

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**DEFINITIVA ERRADICACIÓN DE LA INHIBICIÓN VOLUNTARIA(\*) (158)**

NÉSTOR OSVALDO GÓMEZ

**SUMARIO**

I. Breve introducción heterodoxa. II. La inhibición general de bienes y la inhibición voluntaria. Sus vinculaciones y diferencias. Su inserción en el marco de las medidas cautelares. III. La inhibición voluntaria. Su génesis y desarrollo. Su verdadera naturaleza jurídica. IV. Validez y eficacia de la inhibición voluntaria. Análisis de las opiniones favorables y contrarias a la figura. Nuestra opinión. V. La inhibición voluntaria y la publicidad registral. Normas legales y reglamentarias. Situación actual. Prospectiva. VI. Conclusiones.

**I. BREVE INTRODUCCIÓN HETERODOXA**

Nuevamente, a través de la convocatoria de otros capítulos de las Convenciones Notariales que anualmente celebra el Colegio de Escribanos de la Capital Federal como jerarquizado aporte al acervo jurídico, reaparece hoy este tema de la llamada "inhibición voluntaria" o "restricción voluntaria de disponer".

Singular condición la de este particular "instituto jurídico" que se resiste a desaparecer de las agendas de los encuentros notariales o registrales. Tal capacidad de supervivencia - y no otro mérito - la hace acreedora al homenaje de nuestra dedicación en las páginas de esta aportación, esperando que lo sea por última vez. Por lo pronto, en lo que respecta a quien esto escribe, vaya la formal promesa de no volver jamás sobre el tema.

Si bien en materia jurídica el valor de las estadísticas es deleznable, pues el derecho no se mide por cuantía o frecuencia sino por sus valores esenciales y trascendentes, lo cierto es que una rápida encuesta demuestra que en la actualidad el número de "inhibiciones o restricciones voluntarias" inscritas con efectos de vigencia en los Registros de la Propiedad, tal vez resulte inferior a la cantidad de trabajos doctrinales destinados al esclarecimiento de esta figura.

Entendemos que así como el notariado, con su característica capacidad de respuesta a los requerimientos sociales de cada circunstancia histórica, en su momento ideó esta modalidad de cautela convencional para dar remedio

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

a respetables situaciones, hoy debe asumir un rol activo en su eliminación por las razones que desplegamos en el curso del presente trabajo.

Es nuestra esperanza que, si en el futuro este tema vuelve a ocupar la atención de los estudiosos, lo sea en el ámbito de una reunión científica destinada a estudiar, recordar y exaltar los valiosos aportes que integran la historia del notariado.

Luego de esta sintética manifestación inicial, trataremos de demostrar en los capítulos que siguen los fundamentos que apuntalan la teoría de que este híbrido jurídico ("insólita corruptela", según la calificó un distinguido notarialista) no debe tener cabida en los Registros de la Propiedad.

**II. LA INHIBICIÓN GENERAL DE BIENES Y LA INHIBICIÓN VOLUNTARIA. SUS VINCULACIONES Y DIFERENCIAS. SU INSERCIÓN EN EL MARCO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES**

En razón de que en el presente trabajo no pretendemos abarcar la consideración de la totalidad de las medidas cautelares en general y sus características específicas, limitaremos nuestra referencia a ellos en cuanto a su vinculación con la inhibición voluntaria. Por otra parte, nada original podríamos aportar a una materia exhaustivamente analizada por procesalistas de notable envergadura.

En la clasificación que Podetti ensaya de las medidas cautelares, considerándolas como género, nombra a un subgénero como "cautela convencional"; dentro de esta gradación sitúa a la especie "cautela analógica convencional", tomando como ejemplo típico de ella a la inhibición voluntaria, a la que considera derivada de la judicial, sin perjuicio de establecer las diferencias que la separan de ella(1)(159).

Si bien el maestro Alsina, cuando categoriza sistemáticamente las medidas cautelares, no hace referencia expresa a la inhibición voluntaria, la figura puede considerarse subsumida en el concepto "inhibición", que tiene, al igual que las otras figuras que integran la cautela, como "objeto común de estas creaciones, asegurar el resultado de la ejecución forzada"(2)(160). Es interesante destacar, en lo que hace a los efectos de la inhibición judicial, el concepto de nuestro ilustre procesalista: "La inhibición no crea una incapacidad de la persona, lo que es cuestión de la ley de fondo, pero impide que ella enajene o grave los bienes inmuebles que posee o que adquiera posteriormente".

Este criterio se rigoriza cuando, diferenciándola del embargo, sostiene: "Tampoco crea ninguna preferencia con relación a un embargo de fecha posterior porque la inhibición es una medida precautoria que impide la disposición de los bienes por el deudor, en tanto que aquél es una medida decretada respecto de un bien determinado a pedido de un acreedor"(3)(161).

Hasta aquí, y para no abundar más, el enfoque de la figura de la inhibición desde el ángulo de los procesalistas. Veámosla ahora desde el punto de mira de los notarialistas.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

En primer lugar, analizaremos la conceptualización de Bardallo. Comienza su trabajo el insigne profesor uruguayo estudiando la inhibición general, para lo que se apoya en la definición de Podetti, dejando establecido de inmediato que en el Uruguay se la conoce como "embargo general de derechos y acciones", o, más sintéticamente, como "embargo genérico". La califica como medida procesal de típico carácter cautelar, y define sus efectos de esta manera: "Estamos que la «inhibición general» del derecho argentino y el «embargo genérico de derechos y acciones» del derecho uruguayo, bloquean la facultad de disponer del titular del dominio de bienes raíces afectados por esta medida cautelar, en beneficio del inhibiente, a quien ampara(4)(162)

Respondiendo a su compatriota Viera, quien sostiene la transmisibilidad del bien embargado o que pertenezca a deudor inhibido, Bardallo aclara un punto de sustancial importancia, rebatiendo por extensión a quienes, como Boffi, entre nosotros(5)(163), creen en la traslación y subsistencia de la medida con relación al tercer adquirente; y lo hace con una claridad que obliga a la transcripción literal: "Creemos, por el contrario, que ese ius persecuendi que Viera atribuye al inhibiente es propio del derecho real, y extraño, por tanto, al derecho personal de exigirle al deudor se abstenga de realizar actos de disposición sobre sus bienes inmuebles. No debe confundirse la oponibilidad de la prohibición alieno inherente a la inhibición inscrita, como consecuencia de la protección registral, con el derecho de persecución ínsito en el derecho real" (pág. 682).

Continúa luego analizando los efectos del instituto, los bienes que comprende, su plazo de vigencia, formas de publicidad, etc., realizando un permanente examen comparativo de nuestras disposiciones y las uruguayas, estas últimas según lo señala el propio Bardallo, de neta filiación argentina.

El restante aporte de vertiente notarial que habremos de utilizar, lamentablemente, no tiene la claridad del anterior.

El conocido notarialista argentino Juan Baldana(6)(164), a cuya obra todos alguna vez hemos recurrido, no sólo en búsqueda de sus útiles aunque ya superados formularios, sino también consultando su parte doctrinaria para obviar, en algunos casos el manejo de tratados de mayor envergadura, muestra en el tratamiento del instituto de la inhibición una marcada confusión de ideas y una imprecisión conceptual realmente llamativas.

Así, por ejemplo, al asimilar la inhibición al embargo, se apoya en el argumento de que la primera "sustituye al embargo, lo cual precisamente demuestra que si hay sustitución. estamos frente a dos cosas distintas y podemos decir, acompañados por Perogrullo, que dos cosas distintas no son la misma cosa. Además, se olvida, entre otras notas distintivas de ambas figuras de la preferencia que se crea en el orden de los distintos embargantes, circunstancia que no rige para los inhibientes.

De tal modo, paladinamente afirmado en su tesis - que da por demostrada - , arriba a una fácil y sencilla conclusión: "Considerada, pues, la inhibición como un embargo, es, desde ese punto de vista, un derecho consagrado y reconocido por el Código Civil..." (página 784). Así de simple.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

EL párrafo siguiente alcanza el clímax en materia de oscuridad conceptual y expresiva. Su transcripción nos libera de comentarlo: "Siendo el embargo un derecho reconocido por la ley de fondo, la de forma no ha hecho más que reglamentar su ejercicio en juicio por medio de la inhibición general, que no tiene más objeto que procurar al acreedor los medios legales para defender sus derechos (art. 505), porque si se hubiera conformado con la inhibición judicial o sea, con el embargo, no hubiera asegurado al acreedor la garantía que le acuerda el Código Civil sobre todos los bienes del deudor..."(7)(165).

**III. LA INHIBICIÓN VOLUNTARIA. SU GÉNESIS Y DESARROLLO. SU VERDADERA NATURALEZA JURÍDICA**

Creemos, pese a la opinión contraria de autorizados juristas, que la llamada inhibición voluntaria no sólo no encuentra su origen en sede procesal, sino que, además, son mayores las diferencias que las similitudes con su aparente generatriz: la inhibición general de origen jurisdiccional.

En brevísima síntesis podemos destacar:

1. La inhibición general es una medida cautelar de origen netamente jurisdiccional (art. 228, Cód. Procds. Civ. y Com. Nac. y Pcia. de Bs. As.). La inhibición voluntaria, por el contrario, nace de la convención de partes, y es de naturaleza obligacional.

2. Consecuentemente, en lo que hace a su instrumentación, la primera nace de un mandato judicial; la segunda, es de facción notarial.

3. En lo que hace a sus efectos sustantivos, los de la primera están reglados por el Código de Procedimientos; en cuanto a la segunda, anticipando nuestra tesis, consideramos que carece de tales efectos.

Nos queda solamente, en el plano de la similitud, su asimilación denominativa, factor éste que no consideramos válido, por cuanto es frecuente, en lo que hace a instituciones de origen y contenido híbrido, tratar de legitimarlas mediante su adscripción patronímica a figuras preexistentes y reconocidas (v. gr., otro caso patológico: el llamado "embargo voluntario"). Nos parece terminante al respecto la opinión de Morrillo(8)(166), cuando, hablando de la inhibición voluntaria como medio de seguridad, dice: "que no es de los que la ciencia de proceso ha concurrido a elaborar y perfilar y que, por el contrario, no está legislado de una manera acabada y autónoma ni en la legislación de fondo ni en la que pudiera estar reservada a la competencia de la provincia".

Este concepto del autor citado nos sirve de apoyo para eliminar los caminos de génesis y desarrollo de la figura en estudio: el de la legislación sustantiva y el de la normativa procesal. Ello nos conduce, naturalmente, a la búsqueda de otros senderos, y creemos que el verdadero se orienta hacia el campo notarial.

En tal sentido coincidimos con el prestigioso jurista Miguel Norberto Falbo,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

cuando afirma tal origen y prosapia en el capítulo III de su obra "Las inhibiciones y la publicidad registral" (Rev. del Notariado 749, setiembre - octubre 1976, pág. 1235). La prolijidad y versación que luce en el análisis allí realizado sobre la evolución primaria de este instituto convierten ese trabajo, con independencia de la coincidencia que pueda tener con sus conclusiones de fondo, en un elemento de insoslayable consulta.

Otra referencia histórica tendiente a desentrañar las dudas respecto de la aparición de esta modalidad jurídica es aportada por Paz(9)(167), quien indica claramente el neto origen notarial del instituto, que se va consolidando posteriormente a través de una jurisprudencia que puso más el acento sobre los efectos que sobre su naturaleza jurídica.

Si algo resulta indiscutible es que estamos frente a una creación notarial "autóctona", si cabe el término, ya que se la desconoce en otros países y, como sostiene Bardallo, ha sido consagrada por la costumbre y la práctica notarial argentina(10)(168).

De lo expresado en los párrafos anteriores, se infiere la imperiosa necesidad de clarificar la verdadera naturaleza jurídica de la inhibición voluntaria, pues, conseguido ello, se producirá por natural reflejo un esclarecimiento de la figura en su totalidad.

A modo de anticipo, diremos que nos alineamos decidida y definitivamente en la corriente de quienes consideran la inhibición voluntaria como una cláusula de inenajenabilidad (pactum non alienando).

Por supuesto que lo que a esta posición le falta de originalidad, le sobra de buena compañía. De entre las jerarquizadas opiniones que nos preceden en la coincidencia, buscaremos amparo en las de José Máximo Paz y Julio R. Bardallo. El primero de los autores citados, en su ya mentada obra, identifica claramente la inhibición voluntaria como uno de los pactos prohibidos por los arts. 1364 y 2612 del Código Civil. Dejemos para el capítulo siguiente de este estudio la larga consideración argumental que el maestro Paz elabora en apoyo de su tesis.

En lo que hace al jurista uruguayo, cuando estudia el contenido de la figura, antecede todo el profundo desarrollo de la doctrina romanista, italiana, francesa, uruguayana y argentina, con este párrafo: "Estamos en presencia del pactum de non alienando, de muy limitados efectos en la historia del derecho" (pág. 696). Nos reservamos también, para pasajes posteriores, las extensas y profundas consideraciones que realiza el autor oriental alrededor de los preceptos ya citados de nuestro Código Civil.

En idéntica línea de pensamiento se enrola la doctora Emma Adelaida Rocco, en su estudio "De las llamadas inhibiciones voluntarias y la ley 17801", publicado en La Ley 1978 - C, pág. 887, cuando sostiene: "Respecto a la llamada inhibición voluntaria, consiste en realidad en un contrato de no enajenar o pactum de non alienando pues es una restricción voluntaria, un acto restrictivo de la facultad de disposición jurídica de un inmueble.

**IV. VALIDEZ Y EFICACIA DE LA INHIBICIÓN VOLUNTARIA. ANÁLISIS DE LAS**

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**OPINIONES FAVORABLES Y CONTRARIAS A LA FIGURA. NUESTRA OPINIÓN.**

Conforme a lo expresado en el capítulo anterior, al conceptuar la naturaleza jurídica de la figura, corresponde ahora evaluar las distintas corrientes de opinión surgidas en la doctrina y la jurisprudencia acerca de su validez y eficacia.

Necesariamente, debemos formular una advertencia en el sentido de que el rigorismo metodológico deberá verse afectado por la heterogeneidad de los argumentos utilizados por los distintos autores, ya que es prácticamente imposible sistematizar o separar las consideraciones basadas en el derecho de fondo de las que giran alrededor de las decisiones jurisprudenciales, o de las normas reglamentarias.

Tratando de seguir una línea cronológica en nuestro análisis, advertimos que el primer antecedente jurisprudencial en la materia entronca simultáneamente con la aparición de la figura, lo cual parecería ratificar lo desafortunado de su origen; así vemos, en la referencia histórica que nos brinda Paz, que el juez que ordenó la primera anotación registral de una inhibición voluntaria basó su decisión en la consideración de que la obligación de no enajenar implicaba un derecho real, y encontró sustento para su fallo en el hecho de que "debe inscribirse todo lo que no esté prohibido"(11).

Esta jurisprudencia, criticable desde todo punto de vista, se reproduce en los escasos fallos producidos posteriormente, o, inclusive, informa alguna de las resoluciones de las Cámaras Civiles dictadas por vía de Superintendencia (ver Paz, págs. 48 y sigtes.).

Retornando al campo doctrinario, y siempre en el área de los sostenedores del instituto en cuestión, nos encontramos nuevamente con Baldana, quien se aproxima a la buena tesis cuando afirma(12)(169) "que la inhibición voluntaria aislada de todo acto susceptible de registro no debe inscribirse, porque ella "siempre disfraza una obligación de no vender o gravar"(13)(170), pero su tendencia formalista lo traiciona, porque admite la inscripción cuando adviene "como garantía de uno de los actos sujetos a inscripción", fundándose en la regla de que lo accesorio sigue a lo principal. Obviamente, la contradicción nace del hecho de haber tenido sólo en mira las formas de su instrumentación y no su contenido esencial.

Por otra parte, la cita del art. 269 de la ley 1893 nada aporta, por cuanto este precepto - hoy desaparecido - sólo habla de "inhibiciones", sin particularizar la voluntaria, la que tampoco puede insertarse sin forzar groseramente la letra de la ley, en el inc. 69 del art. 226 del mismo cuerpo legal abrogado, que claramente se refería a las inhibiciones judiciales.

Retoma la buena senda el autor que estamos glosando cuando sostiene claramente (pág. 787) que "La inhibición voluntaria es simple medida de seguridad, que no constituye derecho real ni privilegio, como la obligación de no vender o gravar un inmueble, cuya violación se resuelve en daños e intereses (arts. 2612. 2502 y 2826 Cód. Civil) y que sólo surte efecto respecto del que la obtiene, y puede renunciar a ella; pero como es res inter alios acta respecto de terceros, a quienes ni beneficia ni daña (art. 1174 y

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

arg. arts. 376 y 1199 Cód. Civil) y su inscripción en el Registro de la Propiedad sólo tiene por objeto llevarla a conocimiento de dichos terceros. Con relación a la parte final de este concepto, podemos acotar que, frente al artículo 2505, reformado por la ley 17711, y al art. 2° de la ley nacional 17801, que establecen el principio de la oponibilidad a terceros, el argumento ha perdido su eventual consistencia.

Lamentablemente, Baldana pierde nuevamente el rumbo cuando entiende que el art. 1364 del Cód. Civil no es aplicable al caso, y cita en su apoyo al art. 2612, que no hace más que enfatizar el concepto contenido en el mencionado precepto(14)(171).

Otro autor que se enrola en la postura favorable a la inhibición voluntaria es el escribano Mario O. Maqueda(15)(172), quien, al tratar de conceptualizar el instituto, interpreta el art. 2612 del Cód. Civil, a nuestro entender, exactamente al revés, pues luego de transcribir el comienzo de la norma dice: "[...] de lo que se infiere que no media una prohibición absoluta para inhibirse a enajenar".

Entre los trabajos más ponderables ubicados en la línea de defensa de la inhibición voluntaria, encontramos el de nuestra colega Elvira Martha Yorío, cuyo ensayo titulado "Inhibición voluntaria" mereció el premio instituido por el Colegio de Escribanos para el mejor trabajo presentado a la XI Jornada Notarial Bonaerense.

Esta autora, tras un minucioso análisis del sentido gramatical de la figura, sus orígenes y recepción legislativa reglamentaria, enfoca luego el núcleo del problema en función de las normas del Código Civil, particularmente los ya reiteradamente citados arts. 1364 y 2612, entendiendo que ninguna de estas dos normas legales establece principios de carácter absoluto en lo que hace al rechazo de los pactos de no enajenar, por cuanto al primero de dichos artículos lo entiende reducido estrictamente al contrato de compraventa, y, en lo relativo al 2612, al reconocimiento de derechos exigibles derivados del incumplimiento de la cláusula pactada le restaría carácter absoluto.

No compartimos estas conclusiones, y menos aún la de que el art. 1195 del Cód. Civil pueda servir de base a la fundamentación, por cuanto, precisamente, no pudiendo este tipo de pactos perjudicar a terceros (res inter alios acta), es evidente su total carencia de efectos reales (como bien lo dice la autora) y si sólo son relaciones personales, pues sólo a las partes interesan y a nadie más que a ellas. Todo lo cual nos sigue afirmando en nuestra tesis.

Teniendo presente el sabio consejo del maestro Pelosi, deslizado incidentalmente en su estudio "La inhibición voluntaria"(16)(173), donde dice: "No deben ser subestimadas las disensiones doctrinales y dejar de considerar las opiniones ajenas", continuaré - con más temeridad que sapiencia - el análisis crítico de la esencia argumental del pensamiento de los más destacados defensores de esta polémica figura.

Y qué mejor para ello que comenzar con el propio Pelosi, quien, con la pasión y rigor intelectual característicos de su pensamiento, se dedicó en innumerables oportunidades a reflexionar sobre el tema(17)(174).

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Dado que en "La inhibición voluntaria" este autor establece el inicio que no habrá de "tratar la procedencia o validez de la figura..." sino que sólo se dedicará a "[...] considerar si es atendible que mediante una disposición técnico - registral se vea su acceso al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal [...]", nos parece metodológicamente más prolijo derivar su análisis al capítulo Y de este trabajo, donde consideraremos la figura desde el ángulo registral que es, a la postre, el verdadero tema de este punto de la agenda de la XI Convención Notarial.

Otro ilustre estudioso de la problemática notarial y registral, don Francisco I. J. Fontbona, tampoco ha podido escapar al atractivo de esta singular figura, y, en su "Estudio de cuestiones. Principios de publicidad e inscripción. Inhibición voluntaria", publicado en Rev. del Notariado 713, setiembre - octubre 1970, pág. 1595, despliega un erudito análisis.

En este aporte doctrinal, estructurado en base a la modalidad técnico - literaria de desarrollar una respuesta a la requisitoria "¿Admite la ley 17801, de registros inmobiliarios, la inscripción de la llamada «inhibición voluntaria» de disponer de los inmuebles de que es propietaria una persona?", Fontbona formula una completa relación de las opiniones doctrinarias y de las decisiones jurisprudenciales para arribar a las siguientes conclusiones:

1. La modalidad contractual garantizada por la llamada "inhibición voluntaria" del deudor no está comprendida en el caso previsto por el art. 1364 del Código Civil, cuando se trate del caso del mutuo o préstamo y no viola la prohibición del art. 2612, porque no se trata de una obligación a perpetuidad sino temporal.

2. Es convención que no afecta el orden público, la moral ni las buenas costumbres.

3. Su registración tiene cabida en la ley nacional de registros 17801, porque se trata de una "anotación de carácter personal", incluida en el capítulo VI de ella.

4. La propia ley, no obstante darle el asiento el referido carácter personal, en su art. 31, comentado, obliga a su vinculación con el "folio real" cuando fuere procedente y corresponda, vale decir, en el supuesto de la inhibición voluntaria de no enajenar un determinado inmueble, a raíz de un contrato de mutuo o de un reconocimiento de deuda".

En lo afirmado en el punto 1° es obviamente correcto que el artículo 1364 del Cód. Civil regula una de las llamadas "cláusulas especiales que pueden ser agregadas al contrato de compra y venta" y, por ende, no puede ser aplicable a otros negocios jurídicos (v. gr., mutuo); no obstante, nada obsta a que se pacte la "inhibición voluntaria" como cláusula accesorio de una compraventa para, por ejemplo, evitar la constitución de hipoteca por el saldo de precio. En cuanto a la violación de la prohibición establecida por el art. 2612 del Cód. Civil, sostiene (al igual que otros autores que se afilian a

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

este modo de pensar) que la temporalidad del convenio inhibitorio evita incurrir en tal violación - ; lo cierto es que el precepto en cuestión no contiene referencia alguna a límites o plazos temporales, que sí están previstos en los dos artículos siguientes referidos a supuestos distintos del 2612. Basar un aserto en algo que la norma no predica nos parece poco convincente.

Sostiene luego el autor en análisis (punto 29) que estamos frente a una convención que no afecta el orden público, la moral ni las buenas costumbres, lo cual es muy claro respecto de estos dos últimos conceptos, pero no lo es tan así en cuanto al orden público, ya que si, como lo sostiene Segovia (a quien Fontbona cita pero no refuta), la facultad de enajenar es de orden público, toda violación limitatoria de su libertad afecta al orden público(18)(175).

Como el lúcido pensamiento de Fontbona tiene muy en claro, y así lo dice en el segundo párrafo de la pág. 1596, que esta figura nada tiene que ver con los derechos reales, naturalmente debe buscar el encastre de ella en las normas de la ley 17801, por vía de las anotaciones de carácter personal permitidas por el capítulo VI de esa norma nacional (punto 3° de las "conclusiones"). Entendemos, por las razones que extensamente habremos de desarrollar en el capítulo Y del presente aporte, que la inhibición voluntaria no tiene legítima cabida en esta regulación.

En este panorama analítico de posiciones favorables a la admisión de esta figura, hemos dejado intencionalmente para el final la consideración de los aportes que al tema ha dedicado el doctor Miguel Norberto Falbo, signados por su habitual profundidad, versación y rigor metodológico. Particularmente, el titulado "Las inhibiciones y la publicidad registral", Revista del Notariado 749, pág. 1235, constituye, tal vez, el más completo estudio sobre el tema y le permite a su autor fundar cómodamente su dictamen como miembro del Instituto Argentino de Cultura Notarial en respuesta al título interrogante: "¿Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad el negocio jurídico denominado «Inhibición voluntaria»"?, Revista del Notariado 750, marzo - abril, 1978, pág. 465.

En aquella obra, Falbo estructura una caracterización de la figura, analizando la inhibición judicial en el derecho positivo, su naturaleza jurídica y legislación aplicable; los recaudos para su procedencia; efectos; anotación registral; plazos; etc., redondeando, en base a ello y con apoyo amplio en la doctrina, legislación y jurisprudencia, su concepto de aquella medida cautelar jurisdiccional. Con igual disciplina sistemática, se dedica luego a la consideración de la inhibición voluntaria, analizando su posible origen, su primitiva evolución y desarrollo. Se detiene con particular sentido docente en el contenido de las escrituras e inhibición voluntaria y sus recaudos en cuanto a objeto, cláusulas y otorgantes, requisitos registrales, plazos de instrumentación y presentación al Registro, etcétera.

Cumplida esa primera etapa de divulgación y docencia, se adentra en el verdadero contenido científico jurídico de la cuestión a través de la consideración del efecto de la inhibición voluntaria y su relación con el poder dispositivo del inhibido.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Comienza reconociendo que no es fácil solucionar la cuestión emergente de sus efectos, a la luz de lo normado por los arts. 1364 y 2612 y, con encomiable honestidad intelectual y su habitual capacidad de síntesis, en menos de una carilla realiza una acabada y objetiva reseña de los argumentos sustentatorios de la posición a la que se opone.

A partir de allí, inicia la exposición y demostración de su tesis, comenzando también nuestro disenso con la teoría elaborada por tan distinguido jurista.

En opinión de Falbo, el autoinhibido "no queda privado en forma total del poder dispositivo que la ley le concede sobre sus bienes registrables [...] sino que, como consecuencia de ella se limita a ese poder de disposición condicionando su ejercicio a las circunstancias [...]", que pasa a desarrollar de inmediato. Y vemos que la solución postulada, tanto para el caso del que voluntariamente se inhibe respecto de bien determinado como en el caso de la inhibición voluntaria genérica, requiere de la asunción de la obligación generatriz de la inhibición voluntaria por parte del adquirente por vía delegativa de cesión de deuda, y, singularmente, en el caso de la genérica (cosa o bien indeterminado); además se postula que el sucesor del autoinhibido transmitente se inhiba a su vez voluntariamente en favor del acreedor, quien también deberá prestar conformidad o ser notificado fehacientemente.

La construcción es ingeniosa, pero es de toda evidencia que, si es necesario el cumplimiento de tales requisitos, queda demostrada la ineficacia de la "inhibición voluntaria" como cautela de verdadera fuerza impeditiva, pues basta analizar los recaudos y voluntades negociales participatorias para advertir claramente que estamos no frente a los efectos de la "inhibición voluntaria" originariamente constituido sino ante un nuevo negocio jurídico con toda una serie de modalidades protectivas desvinculadas de aquella primera "inhibición voluntaria".

Igual ingenioso empeño despliega Falbo para convertir la "inhibición voluntaria específica" (sobre bien determinado) en un llamado "embargo voluntario", y, dado que el embargo no obstaculiza la enajenación de los bienes, de este modo, en la concepción de este autor no funcionaría la prohibición de los arts. 1364 y 2612 del Cód. Civil. Aunque por vía de hipótesis admitiéramos esa transformación de las figuras de cautela voluntaria mencionadas, se vuelve a plantear como elemento integrante de la solución esbozada la recurrencia al consentimiento del adquirente.

Con todo respeto, pensamos que este andamiaje argumental minuciosa y esforzadamente levantado se desploma cuando no hay tal voluntad admisible de la deuda, ni de la sustitución (o adición reforzativa) del papel de inhibido voluntario por parte del adquirente, y, además, el consenso, o por lo menos el conocimiento cierto en lo que al acreedor respecta.

En estos supuestos, a tenor de lo preceptuado por los reiteradamente mencionados arts. 1364 y 2612 del Cód. Civil (según el caso), la enajenación será plenamente válida y oponible al acreedor supuestamente protegido por la "inhibición voluntaria". Entre otros muchos, así lo sostiene Jorge Mosset Iturraspe, en *Compraventa inmobiliaria*, Ediar, Buenos Aires, 1976, págs. 158 y 159(19)(176). No empecé a ello la invocación del art. 814

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

del Cód. Civil, pues allí se regula, en orden a la novación, la delegación hecha a un deudor que se obliga en favor del acreedor, y, como hemos visto, la solución no es viable cuando el tal deudor no se obliga en modo alguno.

Conociendo el rigor analítico de Falbo, no resulta sorprendente que, luego de agotar los argumentos de apoyo favorables, se plantee, con la sapiencia que le da su manejo de la realidad práctica, la "Posibilidad de incumplimiento de las formalidades expuestas. Consecuencias". Por cierto, la limita al caso de la enajenación sin la conformidad del acreedor inhibiente, o sin que se le efectúe la correspondiente notificación.

La respuesta deviene por vía de la intervención del notario y su función conforme al principio de legalidad; a ello se adiciona y diríamos que hasta se le condiciona, la actividad publicitante del Registro de la Propiedad por vía de las certificaciones que necesariamente deberá tener a la vista el notario autorizante (arts. 23 y concords., ley 17801). Todo lo cual, hasta aquí, nos parece perfectamente compartible. Pero luego resulta que el notario habrá de abstenerse de autorizar la escritura traslativa si no se cumplen todos los recaudos de conformidades, aceptaciones y notificaciones que hemos venido comentando, con lo cual volvemos al punto de partida.

Como una anómala hipótesis, Falbo acepta la posibilidad de que el notario autorice la escritura sin el cumplimiento de tales recaudos e inclusive que se inscriba en el Registro (circunstancias ambas que, en su pensamiento, conforman una doble falta de control de legalidad), afirmando que, no obstante todo ello, la operación es inoponible al acreedor, ignorando paladinamente la regla del 2612 y toda su doctrina.

Como a partir de aquí el autor orienta su análisis con relación a las normas registrales, habremos de retomar este valioso estudio cuando desarrollemos el capítulo Y de esta contribución.

Cumplido el deber de conciencia que marcó Pelosi de no ignorar los argumentos opuestos a nuestra postura (por lo menos los que han llegado a nuestro limitado conocimiento), haremos uso de la reserva que formulamos al finalizar el capítulo III, para retomar la consideración de los estudios liminares de Bardallo, Paz y otros autores de relevancia a cuyas líneas de pensamiento adherimos en esta materia.

En lo que respecta al jurista uruguayo, entendemos particularmente valiosa su opinión, por cuanto accede al tema despojado de todo tipo de presupuestos, ya que, como lo manifiesta reiteradamente, la figura en análisis es prácticamente desconocida en el derecho uruguayo, circunstancia ésta que le permite al autor manejar la temática totalmente desprovisto de incidencias extrañas a la propia preceptuación jurídica.

Tras un extenso análisis de la doctrina francesa, e italiana y de la legislación de su país, que contiene una preceptiva prácticamente idéntica a la de nuestro Código Civil, inserta este autor nuestros arts. 1364 y 2612 en la misma corriente de pensamiento, y termina sintetizando su análisis en el sentido de que el pactum de non alienando, pese a estar prohibido por el art. 2612 del Cód. Civil, no es nulo, lo que hace que su incumplimiento no invalide la transmisión a terceros, lo que no enerva el derecho del

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

perjudicado por la enajenación a accionar contra el obligado, por los daños y perjuicios derivados de la violación.

La envergadura del estudio de Bardallo merece, por supuesto, una glosa más extensa que la expresada, pero evidentemente ello excedería el marco de nuestro estudio; de cualquier manera, creemos que las "Conclusiones Generales" de su trabajo, por lo menos en lo que hacen a la temática que nos ocupa, son (como las presunciones en materia probatoria) "precisas, graves y concordantes", y a ellas adherimos totalmente, en particular las que surgen de los puntos 11 a 17 inclusive(20)(177).

EL maestro José Máximo Paz, primero y aún insuperado crítico del instituto bajo análisis, tras un exhaustivo estudio filológico de la locución (que no es del caso repetir aquí), y bucear los alcances del pacto de no enajenar en la antigua legislación española y de la "inhibición voluntaria" en el derecho medieval y canónico, acota las líneas de su ensayo en el marco de los artículos 2612 y 1364 del Código Civil, aunque en la página 35 cita además el 3781, pero en ninguna parte de la obra aparece considerado este precepto. Tras recordar la fuente inmediata del 1364 (Ley 43, título 5, Partida 5ª) y remitirse a Aubry y Rau, se extiende luego en la transcripción de la noticia histórica a que hemos hecho mención anteriormente.

Luego de analizar diversas disposiciones del derecho de fondo relativas a la capacidad de las personas, fundamenta la prohibición de los arts. 2612 y 1364, haciendo remisión a los arts. 18 y 21 del Código Civil, diciendo que fijan en su conjunto la exacta doctrina establecida respecto de las limitaciones a la libertad de contratar (pág. 65).

Y estas citas son congruentes con la tesis central de Paz, por cuanto entiende el autor, que la inspiración de los arts. 2612 y 1364 tiende a proteger el interés social que exige evitar el estancamiento de la propiedad raíz a través de su inenajenabilidad. Esta idea campea en toda su argumentación, y nosotros la entendemos totalmente vigente.

Así vemos que en la página 79 enfatiza el concepto, diciendo: "[...] Así nació en virtud del justificado resguardo del orden jurídico económico, la expresa prohibición de no obligarse a no enajenar, y si, pese a dicha prohibición, se hiciera, se constituyere, tal pacto, tal convención legalmente no se considerará válida".

No termina ahí su andanada argumental. Poco más adelante (pág. 81) sostiene: "No se concibe, pues, la autointerdicción que ha dado en denominarse «inhibición voluntaria», ya que, cualquiera sea la «causa» que la origine, resulta material, económica y socialmente imposible anexarle justificativo alguno que admita la prelación del interés privado, sobre el de colectividad."

Hemos elegido, un poco al azar, los párrafos precedentes; muchos otros hay de igual tono que podríamos transcribir, pero lo consideramos innecesario.

Lo que queremos poner de resalto, ahora, es que estos argumentos de Paz - que mantienen permanente vigencia - no le son exclusivos. Por el contrario, ya aparecen en Machado (op. cit.) cuando, comentando el artículo 1364, dice: "La cláusula de no enajenar importaría una vinculación

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

disfrazada, prohibida por las leyes fundamentales del país, pues no se puede inmovilizar la propiedad; el objeto de la ley es impedir la inmovilización de la propiedad, y ante esta consideración social superior, limita la libertad individual...".

De las mismas ideas participa otro civilista ilustre, Héctor Lafaille(21)(178), cuando, estudiando la institución en el capítulo referente a las restricciones y límites del dominio, dice que "El propietario no tiene la facultad de limitar la enajenación, porque esta última interesa a la sociedad. La circulación de los bienes y el movimiento de los valores es de beneficio colectivo..." y ratifica a continuación este criterio, cuando sostiene: "Los conocimientos económicos de Vélez y su espíritu práctico lo hicieron comprender, a pesar de sus tendencias individualistas, el grave inconveniente del sistema opuesto, y consagró entonces el principio del citado art. 1364, admitiendo la prohibición de enajenar a persona determinada, lo cual se explica satisfactoriamente, dentro de las necesidades del comercio".

Nótese que en el párrafo transcrito el profesor Lafaille hace expresa referencia a "los conocimientos económicos de Vélez". Traemos ello a colación por cuanto, en uno de los trabajos a que nos hemos referido(22)(179), se esgrime el argumento relativo a la intención del legislador de fomentar "la circulación patrimonial, imbuido quizás en demasía, por las doctrinas fisiocráticas del liberalismo económico...".

Entendemos, por el contrario, apoyándonos en razones nada "liberales" ni "fisiocráticas", sino, muy por el contrario, de tremenda trascendencia social, que la fluidez del tráfico inmobiliario debe ser protegida y promovida por todos los medios, y uno de los más aptos es eliminar todas las trabas que se le opongan.

En cuanto a la presunción de la autora citada de que el fin de la figura no sea la inmovilización del patrimonio del deudor, podemos estar concordes en alguna medida, pero la consecuencia evidente es esa inmovilización; y como, en definitiva, lo que interesa son las resultancias fácticas (en este caso y a nuestro juicio, negativas), mantenemos nuestra actitud de rechazo. Insensiblemente, nos hemos ido alejando de la consideración del segundo estudio que habíamos tomado como guía en esta etapa de nuestro trabajo, vale decir, la obra de don José Máximo Paz. Ello sólo es aparente, por cuanto en realidad su análisis se ha agotado. Llegamos a la evidencia de que las ideas de Paz, expresadas tal vez con inusitada agresividad, son recogidas y atenuadas por Bardallo, cuyo tono es de mayor mesura.

La diferencia de matiz es fácilmente explicable; la irritación que la inhibición voluntaria le ocasiona al ilustre ex presidente honorario del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires no se expresa en Bardallo, pues la institución no existe en el derecho uruguayo. De no ser así, otro sería también el énfasis de su trabajo.

La senda que el profesor Paz abrió con su obra, hace ya casi tres décadas, ha sido transitada con aparente asiduidad; y decimos "aparente" porque creemos que a su opúsculo le ocurre algo así como al Quijote: todos lo citan pero muy pocos lo han leído. Nos permitimos esta afirmación porque tenemos la certeza de que todo lo escrito después - inclusive estas

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

atrevidas páginas - nada agrega, ni, por supuesto, oscurece lo que la pluma jurídicamente sólida, incisivamente polémica y certeramente realista de tan eminente notario rubricó entonces.

En la línea de opiniones contrarias a la validez de la figura en análisis se enrola el conocido jurista Alberto D. Molinario, quien, a propósito del escueto fallo dictado por la Cámara Nacional Civil, Sala A, el 21 de noviembre de 1974, en autos "Torterola Juan B.", desarrolla en su comentario un extenso análisis de este instituto para resumir sus conclusiones de este modo:

"1. Que la inhibición voluntaria, al implicar una limitación de la facultad de disponer, no es materia de derechos reales;

2. Que la inhibición voluntaria no tiene trascendencia real alguna, a tenor de lo dispuesto por el art. 2612 del Cód. Civil, sino simplemente personal, en el sentido de que hará pasible al inhibiente de los daños y perjuicios;

3. Que ni el decreto - ley 17801/68, ni el 17417/67 consideran en sus disposiciones como documentos inscribibles la inhibición que no tenga origen en una providencia judicial(23)(180)".

Estas conclusiones de Molinario se encuentran sólidamente apoyadas en el análisis que formula en las páginas siguientes de su trabajo, donde efectúa un exhaustivo estudio de los arts. 1364, y 2612 del Cód. Civil, a cuya lectura nos remitimos.

En orden a la conceptualización que formula respecto de la normativa registral, reservaremos - al igual que en otros casos - su consideración para el respectivo capítulo.

A esta altura, consideramos ineludible fijar nuestra posición con respecto a la inhibición voluntaria.

Entendemos que, dada su naturaleza jurídica de pacto de no enajenar, y en virtud del rechazo expreso que de este instituto hacen los arts. 2612 y 1364 del Código Civil, la figura carece de sustento en la normativa de fondo, y, lo que es más aún, atenta contra la filosofía inspiradora del Código Civil en la materia.

Pero no se nos escapa que la realidad económico - social de la vida de los pueblos no se agota en las normas jurídicas, y menos aún en los preceptos legales. De ahí que consideremos necesario estudiar la figura a través de la praxis y determinar si ella cumple un rol positivo en la dinámica del paisaje social de nuestro medio en la hora actual.

Así, entre el acopio argumental tendiente a probar la practicidad del instituto, encontramos que Maqueda (op. cit., pág. 3) reconoce que es una garantía de menor seguridad que la hipoteca, pero de más rápida formalidad, más económica y que se adapta "mucho mejor a las operaciones realizadas entre personas o entidades entre las cuales no es menester el rigorismo de los contratos hipotecarios, porque entre ellas media el suficiente conocimiento y confianza para no necesitar de recaudos más cautelosos y precisos". Por su parte, García Coni concuerda con estas

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

ideas, considerándolas un "eficaz auxiliar del crédito"(24)(181). Decididamente, no participamos de ninguna de estas afirmaciones. Creemos, por el contrario, que su apariencia de derecho real, sólo sirve para postergar la utilización de los verdaderos derechos reales (v. gr.: la hipoteca)(25)(182). Se nos dirá que es útil frente a la ausencia de titulación dominial sobre bienes hipotecables (caso frecuente de venta de viviendas "prefabricadas" a personas que han adquirido lotes en mensualidades y aún no tienen transmitido el dominio); a ello respondemos que existen otras figuras (fianza, pagaré, etc.) que responden plenamente a las exigencias de garantía.

En cuanto al argumento de su economía, consideramos que se invalida rápidamente mediante un somero análisis de las disposiciones tributarias. En efecto, en la provincia de Buenos Aires la suma de los tributos aplicables arroja un porcentaje del 14 por ciento, de lo que resulta - impositivamente - una economía del 1 por ciento con relación al tributo que grava la hipoteca (15 por ciento).

Finalmente, no pocas veces se ha recurrido, como coyuntura de sustento de la eficacia de esta figura, a su origen notarial, el que resulta indiscutible, pero por sí mismo no nos parece razón suficientemente válida. Ello no significa desconocer el valiosísimo aporte que, en este y muchos otros aspectos, ha realizado el notariado en bien del enriquecimiento del orden jurídico pero creemos que precisamente es el notariado el que debe también contribuir a la purificación del plexo jurídico, eliminando creaciones que, si bien en algún momento histórico pudieron haber sido útiles, carecen actualmente de soporte legal, de validez jurídica y de sentido práctico.

**V. LA INHIBICIÓN VOLUNTARIA Y LA PUBLICIDAD REGISTRAL. NORMAS LEGALES Y REGLAMENTARIAS. SITUACIÓN ACTUAL. PROSPECTIVA**

El desarrollo del presente capítulo responde estrictamente al temario del punto 1) ap. a) de esta Convención Notarial, que consideramos de particular trascendencia: la inhibición voluntaria y su vinculación con la publicidad registral.

A diferencia de los capítulos anteriores, la temática del presente nos ofrece bases de desarrollo más concretas, por cuanto habremos de manejarnos con disposiciones normativas de carácter positivo, sin perjuicio de ponderar la opinión de algunos autores y considerar aportes de otra extracción.

Como se recordará, en la reseña doctrinal efectuada en los capítulos anteriores fuimos postergando deliberadamente los aspectos referentes a la registración de esta llamada "cautela voluntaria", para tratarlos en el presente capítulo.

Lo haremos agrupadamente y en forma previa a la formulación de nuestro parecer, tratando, al emitir nuestra opinión, de dar respuesta a las diversas manifestaciones contrarias.

Así. Pelosi, en el primero de los estudios ya citados (Revista del Notariado 747) encuentra fundamento a la inscripción de la inhibición voluntaria en el

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

art. 30 de la ley nacional 17801. En su segunda aportación del año 1976 sobre el mismo tema (Revista del Notariado 750), este autor no se ciñe específicamente al análisis de la "inhibición voluntaria", sino que distribuye su graneado fuego polémico sobre la validez de las disposiciones técnico - registrales en general, sobre el concepto de "documento no inscribible" o "rechazable", las facultades del registrador para formular tales calificaciones; procedencia del recurso en tales supuestos; etc. Todos estos aspectos, de indudable atracción para el jurista, han significado que Pelosi no centrara su estudio sobre la "inhibición voluntaria" en sí, no obstante lo cual resulta de toda evidencia su postura favorable a la receptividad de esta figura.

Más extensa y detalladamente se refiere a la cuestión Falbo (Revista del Notariado 749) en fecha simultánea a los trabajos de Pelosi, y, luego de analizar las disposiciones técnico - registrales de Capital Federal y provincia de Buenos Aires, concluye que tales regulaciones serían violatorias de la ley nacional 17801, por cuanto ésta, en sus arts. 2º, 3º, 30 y concords., permitiría la registración de este tipo de convenciones.

Entre quienes postulan la prohibición de acceso a los registros de esta modalidad, se enrola la doctora Rocco(26)(183), quien sostiene: "La llamada inhibición voluntaria no encuadra dentro de lo previsto por el art. 30 de la ley 17801, que apunta a la inhibición general de bienes del art. 228 del Cód. Proc. Civil y Comercial que los jueces pueden decretar con carácter de medida cautelar y que, justamente por incidir sobre la facultad de disposición del inhibido, nada tienen que ver con las llamadas inhibiciones voluntarias".

En su ya comentado trabajo, el doctor Molinario centra su enfoque en las disposiciones técnico - registrales 9/69 y 1/70 del Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal (que en realidad es una sola, pues la segunda sólo modifica el plazo de entrada en vigencia), para luego pasar a analizar el art. 30 inc. a) de la ley 17801, en su inescindible vinculación con el 2º inc. b) del mismo cuerpo legal, relación de la cual deduce Molinario que los preceptos legales se han referido de modo privativo y excluyente a la inhibición decretada por la autoridad judicial.

Si bien la disposición técnico - registral 18/76 del Registro de Capital Federal, que extiende la no registración a toda restricción o inhibición voluntaria, es anterior a la elaboración doctrinal de Molinario, es indudable - por los fundamentos de su posición - que este autor adhiere firmemente a lo establecido en dicha normativa registral.

Como se podrá apreciar, hemos tratado de ser cuantitativamente objetivos al glosar opiniones favorables a cada una de las teorías opuestas.

Igual criterio de "equidad" parecería haber seguido la Comisión III de las Primeras Jornadas Iberoamericanas de Derecho Registral (Córdoba, agosto 1982), que, al expedirse sobre el tema inhibición voluntaria, fijó dos posiciones totalmente opuestas(27)(184).

Cabe aclarar que, conforme a la reglamentación de estas Jornadas, en las que tuvimos el honor de participar, aunque en otra Comisión, se estableció que no habría despachos mayoritarios o minoritarios, sino que todas las

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

opiniones tendrían igual acogida en las conclusiones.

En cuanto a la primera posición, la fundamentación que se busca en el artículo 17 del Código Civil, en cuanto a la creación de derechos por vía del uso y la costumbre, no nos parece aplicable, pues precisamente estamos frente a un supuesto de costumbre contra legem (conf. arts. 1364 y 2612, Cód. Civil). En lo que hace a los arts. 2° y 30 de la ley 17801, pocos párrafos antes hemos recordado la opinión de Molinario, que luego ampliaremos, en cuanto a nuestro propio pensamiento. En cuanto al restante argumento, nos comprenden las generales de la ley, pero no podemos evitar recordar lo dicho en el párrafo final del capítulo VI de este aporte.

Un último comentario respecto de esta postura en lo que hace al despacho glosado: si esta figura ha pretendido caracterizarse con notas autónomas que la diferencian de la inhibición judicial, ¿no resulta contradictorio hablar de "registros que receptan inhibiciones judiciales"? (que, por otra parte, son todos los registros inmobiliarios del país).

La simple lectura de la posición 2ª está preanunciando nuestra identificación con el contenido conceptual de ese despacho, suscrito - entre otros - por la totalidad de los delegados que representaron al Colegio de Escribanos de Capital Federal. En cuanto a su contenido literal, nos parece poco pertinente la referencia al art. 2502, Cód. Civil, por cuanto a nadie (salvo aquel remoto fallo judicial que asimiló esta figura al derecho real) se le ha ocurrido que esta figura participe de tal naturaleza jurídica. Por supuesto, tampoco creemos que corresponda el etcétera.

El análisis de la preceptiva registral supone, por obvia jerarquía de las normas, considerar en primer lugar la ley nacional 17801 de Organización de los Registros de la Propiedad Inmueble.

Así, su artículo 2° dice: "De acuerdo con lo dispuesto por los arts. 2505, 3135 y concordantes del Cód. Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros, se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos:

a) ...

b) los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares;

c) ...

Avanzando en el texto de la ley, encontramos en su capítulo VI relativo al "Registro de anotaciones personales", el art. 30 que establece: "El registro tendrá secciones donde se anotarán: A) la declaración de la inhibición de las personas para disponer libremente de sus bienes. B) ..."

Hasta aquí el concepto es genérico y su amplitud permitiría considerar comprendidas en la materia inscribible a las "inhibiciones voluntarias". Pero, en forma inmediata, aparece el art. 32, que restringe el concepto, haciéndolo - a nuestro entender - solamente aplicable a las inhibiciones judiciales, ya que, en su primer párrafo consigna: "El registro de las inhibiciones o interdicciones de las personas físicas se practicará siempre que en el oficio que las ordene se expresen los datos que el respectivo Código de Procedimientos señale, el número de documento nacional de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

identidad, y toda otra referencia que tienda a evitar la posibilidad de homónimos".

Dejamos momentáneamente planteada la duda sobre si las inhibiciones voluntarias son o no materia de registración en el marco de la ley 17801, pues la respuesta habrá de llegar a través del desenvolvimiento de este capítulo.

Además de esta norma nacional, y obviando la consideración de antecedentes más añejos que hacen a la figura en su relación con el ámbito registral, tal como la ley nacional 1893 y otras disposiciones reglamentarias hoy desaparecidas (y. gr.: el decreto 178/49 de la provincia de Buenos Aires), habremos de ceñir nuestro análisis a las normas vigentes en los Registros de la Propiedad de la Capital Federal y Provincia de Buenos Aires.

La hoy derogada ley 17417, que organizaba el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, reproducía en sus artículos 2º, 58 y 60 las disposiciones ya transcritas de la ley 17801. En realidad, y para ser exactos la cronología de estas leyes indica que la reproducción es a la inversa.

Tanto la ex ley 17417 como la 17801 tienen su fuente inmediata en el decreto - ley 11643/63 de la provincia de Buenos Aires (ratificado por ley 6736), de cuyos arts. 1º, 29 inc. a) y 30 han sido tomadas las disposiciones mencionadas de aquellas normas nacionales.

Naturalmente que, por dicha identidad, estas normas están todas ellas condicionadas al interrogante planteado precedentemente, en cuanto a si son o no comprensivas de la "inhibición voluntaria".

En el caso especial del Registro bonaerense, la duda comienza a disiparse frente a la existencia de la disposición técnico - registral 4 del 28 de julio de 1937 - comentada en su momento por Pelosi y Falbo, entre otros - , que luce una extensa fundamentación y de entre cuyos conceptos extraemos el siguiente: "Que ello no obstante, es necesario señalar que la Ley Orgánica del Registro (decreto ley 11643/63, ratificado por ley 6736) y su Reglamento (decreto 5479/65), actualmente vigentes, no contemplan expresamente esta figura de la práctica jurídico - notarial, cuyo acceso al Registro está dado por el uso admitido y textos del Código Fiscal y Ley Impositiva vigentes a que se hiciera referencia en el párrafo anterior".

Las disposiciones que estamos recordando establecen una minuciosa reglamentación para la toma de razón de las "restricciones voluntarias" (así las denomina), tanto en lo que se refiere a las que afectan bienes determinados como a las constituidas sobre la generalidad de los bienes de un sujeto, así como en lo que hace a los requisitos formales exigidos por su cancelación.

Contiene la disposición en cuestión un párrafo de singular importancia, cuya transcripción consideramos ineludible: "Que ello es así, sin perjuicio de que este organismo prosiga los estudios tendientes a propiciar el dictado de normas de carácter superior que regularicen la situación de la figura jurídica denominada «inhibición voluntaria», precisando sus alcances y en particular su compatibilidad con normas expresas del Código Civil, como las del

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

artículo 2612 concordante con el art. 1364".

Estos párrafos dan respuesta a uno de los argumentos que más se han esgrimido en favor de la validez de esta figura, aquel que sostiene que las normas registrales la han reconocido. Pues naturalmente que sí; pero reconocer no es legitimar.

Han reconocido su existencia de hecho ("[...] figura de la práctica jurídico - notarial, cuyo acceso al Registro está dado por el uso admitido [...]"), pero de ningún modo le han dado - ni podrán darle - valor jurídico positivo, y precisamente el segundo párrafo transcrito viene a corroborar este aserto, al postular la necesidad del dictado de normas de fondo que "regularicen" la situación del instituto(28)(185). Por otra parte, no debe olvidarse que, algunas veces, es preferible atenuar el rigorismo jurídico de las normas, para poder dar cabida a situaciones de hecho que exigen ser regladas para evitar males mayores.

Sin embargo, desde el propio campo registral nace la corriente reversiva de un encuadre en el que el acceso de las "inhibiciones voluntarias" a los registros inmobiliarios tuvo fundamental importancia en el fenómeno de supervivencia de esta "pseudocautela", al decir de Paz.

Así vemos, por ejemplo, que el conocido tratadista José Luis Pérez Lasala (29)(186) no vacila al emitir su parecer sobre este tema: Las inhibiciones voluntarias son compromisos meramente obligacionales, proscriptos de los libros registrales.

Congruente con este orden de ideas, la VII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, celebrada en la ciudad de Rosario, en octubre de 1970, expresa, en su resolución relativa al tema "El embargo y la inhibición judicial y voluntaria", en su punto primero: "Que es necesario que aquellos Registros que toman razón de las cláusulas contractuales llamadas "inhibición voluntaria" lo hagan como mera referencia al negocio jurídico que integran, cuidando de no asentarlas con carácter de gravamen ni de modificación al derecho al que acceden, pues carecen de efectos registrales"(30)(187).

Estas y otras opiniones coincidentes, esbozadas en el plano doctrinal, adquieren su primera expresión normativa en la disposición técnico - registral 9, del 22 de diciembre de 1969, del Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal, en cuyos considerandos se hace una prieta y medulosa síntesis de la problemática de la "inhibición voluntaria".

El artículo 1° de esta disposición establece con meridiana claridad: "A partir del 1° de enero 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"(31)(188).

Creemos, con la reprochable facilidad que da la visión retrospectiva, que lo criticable consiste en haberse referido a "rechazo", término que en sede registral tiene un sentido técnico muy preciso (art. 9° inc. a] ley 17801), no aplicable al caso de las "inhibiciones voluntarias", pues no estamos frente a documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta, que son los extremos que - de modo concurrente - exige el indicado precepto. Entendemos que tal crítica, en su momento formulada por Pelosi, debe haber movido al

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

legislador que redactó el decreto 2080/80 para no incurrir en equívoco, y en busca del mismo resultado optó por la vía de incluir a esta figura en la extensa lista de documentos "no inscribibles" que conforma el art. 3° de dicha preceptiva.

Siguiendo, tal vez de modo aparente, este esquema de pensamiento, en el ámbito de la provincia de Buenos Aires, se recogieron estas pautas y de ello resultó el dictado de la disposición técnico - registral 1, del 22 de abril de 1971.

Lamentablemente, en este caso, el método utilizado y en especial la redacción empleada no han sido todo lo feliz que era de esperar. En efecto, dicha disposición dice: "Toda vez que se intente la toma de razón de documentos modificatorios, transmisivos o de gravamen de titularidades de dominio, en relación a las cuales existiera anotada una "restricción voluntaria", se procederá a inscribir sin más trámite siempre que no existieren otras causas que obsten a la inscripción definitiva" (art. 1°).

Las ideas que informan esta disposición ya se anticipaban en la resolución recaída en el recurso contencioso registral n° 46 del año 1970, en la que se expresa: "La inhibición voluntaria es una restricción contractual típica (arts. 2612, 1363, 1364, sigs. y concords. del Cód. Civil ), por lo que sus efectos deben reclamarse en sede extrarregistral, en la que el presunto afectado por el incumplimiento podrá hacer valer sus derechos, no teniendo dichas cláusulas o convenios efectos registrales, atento a la naturaleza obligacional expuesta. Los fundamentos precedentes son acordes con lo resuelto en la VII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, llevada a cabo en la ciudad de Rosario, en el mes de octubre de 1970"(32)(189).

Cuando Falbo critica estas resoluciones del Registro bonaerense, cree encontrar contradicción entre ellas y la disposición 6/71, que admite la inscripción del embargo voluntario (recuérdese al respecto que, para este autor, la "inhibición voluntaria" sobre bien determinado es un "embargo voluntario"). No creemos válido el interrogante que se formula: "Si esto es así, ¿por qué se admite la anotación de este «embargo voluntario» y se niega la toma de razón de otros?"; pues, simplemente, porque este embargo, específicamente caracterizado como garantía en favor del Fisco provincial, tiene su preciso origen en el decreto provincial 948/70 y el Registro en modo alguno podía negar su acogida inscriptoria (arg. art. 2° inc. c] ley 17801 (33)(190) . El desacuerdo que este tratadista expresa respecto de la forma en que se ha encarado el problema en el Registro de la Propiedad de la provincia de Buenos Aires, lo compartimos aunque por distintas razones. Consideramos que en lugar de optarse por el criterio indirecto de ignorar la existencia de "la restricción voluntaria" a los efectos de la registración de los documentos a que se refiere la norma, debió, lisa y llanamente, prohibirse su acceso a los asientos registrales.

Insistimos: si la figura no tiene efectos registrales, debe desterrársela totalmente y de modo definitivo; pero, de ningún modo, aceptarla y luego quitarle efectos de publicidad sustantiva y de oponibilidad, pues se produce así una abierta violación de los arts. 2° de la ley nacional 17801 y concordantes.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

En este orden de pensamiento, se nos ocurre mucho más clara y coherente la solución dada al tema por la Ley Hipotecaria española, que impide el acceso al Registro de las prohibiciones de disponer que no tengan expresa acogida por la legislación(34)(191).

Retomando el análisis de la regulación que el Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal - a través del tiempo - ha ido dando a esta singular figura, se advierte que el fallo dictado por la Excma. Cámara Nacional Civil Sala A, en el llamado "caso Torterola", no sólo agitó las aguas doctrinales, sino que impulsó a dicho organismo a profundizar el tema.

Ello así luego de recabar dictamen de la Procuración del Tesoro de la Nación, cuyo contenido es, en esencia, totalmente ratificatorio del que glosaremos más adelante, emitido por ese alto organismo asesor del Estado nacional el 19/5/70, por el que se procede a dictar la disposición técnico - registral 18/76, la que establece que: "A partir del 1º de enero de 1977, serán rechazados sin más trámite los documentos que se pretendan registrar con carácter de inhibición voluntaria, cualquiera fuere la fórmula contractual o denominación adoptada y los sujetos intervinientes".

Como primer comentario de este texto, es válido recordar la reflexión formulada en la pág. 29 de este mismo aporte, respecto del contenido conceptual del vocablo rechazado.

Curiosamente, a pesar de todas las tormentas doctrinarias que despierta esta institución, podemos afirmar que, a partir de la fecha en que la erradicación de la "inhibición voluntaria" en el ámbito de la Capital Federal adquirió carácter total, no se ha suscitado planteamiento alguno pretensor de su inscripción en casos concretos.

Finalmente, al sancionarse con fecha 24 de setiembre de 1980 el decreto 2080, que reglamenta la aplicación de la ley nacional 17801 en la Capital Federal y en el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, en su art. 3º, que cataloga los documentos insusceptibles de registración, en el inc. d), dice: "los que contengan restricciones voluntarias de disponer de los bienes - particulares o generales - sea que se presenten bajo la denominación de «inhibiciones voluntarias» o cualquiera otra".

Queda, pues, así cerrado, por lo menos en lo que a este organismo de la publicidad inmobiliaria atañe, el ciclo progresivo que ha ido cerrando el camino del ingreso de esta controvertida figura.

También ha quedado satisfecha de este modo la inquietud que manifestara el doctor Molinario cuando afirmaba: "En nuestra opinión, los documentos no inscribibles deben resultar de un decreto del Poder Ejecutivo Nacional dictado en uso de la facultad que le confiere el inc. 2º del art. 86 de la Constitución Nacional que nos rige, que es la de 1860(35)(192).

Creemos que los embates formulados a las disposiciones técnico - registrales que precedieron al decreto 2080/80, en cuanto a la legalidad de esa preceptiva, han perdido vigencia frente a la actual regulación.

En cuanto a su contenido sustantivo, le son aplicables todas las razones que hemos venido predicando en este trabajo y que ya adelantamos en otra

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

contribución sobre el tema(36)(193).

Nuestra opinión se afirma, más aún, con la lectura del dictamen de la Procuración del Tesoro de la Nación, emitido con fecha 18 de mayo de 1970, en cuyos párrafos encontramos una total coincidencia con la tesis negativista que sostenemos, inclusive - algo casi inevitable, con apoyo en las mismas fuentes legales y doctrinarias (art. 2612, 1364, Cód. Civil; Paz, Bardallo, etc.)(37)(194).

De esta pieza jurídica nos permitimos reproducir algunos párrafos que consideramos fundamentales:

"Del juego armónico de ambas disposiciones resulta que el codificador ha prohibido que una persona asuma la obligación de no enajenar un inmueble determinado, que es lo que se conviene cuando se pacta una inhibición voluntaria.

Si, pese a haber asumido la obligación de no enajenar, el propietario dispone del bien, dice el art. 2612 que el acto es válido sin perjuicio de la acción personal de daños y perjuicios contra el obligado (arts. 519 y sigtes.). De modo, pues, que el pacto de no enajenar un inmueble tiene efectos meramente personales, pero carece en absoluto, de efectos reales".

Si esta es la característica del instituto analizado, no se advierte el fundamento jurídico que justifique la anotación en el Registro de la Propiedad de un convenio que sólo produce efectos personales que no restringen el derecho de disposición del sujeto pasivo de la obligación. Exista o no la convención, esté o no inscrita en el Registro de la Propiedad y la conozca o no el tercero adquirente, la enajenación será siempre válida, y, también, por supuesto, lo sería cualquier gravamen que se constituya sobre los bienes, ya que si el propietario puede vender, con mayor razón podrá hipotecar, como también dar en usufructo o conceder el derecho de uso y habitación.

Cabe agregar aún que el Registro de la Propiedad tiene como fin primordial y específico publicitar las condiciones y restricciones dominiales. Ello es así, fundamentalmente, para que toda operación inmobiliaria se lleve a cabo dentro de un adecuado marco de seguridad jurídica, de tal suerte que el adquirente de buena fe no pueda ser sorprendido por el titular de un derecho preferente al suyo. Pero como nada de esto ocurre cuando se ha convenido una "inhibición voluntaria", sencillamente porque el pacto no le impide disponer al inhibido, entiendo que la registración de aquélla carece de sentido tanto técnico, como práctico.

Hacemos nuestro, en una adhesión fervorosa y total, el párrafo final del dictamen que resume con toda claridad la tesis desarrollada diciendo: Me inclino, en síntesis, por la improcedencia de la anotación en el Registro de la Propiedad Inmueble de las llamadas "inhibiciones voluntarias generales", tal como lo decidió ese Registro, respecto de las "particulares" o sobre bien determinado.

Un único comentario: lo expresado en el penúltimo párrafo precedente reaviva nuestra fundamental preocupación y la razón única y verdadera de nuestra tenaz oposición a la supervivencia de esta figura: la posibilidad de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

que, al permitirse su registración, se induzca a engaño a quienes, legítimamente, creen en la seguridad de su crédito a través de una pseudogarantía revestida del indudable valor de la instrumentación notarial y bendecida por su registración.

En definitiva, consideramos que, si tiene aciertos el decreto 2080/80, el establecimiento de la no inscribibilidad de la denominada inhibición voluntaria o restricción voluntaria de disponer, o como quiera llamársela, es uno de ellos.

Si ello es así, corresponde postular su extensión a los demás registros de la propiedad, siguiendo la enfática convocatoria de Molinario: ¡Que ese ejemplo sea seguido por los otros registros de la propiedad!(38)(195).

## **VI. CONCLUSIONES**

En una recapitulación general de los conceptos desarrollados en el curso de estas páginas, con relación a la llamada "inhibición voluntaria", estamos en condiciones de afirmar, a modo de síntesis que:

1. La inhibición voluntaria difiere totalmente de la inhibición general judicial, por su origen, naturaleza jurídica, forma de instrumentación y efectos.
2. Se trata de una figura convencional de contenido meramente obligacional, carente de efectos con relación a terceros ajenos a la relación entre las partes que la hayan constituido.
3. Su verdadera naturaleza la identifica con las cláusulas de inenajenabilidad (pactum de non alienando) expresamente rechazadas por los arts. 1364 y 2612 del Cód. Civil.
4. Además de carecer de contenido jurídico real, está despojada de eficacia práctica en el plano negocial, por cuanto no es medio suficiente de garantía.
5. Las normas registrales, que en otras épocas le reconocieron existencia fáctica, actualmente tienden a rechazar su inscripción en los registros inmobiliarios.
6. En tal sentido, es dable afirmar que ha sido correcta la solución arbitraria por el decreto 2080/80 en su artículo 39 inc. d), al incluir esta modalidad entre las convenciones inscribibles.

## **BIBLIOGRAFÍA**

Alsina, Hugo, Derecho Procesal, t. Y.  
Baldana, Juan, Derecho notarial argentino, t. IV, ed. La Facultad, Buenos

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Aires, 1946.

Bardallo, Julio R., "Inhibición voluntaria", Rev. del Not. 772, mayo - junio 1967.

Boffi, Luis P., Obras completas, t. II, Inhibición voluntaria, Ed. Colegio de Escribanos, La Plata.

Digesto Registral Inmobiliario. Ed. Pannedille, Buenos Aires, 1971.

Falbo, Miguel N., "¿Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, el negocio jurídico denominado «inhibición voluntaria»?", Rev. del Notariado 758, marzo - abril 1978, pág. 465.

- "Las inhibiciones y la publicidad registral", Rev. del Notariado 749, setiembre - octubre 1976, pág. 1235.

Fontbona, Francisco I. J., "Estudio de cuestiones. Principios de publicidad e inscripción. Inhibición voluntaria", Rev. del Not. 713, setiembre - octubre 1970.

García Coni, Raúl R., "EL sujeto pasivo de la inhibición voluntaria", XI Jornada Notarial Bonaerense, La Plata, 1967.

Gómez, Néstor O., "Crisis de la inhibición voluntaria", aporte a la XVI Jornada Notarial Bonaerense, Necochea, 1972.

Instituto de Derecho Registral, "Aportes a las Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad", t. IV, 1972.

Lafaille, Héctor, Curso de derechos reales, compilado por Frutos y Argüello, t. I, 3ª ed., Buenos Aires, 1929, ed. Biblioteca Jurídica Argentina.

Leyes Hipotecarias de España y Legislación Complementaria, Comentado por Rafael Casero Fernández, ed. Aguilar, Madrid, 1967.

Lugano, Ulises Horacio, "Doctrina contencioso - registral de la provincia de Buenos Aires", en separata del nº 4 de Fides, Revista Jurídiconotarial.

Llerena, Baldomero, Concordancias y comentarios al Código Civil argentino,

Jacobo Peuser, Buenos Aires, 1901, t. IV.

Machado, José Olegario, Exposición y comentario del Código Civil argentino,

Ed. Félix Lajouane, Buenos Aires, 1899, t. IV.

Maqueda, Mario O., "Inhibición voluntaria", aporte a la XI Jornada Notarial Bonaerense, La Plata, 1967.

Molinario, Alberto D., "Las inhibiciones voluntarias", L.L., t. 195 - D, pág. 213.

Morello, Augusto M., "Inhibición voluntaria: Naturaleza y efectos" (nota a fallo) Rev. del Not. 726, setiembre - octubre 1959.

Mosset Iturraspe, Jorge, Compraventa inmobiliaria, Ediar, Buenos Aires, 1976, pág. 158.

Paz, José Máximo, "La inhibición voluntaria. Insólita corruptela", Biblioteca Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, La Plata, 1955.

Pelosi, Carlos A., "La inhibición voluntaria", Rev. del Not. 750, noviembre - diciembre 1976, pág. 1607.

Notarius (seudónimo de Carlos A. Pelosi) "Nuevamente sobre la registración de la inhibición voluntaria", Rev. del Not. 747, pág. 770.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Pérez Lasala, José Luis, Derecho inmobiliario registral, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1965.

Podetti, Ramiro J., Tratado de las medidas cautelares, t. IV, Ediar, Buenos Aires, 1956.

Rocco, Emma Adelaida, "De las llamadas inhibiciones voluntarias y la ley 17801", L.L., 1978 - C, pág. 888.

Yorio, Elvira Martha, "Inhibición voluntaria", XI Jornada Notarial Bonaerense, La Plata, 1967.