximo. La inhibición voluntaria, La Plata, 1955 (Edic. Col. Esc. Prov. Buenos Aires).
- Pérez Lasala, José Luis. Derecho inmobiliario registral, Buenos Aires, 1965.
- Podetti, J. Ramiro. Tratado de las medidas cautelares, Buenos Aires, 1969.
- Salas - Trigo Represas. Código Civil anotado, Buenos Aires, 1974.
- Yorio de Brusa, Elvira Martha. "Inhibición voluntaria", en Rev. Not., No 772, año 1967, pág. 772.
- Digesto Registral Inmobiliario, publicación del Registro de la Propiedad de la Capital Federal, Buenos Aires, 1971.
- Registro Inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires - Digesto, La Plata, 1975 (edic. Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires).
- Boletín de Legislación, N° 739 bis, 5 / 2 / 1976 (edic. Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal