



## **JURISPRUDENCIA COMENTADA.**

**Bien embargado. Deuda asumida por el adquirente. Acierto de un fallo plenario.**

Autor: Dr. Alberto García Goñi. Abogado. Profesor de Derecho Civil. Facultad de Ciencias Jurídicas. Universidad del Salvador.

Sin atender a los argumentos esgrimidos por la mayoría y por la minoría (en ambos casos compartimos algunos y otros no) vamos a reflexionar sobre el Fallo Plenario de las Cámaras Civiles de la Capital Federal, del 23 de agosto de 2001, en autos “Czertok, Oscar y otro c/Asistencia Médica Personalizada S.A. y otro” que funda la doctrina de que el adquirente de un bien registrable embargado por monto determinado, para obtener el levantamiento de la medida cautelar, no puede liberarse pagando sólo el monto inscripto, sino que responde también: por la desvalorización monetaria si correspondiere, por los intereses, por las costas, por las sucesivas ampliaciones y por las demás consecuencias del juicio; sin olvidar otro fallo plenario, esta vez del fuero comercial, (“Banco de Italia y Río de la Plata c/Corbeira Rey, Teresa) del año 1983 que sostenía la solución contraria; es decir que el adquirente se liberaba pagando el monto informado en el certificado registral.

No es de extrañar que los ámbitos forenses sean distintos en la consideración del problema y, por lo tanto, arriben a distintas soluciones.

El derecho comercial, por su particular dinámica comercial, construyó **abstracta-mente**, con impecable lógica, los títulos de crédito, con independencia de la causa obligacional. El pagaré y la letra de cambio circulan con autonomía plena, como documentos completos, **íntegros y exactos** en su

valor cartular y, como tales son instrumentos ejecutivos y transmisibles por endoso simple. El avalista garantiza a su avalado, **objetivamente**, con la mira de asegurar la ejecución de la obligación contra cualquier eventualidad, aún la **nulidad** de aquella (conf. Legon, Fernando A. Letra de Cambio y Pagaré, Abeledo Perrot, 1984, pág.133 y sgtes).

La contratación civil reconoce otros principios; distingamos, como ejemplo, la diferencia sustancial entre la cesión de créditos y el aval comercial. El crédito cedido transmite el derecho que se tiene y **tal como** se tiene (arts. 1434, 1474, y cs., C.C.), con todas las condiciones particulares de los contratantes y del contrato.

¿Qué es un embargo de inmueble?

El embargo no es un derecho real ni, por ende, una hipoteca judicial; se trata de una medida cautelar trabada en resguardo de una demanda. No constituye ni una indisposición del bien ni una interdicción ni un secuestro conservatorio ni mucho menos una expropiación o una incautación, no coloca al inmueble en manos de la justicia; es la *afectación en garantía* de un crédito litigioso, cuya **integridad y exactitud** estará determinada por la sentencia y no por el monto de su constitución y consecuente anotación registral. La individualización y especificación del bien es la **única** determinación que se tiene; el monto del embargo sólo dice de la verosimilitud de la suma demandada y de la seria presunción del interés legítimo del actor. Para nuestros tribunales es pan de cada día que la cifra del embargo poco tenga que ver con la liquidación final -que es el *quantum* del derecho reconocido- y puede diferir de la anotación preventiva: en menos, en virtud de pagos parciales, convenios homologados, reducción de intereses, etc; en más, por reajustes de capital, intereses punitivos, costas e incumplimientos, v.gr. Es decir que toda pretensión de considerar cristalizada -por la anotación del embargo- una deuda todavía incierta e indeterminada hasta el momento de la sentencia, parece no comprender cabalmente las características de este instituto procesal que, como dijimos no participa de los principios de integridad y exactitud.

Valor legitimante del asiento registral

El artículo 22 de la ley registral no se refiere a la legitimidad (presunción de titularidad del que tiene un derecho inscripto) sino, en todo caso, a la fe pública o apariencia jurídica (presunción de certeza de lo informado en el asiento). El maestro Pedro Felipe Villaro, en aras de su honestidad intelectual más que de la pretensión de “llevar agua para su molino”, nos enseña que la ley 17801 no contiene normas relativas a la legitimación ni a la fe pública registral “En cuanto a la fe pública registral, tampoco se trata claramente de ella en el artículo 22 de la ley 17801, y por más que se hagan esfuerzos, tampoco puede encontrársela en el art. 1051 del Código Civil” (*Elementos de Derecho Registral Inmobiliario*, Colegio de Gestores de la Provincia de Buenos Aires, segunda edición, 1999, pág. 40). Analizando el artículo 22, leemos que la plenitud o limitación de los derechos inscritos sólo puede acreditarse, en relación a terceros, con las certificaciones (art. 23 y sgtes); ésta es la oponibilidad a terceros (art.2). ¿Cómo juega el embargo frente a esta norma? Reiteramos que el embargo no es un derecho, sino una anotación (art.2, inc.b) que ni afecta la libertad de disposición (art.1174, C.C.) ni limita ni restringe la plenitud del derecho (art.2507, C.C.). El titular de dominio de un bien embargado, tiene un derecho perfecto y dispone libre-mente del inmueble y, en correlato, el adquirente recibe el dominio pleno, pero ... **embargado**, porque la apariencia jurídica *erga omnes* así lo certifica y debe responder *plenamente con el valor del inmueble* por la deuda así garantizada, una vez que la liquidación sea efectuada y debe cancelarla junto con los gastos del juicio (sentencia) para obtener la liberación de la traba, ya que el *accipiens*, junto al inmueble, **compró una deuda**, lo que constituye una verdadera *subrogación parcial* del deudor *-con la cosa transmitida-* (art. 3266,C.C.). Sostener lo contrario y distinguir entre un embargo con monto consignado del que no lo registra, sería considerar que son medidas cautelares de distinta naturaleza y, por lo tanto, que merecen distinto tratamiento, lo cual es insostenible; la existencia de un embargo anotado **siempre** nos remite al expediente judicial.

Por lo demás, los asientos registrales, en nuestro sistema inscriptivo (formal), tampoco participan de los principios de integridad y exactitud; es decir que a la falta de certeza del monto del embargo -en relación a la suma definitiva a pagar- agregamos una certificación registral que hace *fe* de la

existencia de un embargo “inexacto” (con monto informado o no) que envía necesariamente al proceso litigioso.

#### Embargo no registrado

Es distinto el caso del embargo que no llega al registro; en este caso la fe pública juega eficazmente y se concreta la virtualidad del artículo 22 de la Ley Nacional de Registros. Al no informarse de la existencia de la medida cautelar, ésta no resulta oponible al tercero adquirente, cuya buena fe se presume (art.1198, C.C.), pero si el embargo se informa (con o sin monto), la apariencia jurídica lo torna oponible y la buena fe del comprador le exige la comprobación del estado de autos. En este punto del desarrollo se comprende entonces el instituto de la medida cautelar: la *integridad y exactitud* significan completitud en todas sus partes y certeza en lo que designan; el embargo anotado no es íntegro respecto del monto y no otorga seguridad del mismo, pero la fe pública nos da cuenta de su existencia y de la afectación del bien al pago y a las resultas del juicio. En síntesis la existencia del embargo, acreditada por la certificación registral *opone* a terceros, en este caso al tercero adquirente, la situación jurídica del inmueble afectado como garantía del resultado del juicio, insistimos, con la única determinación y certeza de que es **ese** bien, específicamente, el que responde por la deuda final hasta el valor del mismo, por lo que el comprador, por supuesto, no responde con el resto de su patrimonio.

#### Falsa antinomia

Pretender resignar la justicia del derecho a la seguridad del tráfico o viceversa, es como decir *a priori*: “mi derecho no vale gran cosa pero lo transmito fácilmente” o “tengo una legitimación indubitable, pero no puedo negociar” es poco venturoso y además, **falso**.

En el sistema argentino, la negociación inmobiliaria no se ve resentida por la titulación *causalista* ni la registración *obligatoria* de los derechos. La armonía radica en la coherencia de nuestra ley registral con los principios generales de la transmisión de derechos reales y la exigencia de su oponibilidad (art. 2505, C.C.). La seguridad dinámica de la contratación se afirma en la buena titulación, en la transmisión y adquisición plena de los

derechos con los alcances y limitaciones de la que gozan. No se trata de dar preeminencia al artículo 3270 sobre el artículo 1051, sino de reconocer, simplemente, la “preeminencia” que tiene; toda la “ingeniería” de nuestro Código está edificada sobre el principio de Ulpiano; nuestra ley registral no recoge el principio del artículo 38 de la legislación española; y la legitimación extraordinaria del adquirente de buena fe a título oneroso es de difícil convivencia metodológica con la teleología velezana, lo que ha obligado a la doctrina y a la jurisprudencia a ampararse en la *teoría del acto inexistente* para sustraerse de los alcances del artículo 1051 en el caso de las transferencias a *non domino*.