

## Derecho Civil. Compraventa. Compraventa de inmuebles. Inmueble embargado. Responsabilidad del comprador. Límite. Publicidad registral. Efectos \*

### Doctrina:

- 1) *El adquirente de un inmueble embargado debe responder por el valor del monto cautelar por el que se ordenó, con más el índice de actualización que correspondiere, hasta la entrada en vigencia de la ley 23928. Esto así porque la publicidad de los registros es el medio idóneo para fijar la medida y el límite de su responsabilidad; por esa vía aquel conoce perfectamente en qué medida el valor del bien está afectado por tal embargo. La publicidad es la actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real, y persigue como finalidad primordial la protección del crédito y la seguridad del tráfico jurídico.*
- 2) *En nuestro país, el crédito se encuentra protegido por la publicidad que se da tanto a las titularidades dominiales, como a los demás derechos reales que pueden existir, y a otros gravámenes, como embargos o distintas medidas cautelares que serán oponibles a los terceros que pretendan adquirir esos bienes; a su vez el adquirente está protegido por la seguridad que le brinda el Registro de que los gravámenes y cargas no publicitadas no van a gravitar sobre su adquisición. Por ello, el tercero comprador de un inmueble embargado no se substituye al deudor demandado propietario del inmueble subastado y sólo él responde por el valor actualizado del embargo que afectaba al bien.*

\* La doctrina de este fallo ha sido elaborada por el doctor Miguel Ángel Luverá.

- 3) *El embargo es una garantía limitada al monto ordenado en la ejecución, anotado y hecho público en los Registros pertinentes, y no sobre todo el precio del bien. Menos que menos, tampoco asciende al importe de la planilla general que podría llegar a sorprender, en la casi totalidad de los supuestos, a los terceros adquirentes de buena fe. Son tales los que se atienen a lo publicitado, sin que se les pueda imputar dolo, error o ignorancia.*
  - 4) *El comprador es un tercero en la relación litigiosa y, en principio, de buena fe (la que se presume); por ello la apariencia registral es la que le marca el límite de su deber de satisfacer el perjuicio que se causaría al embargante. Cuando el tercer adquirente toma a su cargo el embargo nominal y su actualización encuentra limitada su responsabilidad en la forma dispuesta por el texto expreso de la ley. Lo contrario sólo puede operar cuando el tercero, además de asumir las resultas de la cautelar, asume la obligación sustituyendo al deudor frente al acreedor, en cuyo caso sí puede hablarse de una responsabilidad por el total de la deuda de autos.*
  - 5) *Está en la diligencia del acreedor asegurar que las medidas cautelares trabadas sean idóneas para satisfacer la deuda y si considera que el embargo originario resulta insuficiente debe pedir, oportunamente, su ampliación.*
  - 6) *Es cierto que la confrontación de la expresión matemática final de la condena, con el monto del embargo al momento de la adquisición, pueda generar cierto sentimiento de iniquidad ante la frustración del cobro de parte del valor económico de lo mandado a pagar. Sin embargo, esa sensación desaparece si nos situamos en el instante mismo de la compra; momento este en el que el monto del embargo coincidía con el crédito reclamado, salvo negligencia imputable al embargante por no haber realizado las pertinentes ampliaciones de embargo con antelación a ese tiempo.*
  - 7) *La enajenación de un inmueble embargado, en el que se pacte que el comprador se hará cargo del pago del monto del gravamen, sujetando esta prestación a las resultas del juicio, no significa el acuerdo de un precio reajutable conforme las vicisitudes que experimente el crédito a lo largo del juicio, sino sólo que al precio de la venta deberá agregarse el pago del monto del embargo que pesa sobre el inmueble al momento en que se efectúa la compra. Situación esta que sólo es verificable consultando la inscripción registral.*
- A. I. n° 191. Autos: “Banco Social de Córdoba c/ Julio C. López Carreras - Ordinario - Cpo. de Copias a los fines de la apelación en Autos: Recurso de Casación”. TSJ de Córdoba, Sala común, 13/09/2005.

## Nota a fallo

Por **Miguel Ángel Luverá** <sup>1</sup>

### Introducción

Nuevamente volvemos sobre un tema que hemos tratado en comentarios anteriores <sup>2</sup> y, en ese sentido, frente al interrogante de saber cuál es el alcance de responsabilidad que le incumbe al comprador de un inmueble sobre el que pesa un embargo, el presente fallo resuelve diciendo que “*el comprador de buena fe de un inmueble sobre el que pesa un embargo preventivo, sólo debe responder por el monto de la cautelar que surge de la publicidad registral, con más los intereses o actualización que pudiere corresponder*”.

Nos encontramos ante el adquirente de una finca que reconoce una medida cautelar (embargo), cuyo monto ha sido debidamente informado a través de las correspondientes certificaciones registrales (art. 23 y ccs. ley 17801 y art. 40 y ccs. ley 6435), las cuales son requeridas como paso ineludible al otorgamiento de la pertinente escritura traslativa del dominio.

“El embargo es la más característica de las medidas cautelares” <sup>3</sup> y, como todas ellas, pretende “prevenir posibles perjuicios a los sujetos de un litigio o de un posible litigio o, más precisamente, a los titulares o presuntos titulares de un derecho subjetivo material, que eventualmente puede ser actuado ante la jurisdicción (interés privado)”; pero también tiene como objetivo “procurar que la función jurisdiccional pueda cumplirse esclareciendo la verdad del caso planteado, para decidirlo conforme a derecho y ejecutar lo decidido, restableciendo el orden jurídico con el menor daño y menoscabo en los bienes y en las personas” <sup>4</sup>.

Como se podrá apreciar, en las medidas cautelares existe un interés privado o particular de los litigantes, pero también de la colectividad, en el sentido de que no se dañen bienes de consumo o se entorpezca la producción, el comercio o los servicios públicos; asimismo, subsiste un interés genérico del Estado en mantener y reestablecer el orden jurídico.

Debemos realizar el análisis de la cuestión en relación con lo normado por el artículo 1174 del Código Civil, que dispone: “Pueden ser objeto de los con-

(1) Luverá, Miguel Ángel: profesor de Derecho Civil IV en la Facultad de Derecho (UNR), profesor de Derecho Registral en la Facultad de Derecho (UNR) y en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales del Rosario (PUCA), presidente del Instituto de Derecho Registral del Colegio de Abogados de la 2ª Circunscripción, director del Instituto de Derecho Inmobiliario y Registral en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales del Rosario (PUCA) y director de sendos cursos sobre Derecho Registral efectuados en la ciudad de Rosario (SF).

(2) Luverá, Miguel Ángel, Comentario al fallo “Czertok, Oscar y otro c/ Asistencia Médica Personalizada S. A. y otro s/ Ejecución de Alquileres – Ejecutivo”, CNCiv. –EN PLENO– 23/08/2001, ZEUS, t. 87, N° 6812/6813/6814/6815 26-27-28-29/11/2001.

(3) Alterini, María Eugenia, “El embargo como derecho real procesal”, ED n° 11.189, año XLIII, 04/02/05, UCA, SM Bs. As.

(4) Podetti, J. Ramiro, *Derecho Procesal Civil, Comercial y Laboral – Tratado de las medidas cautelares–*, 2ª ed. actualizada, t. IV, Bs. As., 1969, págs. 16/17.

tratos las cosas litigiosas, las dadas en prenda, o en anticresis, hipotecadas o embargadas, salvo el deber de satisfacer el perjuicio que del contrato resultare a terceros”; que fija una pauta importante y trascendente a seguir, pero que debe ser integrada con una visión abarcativa del derecho, atento los intereses en juego.

### Examen de la cuestión

Nos encontramos frente al supuesto de que un deudor pretende efectuar un contrato de venta respecto de un bien de su propiedad –afectado por un embargo–; analizaremos si corresponde que previamente satisfaga la deuda que mantiene con su acreedor, o será suficiente que “para obtener el levantamiento de la medida cautelar, pueda liberarse pagando sólo el monto inscripto”<sup>5</sup>.

Ahora bien, dicho precepto legal (art. 1174) debe ser analizado dentro del contexto general que brinda todo el plexo jurídico normativo, a fin de evitar un examen parcial y en fiel concordancia con la ley registral nacional (17801), la provincial pertinente 6435, así como nuestra ley procesal local.

Los terceros –en relación con los bienes cuya registración se requiere– toman conocimiento de los gravámenes que los afectan a través de la publicidad que prestan los organismos creados al efecto –Registros– (art. 2 inc. b, 21, 22, 37 inc. b, 40 y ccs. ley 17801 y art. 4 inc. 2, 36, 39, 65 inc. 2, 65 bis y ccs. ley 6435); de esa manera se evita tener que recurrir al expediente judicial para establecer con exactitud el monto a que asciende la cautelar, al tiempo que los embargantes posteriores o futuros compradores conocerán el tope límite de la medida cautelar a través de dicha publicidad.

A fin de comprender los valores que el tribunal ha tenido en cuenta en su fallo es dable recordar dos objetivos fundamentales que el hombre busca persistentemente a lo largo de su vida: uno es el ideal de justicia; el otro, la paz jurídica. Son éstos dos conceptos que se complementan, pero que a veces constituyen una verdadera contradicción, ya que la dinámica del sentido de justicia afecta la paz jurídica, y esta, con su cristalización, puede a su vez retacear aquella<sup>6</sup>.

Entendemos que “está bien dar a cada uno lo suyo, pero no olvidemos que esa atribución de propiedad individual no debe nunca atentar contra los intereses comunitarios más allá de cierta razonabilidad”<sup>7</sup>. El fallo en tratamiento, entre dos derechos: por un lado, el del acreedor embargante y, por otro, el del adquirente del bien embargado, da prioridad al segundo.

El tribunal se ubica en una postura acorde con la mencionada razonabilidad, al disponer que “el adquirente de un inmueble embargado debe responder por el valor del monto de la cautelar por el que se ordenó, con más el ín-

(5) Conclusión expuesta por la minoría en el Plenario “Certok” (citado).

(6) Andorno, Luis O; Marcolín de Andorno, Martha, *Ley Nacional Registral Inmobiliaria. Comentada y anotada*, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1989, recordando al maestro Ihering.

(7) García Coni, Raúl; Frontini, Ángel A., *Derecho Registral Aplicado*, 2ª ed., Depalma.

dice de actualización que correspondiere, hasta la entrada en vigencia de la ley 23.928<sup>8</sup>; y que “el comprador es un tercero en la relación litigiosa y en principio, de buena fe (la que se presume); por ello la apariencia registral es la que le marca el límite de su deber de satisfacer el perjuicio que se causaría al embargante”<sup>8</sup>. Un criterio contrario implicaría exigir al adquirente de la cosa gravada una diligencia extrema, que excede el marco dentro del cual se analiza la buena fe negocial.

El presente razonamiento no desnaturaliza en absoluto lo preceptuado en los artículos 3266 y 3270 del Código Civil, atento a que de dichas normas surgen los límites dentro de los cuales debe obrar el adquirente, sin que pueda este último adquirir un derecho mejor que el que tenía su transmitente; dichos preceptos deben ser interpretados y analizados dentro de todo el contexto jurídico normativo, en el cual se ubica la forma en que los actos se hacen públicos a fin de ser opuestos a todos los terceros interesados; y es aquí donde inevitablemente entra a jugar la publicidad registral.

En ese sentido, el art. 12 de la ley 17801 (conc. art. 26 ley 6435), al mencionar los requisitos que debe contener el asiento de matriculación, expresa: “... Se hará mención de la proporción en la copropiedad o *en el monto del gravamen...*”. Es decir, surge claramente que la misma normativa registral hace presuponer la exigencia del recaudo del monto, exigencia esta evidentemente razonable, que pone a cargo del acreedor la obligación que se traduce en la diligencia de actualizar las sumas emergentes dentro del expediente judicial.

Por su parte, el art. 27 de la ley 6435 faculta a la reglamentación determinar las pautas que corresponda dar a cada uno de los asientos que deban practicarse, al decir: “procurando en todo caso reflejar fielmente el contenido de los documentos que se presenten para su inscripción o anotación”. Es decir, el documento judicial que ingresa al Registro deberá mencionar el monto por el cual se anota el embargo, de lo que se dejará expresa constancia en el asiento respectivo. Los terceros que pretendan contratar sobre ese bien conocerán a ciencia cierta cuál será la suma que deberán asumir, sin tener que perseguir las actuaciones judiciales, que no se sabe en qué instancia se encuentran; esto tiende a la protección negocial en aras de la conservación de la paz jurídica, uno de los pilares fundamentales en todo estado de derecho.

“Las cosas embargadas pueden ser objeto de un contrato siempre que no se oculte la existencia de la medida”<sup>9</sup>; es decir, el monto por el cual se trabó la cautelar dentro del expediente judicial se revela haciéndose público y oponible a los terceros a través de la debida registración; otorgándose certeza jurídica a todo tercero que pretenda contratar en relación con ese bien, el cual se encuentra afectado por una medida cautelar.

(8) Conf. considerandos fallo “Banco Social de Córdoba c. Julio C. López Carreras –Ordinario– Cpo. de copias a los fines de la apelación en Autos: Recurso de Casación”, TSJ de Córdoba, Sala común, 13/09/2005.

(9) Postura en minoría. Fallo citado: “Certok”.

El artículo 20 (ley 6435 citada) reza: “El Registro General no inscribirá con carácter definitivo documento alguno en el que se invoque certificación por la que se haya hecho saber la existencia de algún gravamen o medida cautelar sin que consten cancelados en el mismo o *tomados expresamente a su cargo por el adquirente...*”; como se podrá apreciar, existe dentro de la provincia de Santa Fe una norma clara y expresa que contempla la posibilidad de tomar a cargo un embargo, es decir, el adquirente a título oneroso de un bien inmueble embargado puede adquirirlo, con la sola condición de asumir el monto de la cautelar tal como surge de las constancias registrales; en fiel concordancia con las normas antes mencionadas.

El artículo 29 (ley 17801) prescribe: “El asiento registral servirá como prueba de la existencia de la documentación que lo origina, en los casos que se refiere el artículo 1011 del Código Civil”<sup>10</sup>. Es decir, la presente norma contempla el supuesto denominado del título supletorio, lo que significa que en aquellos casos en que no es posible ubicar la documentación que dio origen a la medida cautelar, el asiento de matriculación –obrando en el Registro– servirá como prueba suficiente de su existencia. Vemos, entonces, la importancia extrema que reviste la consignación de monto en la medida cautelar que ingresa al Registro.

El principio de especialidad o determinación que rige en materia registral “refiere a que el inmueble debe encontrarse perfectamente determinado, por constituir el objeto de los derechos reales a inscribirse, y respecto del cual también ha de precisarse su valor (proporción, monto de los gravámenes, etc.)”<sup>11</sup>, atento que a los efectos aquel “es conveniente que los embargos sean trabados especificándose su monto, como asimismo que las leyes registrales locales exijan tal requisito”<sup>12</sup>.

En ese sentido se ha afirmado que “las trabas judiciales (embargos, litis, etc.) y todos los derechos personales *propter rem* deberán cumplir con una inequívoca determinación del bien sometido al *ius preferendi* o al *ius persequendi* [...] y que el monto de las operaciones registrales debe ser determinado o determinable”<sup>13</sup>. “El embargo sirve como garantía al crédito, pero la forma de su materialización se practica a través de la registración; el único interesado que se encuentra en condiciones reales y verdaderas de precisar su monto es el acreedor, será él quien tenga a su cargo la debida diligencia de su pertinente actualización”<sup>14</sup>.

(10) Código Civil, art. 1011: “Si el libro del protocolo se perdiese y se solicitare por alguna de las partes que se renovare la copia que existía, o que se ponga en el registro para servir de original, el juez puede ordenarlo con citación y audiencia de los interesados, siempre que la copia no estuviese raída ni borrada en lugar sospechoso, ni en tal estado que no se pudiese leer claramente”.

(11) Mariani de Vidal, Marina, *Curso de Derechos Reales*, t. 3, Ed. Zavallía, Bs. As., 1993.

(12) Reunión nacional citada, subtema b) “Especificación del monto en los embargos e inhibiciones”.

(13) García Coni, Raúl; Frontini, Ángel A., op. cit.

(14) Martínez Boto, Raúl, *Medidas cautelares*, 4ª ed., Universidad.

Con la registración no se desvirtúa el interés legítimo del embargante, por cuanto este último peticona la traba de embargo y anota dicha cautelar por un monto que no sólo cubre el capital reclamado sino los intereses y costas futuras, con lo que el derecho del peticionante se encuentra suficientemente protegido.

Del mismo modo afirmamos que “el acreedor no puede alterar las formalidades de la registración, prescindiendo del debido proceso, y agrediendo a quien no sustituyó al deudor en la relación procesal”<sup>15</sup>; una interpretación contraria implicaría la incorporación de un tercero a un proceso judicial del cual no ha participado, y no sólo eso sino, además, hacerlo pasible de una condena en la cual no tuvo ni se le dio oportunidad de defensa alguna; lo que produciría una clara violación a elementales derechos constitucionales.

Otra norma que debemos tener muy en cuenta dentro del presente examen es el artículo 506, 2º párrafo del CPCCSE, que prescribe: “... Salvo la existencia de privilegios o concursos, los embargos o inhibiciones fijan por su fecha de anotación el orden de preferencia”. Orden este que se efectiviza con la aplicación de otra de las normas insertas en la legislación registral, art. 19 ley 17801, que reza: “La prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble se establecerá por la fecha y número de presentación asignado a los documentos en el ordenamiento a que se refiere el art. 40”. Esta última norma hace referencia al libro de ordenamiento diario que lleva el Registro, en el cual se asientan los diversos documentos que ingresan a él pretendiendo obtener emplazamiento registral; de esa manera se fijan las prioridades correspondientes.

Surge evidente que si el orden de preferencia de los embargos está fijado por la fecha de su anotación en el Registro y ésta se practica acorde con la normativa registral vigente, la necesidad de consignación de monto a la medida cautelar respectiva constituye la consecuencia inmediata<sup>16</sup>; de no ser así, estaríamos restándole factibilidad al régimen de prioridades establecido por la ley registral 17801 y provocando, en consecuencia, gran inseguridad dentro del tráfico jurídico inmobiliario.

Los tribunales se han pronunciado en ese sentido al decir que “para graduar la contracautela el juez debe tener en cuenta no sólo el monto del bien que se pretende tutelar, sino también las demás pautas que indica el Código Procesal”<sup>17</sup>. Esto significa que esa graduación deberá ser evaluada concienzudamente por el juzgador, excediendo la relación directa con el bien, es decir, cuando el bien sujeto a un embargo pretende ser transferido a un tercero, el

(15) Postura en minoría. Fallo “Certok” citado.

(16) Registro General Santa Fe - Disposición Técnico Registral n° 4/85 art. 1º: “La Sección Medidas Cautelares, dependiente de la División Anotaciones Especiales, calificará en los oficios por los que se ordene la anotación de medidas cautelares con montos reajustables o la modificación de aquellas ya anotadas incorporando un módulo de ajuste, la determinación en forma expresa de la cláusula aplicable a tal efecto, debiendo efectuarse en caso contrario una toma de razón provisional”.

(17) Cámara Nacional Civil, Sala B, 26/2/81 - Rep. ED, t. 17, n° 50, pág. 649.

monto publicitado es el elemento determinante a los fines de autorizar dicha transferencia.

Por tanto, “el comprador de un inmueble embargado por una suma determinada, que deposita en pago el importe a que asciende el embargo, puede obtener el levantamiento de la medida precautoria”<sup>18</sup>, y las situaciones que transcurran dentro del proceso no se transmiten al adquirente a título oneroso, quien libera el bien con independencia de que la suma indicada en la traba se haya depreciado, afectando la anotación registral de la cautelar sólo la cosa embargada hasta el monto pecuniario en que se concretó el embargo.

La jurisprudencia ha dicho que dado que el Código Civil permite la enajenación del bien embargado siempre que se declare su existencia, la indisponibilidad de tal bien dista de ser absoluta; el tercer adquirente de un bien embargado no debe responder por la totalidad del crédito en ejecución si la ampliación de la cuantía no estaba registrada al tiempo de la enajenación, pues de lo contrario se violaría el régimen de publicidad instrumentado a través de los registros y en vez de proteger a los terceros se protegería al embargante que no ha sido diligente”<sup>19</sup>.

Con similar criterio se dispuso que “el comprador de un inmueble embargado por una suma determinada que deposita en pago el importe a que asciende el embargo, puede obtener el levantamiento de la medida precautoria [...] el acreedor embargante asume el riesgo de que el transcurso del tiempo torne insuficiente el monto de la anotación del embargo...”<sup>20</sup>; debiendo el adquirente del inmueble “soportar el embargo y responder con la cosa transmitida, hasta la concurrencia del monto por el que fue trabado, en los casos en que se consigna su importe, con más su reajuste por depreciación monetaria”<sup>21</sup>.

Surge una notable coincidencia en el pensamiento de nuestros jueces dentro del ámbito nacional con el provincial en relación con la exigencia de consignar monto al momento de la anotación de un embargo en el Registro, ya que ese monto tope será tenido en cuenta al momento de la asunción del embargo por el adquirente del bien. En consecuencia, el sucesor a título singular en el dominio del inmueble embargado no responderá por la totalidad del crédito en ejecución, salvo que se hubiere registrado la ampliación correspondiente.

Con similar criterio las Jornadas registrales han declarado que “el embargo sobre el precio no interrumpe la reserva de prioridad pues el acto se otorga y autoriza reteniendo el notario parte del precio, hasta el monto indicado, si lo

(18) Cámara Nacional Comercial. EN PLENO. Autos: “Banco de Italia y Río de la Plata c. Corbeira, Teresa s/ Ejecutivo”, 10/10/83, LL, t. 1983 - D, pág. 476.

(19) Mazzei, Beatriz, *Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Santa Fe. Análisis doctrinario y jurisprudencial*, tomo 4B, ed. Juris. Cámara Nacional Civil, Sala I. Autos: “Empresa Obras Sanitarias de la Nación c/ De Biase S. A.”, 26/3/98.

(20) Cámara Civil y Comercial de Rosario, Sala 2ª. Autos: “Banco del Suquía S. A. c/ Ariosti, Héctor F. y otros s/ Ejecutivo”, 23/09/97.

(21) Corte Suprema de Justicia de la Nación. Autos: “Joaquín Sánchez (sobre sucesión) c. Alonso, Aníbal y otros s/ Recurso Extraordinario”, 4/5/95, JA, t. 1994 - III, pág. 78.

hubiere”<sup>22</sup>; generando el embargo “una indisponibilidad relativa y total hasta el monto de la suma embargada”<sup>23</sup>. Y que “la toma de razón de documentos relacionados con inmuebles embargados, deberá efectuarse, en todos los casos, sujeto al único requisito de su previo o simultáneo levantamiento o reconocimiento expreso por el nuevo titular registral”<sup>24</sup>.

El fallo en cuestión hace referencia al “embargo preventivo” y esta mención torna obligatoria unas líneas respecto de los diversos tipos de embargo que pueden visualizarse dentro de un proceso judicial: preventivos, ejecutivos y ejecutorios.

“El embargo preventivo, que es el más frecuente, responde a los requisitos de las medidas cautelares (verosimilitud del derecho, peligro en la demora y prestación de contracautela), y tiene en mira asegurar la eficacia de un proceso de conocimiento o de ejecución en tanto el acreedor carezca de título ejecutivo completo”<sup>25</sup>. “El embargo ejecutivo se decreta en el juicio ejecutivo promovido en virtud de un título judicial, tal como lo prevé el art. 502 del CPCCN, o ante un título extrajudicial fehaciente que sustente la verosimilitud del derecho (531 CPCCN)”; y “el embargo ejecutorio sobreviene ante la inexistencia de excepciones a la ejecución, o si ellas son desestimadas por sentencia firme”<sup>26</sup>.

Al respecto, al examinar la posibilidad que tiene el adquirente de un inmueble embargado de tomar a cargo el embargo hasta el monto registrado, consideramos que sólo el embargo con carácter de preventivo se encontraría en condiciones de ser asumido, mientras que aquellos que contengan el grado de “ejecutorios” –por las características especiales de este tipo de medida cautelar y la instancia en que se encuentra el proceso judicial– no podrán tomarse a cargo por el sucesor singular sin la debida intervención del tribunal, quien deberá autorizar expresamente su levantamiento; todo ello en la medida en que se le haya dado la correspondiente publicidad a través de los Registros Inmobiliarios.

El fallo agrega que “está en la diligencia del acreedor asegurar que las medidas cautelares trabadas sean idóneas para satisfacer la deuda y si considera que el embargo originario resulta insuficiente debe pedir, oportunamente, su ampliación”<sup>27</sup>; de no ser así –por imperativo del propio interés del acreedor–, no resultaría justo sacrificar los intereses del tráfico –postergando las negociaciones inmobiliarias– y del comprador, en aras de quien ha generado una res-

(22) VI Congreso Nacional de Derecho Registral, Posadas 1986, t. III, ítem XVII.

(23) Fundamentos expresados por la minoría en el Plenario “Certok” citado.

(24) XXIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, Rawson, provincia de Chubut, 1986. Tema I: “Publicidad de las medidas cautelares”; subtema a) “Inenajenabilidad de los bienes embargados”.

(25) Alterini, María Eugenia, op. cit.

(26) Palacio, Lino E., en *Derecho Procesal Civil - Procesos de Conocimiento (sumario) y de Ejecución*, t. VII, Bs. As., 1982.

(27) TSJ de Córdoba. Sala común, 13/09/2005. Autos: “Banco Social de Córdoba c. Julio C. López Carreras – Ordinario. Cpo. de Copias a los fines de la apelación en Autos: Recurso de Casación”.

ponsable apariencia jurídica, a la espera de que se resuelvan definitivamente las controversias emergentes dentro del expediente judicial”<sup>28</sup>.

## Conclusiones

a) La medida cautelar de embargo se encuentra sometida a la regla de la especialidad y no tendrá mayor extensión que los derechos reales contemplados en la ley de fondo.

b) El adquirente del bien embargado responde con el bien en la medida del capital e intereses exigibles, pero sólo en consideración al monto oportunamente publicitado; “esto es así, porque la publicidad de los registros es el medio idóneo para fijar la medida y límite de su responsabilidad”<sup>29</sup>.

c) El embargo importa “una sujeción de bienes individualizados del deudor a un régimen jurídico especial”<sup>30</sup>, constituyendo “una situación calificada como preferencia o prioridad, que reposa sobre la diligencia del acreedor: *prior tempore potior iure*”<sup>31</sup>.

d) Conforme lo preceptuado en los arts. 2505, 3135 y ccs. del Código Civil; arts. 2 inc. 2), 19, 21, 22 y ccs. de la ley 17801 y arts. 4 inc. 2), 20, 34, 36 y 37 y ccs. de la ley 6435, los gravámenes no perjudican a terceros sino mediante su inscripción registral; los perjudican en la medida de lo inscripto y la oponibilidad no queda determinada sólo por el derecho inscripto, como una idea abstracta de vinculación de una cosa al juicio en trámite, sino por efecto de todos los datos de la cautela<sup>32</sup>.

e) El acreedor embargante que no inscribe la pertinente cautelar debidamente actualizada, produce la apariencia de una situación jurídica firme, existiendo una clara responsabilidad por dicha omisión.

f) Por último, compartimos la postura seguida por el fallo al afirmar que “la enajenación de un inmueble embargado, en el que se pacte que el comprador se hará cargo del pago del monto del gravamen, sujetando esta prestación a las resultas del juicio, no significa el acuerdo de un precio reajutable conforme las vicisitudes que experimente el crédito a lo largo del juicio, sino sólo que al precio de la venta deberá agregarse el pago del monto del embargo que pesa sobre el inmueble al momento en que se efectúa la compra. Situación esta que sólo es verificable consultando la inscripción registral”<sup>33</sup>; de esta manera se logra poner en conocimiento de todos los terceros la situación respecto del inmueble sobre el cual pesa la medida cautelar.

(28) Martínez Boto, Raúl, op. cit.

(29) TSJ de Córdoba. Sala común, 13/09/2005 (fallo citado).

(30) Colombo, J., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, 4ª ed., t. I, págs. 344/5.

(31) Busso, E., *Código Civil Anotado*. Martínez Boto, Raúl, op. cit.