



Situación jurídica del adquirente de inmueble embargado



Autor: **Pedro F. Sáenz** | ([ver bio](#))

Resumen: El presente trabajo -analizando normas del derecho registral, procesal y sustancial- pone el foco en la situación en que queda emplazado el tercero adquirente de un inmueble embargado, procurando dar respuesta a dos preguntas básicas: por cuánto y con qué responde. Para ello, se abordan las dos posiciones doctrinarias y jurisprudenciales prevalentes, para concluir con una proposición basada en una hermenéutica sistemática del derecho vigente.*

Palabras clave: Medidas cautelares; embargo; libre disponibilidad de la cosa embargada; tercero adquirente; publicidad registral; prioridad registral; fe pública registral; buena fe subjetiva.

Recibido: 11/9/2019 | Aceptado: 18/9/2019

1. Introducción

El objetivo de las presentes reflexiones apunta a dilucidar la situación jurídica en la que queda emplazado el adquirente de un inmueble embargado, procurando particularmente determinar su responsabilidad patrimonial al responder dos preguntas fundamentales: ¿cuál es el monto que

necesitará eventualmente desembolsar para lograr el levantamiento de la medida cautelar que pesa sobre la cosa adquirida?, y ¿puede el acreedor embargante extender su agresión a los demás bienes del adquirente o necesariamente limita esta su responsabilidad a la cosa gravada objeto de adquisición? Para saber, entonces, “por cuanto” y “con qué” responde el adquirente, se impone el estudio sistemático y armónico de normas del derecho de fondo y también de carácter procesal y registral, pues confluyen en este menester diversos aspectos e intereses que extienden su ámbito de influencia sobre bastas dimensiones del ordenamiento jurídico.

Sabido es por todos que estamos ante una materia que ha generado -y aún genera- una ardua disputa tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, habiéndose consagrado soluciones totalmente opuestas en fallos de los más altos tribunales de las provincias y del poder judicial nacional. Soy consciente, entonces, del desafío que me apresto a enfrentar. Aclaro desde ahora que mi finalidad es simplemente enriquecer el debate y poner a consideración de los operadores del derecho en general los argumentos que me han llevado a la convicción en cuanto a extender la obligación del tercero adquirente al crédito y sus accesorios -independientemente del monto publicitado- pero limitando su responsabilidad, en principio, a la cosa embargada.

A los fines de un mejor abordaje de la materia, se impone la necesidad de delimitar, con la más alta estrictez posible, el objeto de estudio, procurando destinar el mayor esfuerzo y extensión de páginas a las dos cuestiones nucleares arriba indicadas. Desde ya, pido las dispensas del caso por no poder abordar con mayor ahínco tópicos de extrema relevancia vinculados a nuestro cometido, a los que solo haremos referencia de manera tangencial. En este orden de ideas, la metodología que se propone como estructura de trabajo será abordar primeramente -y de manera concisa- una serie de conceptos preliminares que sirvan de base a este tratamiento, para luego abordar de lleno el objetivo central, presentando las distintas posiciones sostenidas en la doctrina y la jurisprudencia, y, así, finalmente, exponer las conclusiones.

2. Conceptos preliminares

No se podría abordar el efecto del embargo en relación con el tercero adquirente sin antes establecer -al menos someramente- determinados conceptos básicos cuyo conocimiento es presupuesto necesario para analizar el núcleo de estas consideraciones. En primer lugar, y siguiendo a Falcón, se puede definir el sistema cautelar como

... una medida o conjunto de medidas tendientes a resguardar los derechos de las personas, ya sea por anoticiamiento (judicial o extrajudicial) por actuaciones sobre bienes o personas (de modo judicial o extrajudicial), por actuación sobre las pruebas del proceso o sobre la pretensión. [1](#)

Dentro de ese sistema de cautelas se inscriben, como una especie dentro del género, las medidas cautelares decretadas en el marco de un proceso judicial.

Sin perjuicio de las disquisiciones que la doctrina especializada ha formulado respecto de la denominación y el concepto con respecto a este instituto jurídico, [2](#) a los fines de nuestro trabajo podemos conceptualizar las medidas cautelares como el acto procesal, dictado por el órgano jurisdiccional, que tiene por finalidad evitar que el derecho cuyo reconocimiento o actuación se pretende obtener a través de un proceso pierda su virtualidad o eficacia durante el tiempo que dure la sustanciación del mismo. [3](#) Efectivamente, el proceso que debe sustanciarse para que el juzgador

resuelva acerca de la procedencia de la pretensión puesta a su conocimiento insinúa necesariamente un tiempo más o menos prolongado, planteándose, en consecuencia, la probabilidad de que, en ese lapso, tenga lugar algún hecho o acto que de alguna u otra forma ponga fuera del alcance del poder jurisdiccional bienes o pruebas necesarios o conducentes para la concreción de los derechos en juego. En lo que a aquí respecta, nuestras reflexiones se han de enfocar en las medidas precautorias tendientes a establecer resguardos patrimoniales, afectando uno o más bienes del obligado, para dotar de potencialidad efectiva a la sentencia que eventualmente se dicte en el proceso.

El presupuesto generalmente exigido para la traba de una medida cautelar es, en primer lugar, la “verosimilitud en el derecho”, en cuya protección se pretende dictar la medida. Desde luego, no se trata de una prueba acabada de los extremos de la pretensión pero sí de la existencia de suficientes indicios que le permitan al juzgador, al menos *prima facie*, considerar creíble aquella. La sola circunstancia de que exista tal verosimilitud no es suficiente para la procedencia de una medida cautelar, pues a ello debe agregársele el otro presupuesto indispensable, consistente en el “peligro en la demora”. Esta se configura cuando las circunstancias que rodean al proceso hacen presumir, con cierto grado razonable de probabilidad, que, de no dictarse la providencia, el reconocimiento del derecho llegaría demasiado tarde, esterilizando la sentencia que eventualmente se dicte. Finalmente, se exige la “contracautela”, consistente en la garantía que debe brindar quien solicita la medida a los fines de asegurar la reparación de los daños que podrían generarse al afectado en el supuesto de haberse dispuesto indebidamente aquella. [4](#)

Lo hasta aquí dicho busca dejar establecido que las medidas cautelares no son un fin en sí mismas sino que revisten un carácter instrumental, pues su razón de ser es garantizar el eventual resultado del proceso en cuestión. De allí que su procedencia requiere que se den los presupuestos referenciados.

Sabido es que el embargo es la medida cautelar de mayor aplicación práctica a la hora de procurar el resguardo de bienes patrimoniales en el marco de un proceso judicial, y, sin perjuicio de la dificultad de dar una definición genérica, podemos decir que el embargo es “«la afectación, por orden del órgano judicial, de uno o de varios bienes del deudor, o del presunto deudor, al pago del crédito sobre el cual versa el proceso»”. [5](#) De la definición dada surge lo que -a mi entender- es la esencia del embargo: **la afectación del bien al pago del crédito**, esto es, establecer una ligazón entre el bien embargado y el resultado del proceso en cuanto se encamina a efectivizar la obligación cuyo cumplimiento se pretende obtener a través del ejercicio de la acción judicial. Este concepto es sostenido expresamente por Guasp Delgado:

... “embargar no quiere decir sino afectar un cierto bien a un proceso, ligarlo o trabarlo de tal modo que no pueda más tarde desvincularse de la resultas del mismo”, y, por lo tanto, “embargo es, pues, toda afectación de bienes a un proceso con la finalidad de proporcionar al juez los medios necesarios para llevar a normal término una ejecución procesal”. [6](#)

Como afirmar Eisner, el embargo puede tener por finalidad garantizar la solvencia para asegurar el cobro de un crédito o conservar la misma cosa objeto del contrato. [7](#) En efecto, en algunas ocasiones, el bien sobre el cual habrá de recaer el embargo será el mismo objeto de la pretensión procesal, tal como puede ocurrir en el caso del ejercicio de una acción de escrituración o de una acción reivindicatoria, [8](#) mientras que, en otros supuestos, el embargo se va a establecer en el marco de un proceso en el que se persigue la ejecución de una obligación cuya prestación no tiene por objeto el bien embargado sino el cobro de un crédito, constituyéndose en este caso el embargo en una medida tendiente a garantizar la solvencia del deudor, afectando un bien que eventualmente

podrá ser ejecutado para satisfacer, con su producido, la acreencia.

Tal como lo adelantáramos, nuestra hipótesis de trabajo estará dada por la enajenación de la cosa embargada, para analizar en qué situación jurídica queda el adquirente. Por lo tanto, debemos dejar claramente establecida la *enajenabilidad* de la cosa sujeta a embargo.

Si bien se ha sostenido una posición autoral y jurisprudencial en el sentido de negar la posibilidad de transmitir válidamente los bienes sometidos a embargo, [9](#) la mayor parte de la doctrina se ha inclinado por una postura afirmativa. En ese orden de ideas, durante la vigencia del [Código Civil](#) (en adelante, "CCIV"), y a la luz de las disposiciones contenidas en los artículos 1174 y 1179, [10](#) no podía sino sostenerse la posibilidad de enajenar la cosa embargada siempre y cuando se le informara al adquirente tal circunstancia, debiendo este soportar las consecuencias del embargo. Es decir, el acto de enajenación se consideraba válido pero inoponible al embargante, quien eventualmente podría hacer efectivos sus derechos como si la enajenación no hubiera existido. [11](#) En el artículo 1009 del [Código Civil y Comercial](#) (en adelante, "CCCN") se establece:

Los bienes litigiosos, gravados, o sujetos a medidas cautelares, pueden ser objeto de los contratos, sin perjuicio de los derechos de terceros. Quien de mala fe contrata sobre esos bienes como si estuviesen libres debe reparar los daños causados a la otra parte si ésta ha obrado de buena fe.

En consecuencia, la interpretación indicada en el párrafo antecedente mantiene su vigencia en el ordenamiento jurídico actual. [12](#)

Lo antes desarrollado debe complementarse teniendo en cuenta que

... de acuerdo con la función, sus efectos y con el título que le sirve de base, podemos clasificar el embargo en preventivo y ejecutorio. El embargo preventivo puede a su vez ser clasificado en: embargo preventivo *strictu sensu* o propiamente dicho y embargo ejecutivo. [13](#)

La importancia de esta clasificación -al menos en lo que respecta al objeto de este trabajo- radica en que el embargo ejecutivo implica un desapoderamiento jurisdiccional, de manera tal que, a partir de su traba, el propietario ya no podría enajenar válidamente la cosa. Esto quiere decir que lo antes dicho sobre la posibilidad de transmitir la cosa embargada solo se aplica cuando se hubiere trabado embargo preventivo o ejecutivo, excluyéndose los casos en los que hubiere tenido lugar un embargo ejecutivo. Por otro lado, para definir claramente el límite del objeto de este estudio, solo nos abocaremos a la hipótesis de enajenación de un inmueble embargado por monto determinado, pues en el supuesto de haberse trabado la medida sin especificar monto, no surgirían las dudas que constituyen la cuestión central de nuestro estudio, referida a la extensión de la suma por la cual debe responder el adquirente.

Finalmente, las disquisiciones a desarrollar a continuación solo tienen razón de ser cuando el tercero adquirente de la cosa embargada no asume la deuda, pues en caso de así hacerlo, no existirían dudas en cuanto a que, habiéndose voluntariamente emplazado en la relación obligacional de fondo, no podría pretender liberarse sin efectuar el pago íntegro al acreedor.

3. Cuantificación de la obligación asumida por el adquirente

En base a lo precedentemente relacionado, las próximas meditaciones estarán destinadas a establecer cuál es el monto que deberá desembolsar el adquirente de la cosa sujeta a un embargo preventivo o ejecutivo trabado por monto determinado en caso en que no hubiese habido asunción expresa de deuda. Para ello, se expondrán las dos posturas existentes en la doctrina y la jurisprudencia, tomando como eje central los argumentos contenidos en los dos fallos plenarios que constituyen la ineludible referencia en esta materia. [14](#) Por un lado, tenemos la tesis restrictiva, según la cual el adquirente de un inmueble embargado por una suma determinada puede obtener el levantamiento de la medida precautoria depositando el monto nominal del embargo. Esta tesis fue consagrada por mayoría en el fallo plenario de fecha 10 de octubre de 1983 dictado por la Cámara Nacional Comercial en autos “Banco de Italia y Río de la Plata c/ Corbeira Rey”, que en adelante se denominará a lo largo de este trabajo “plenario comercial”. [15](#) Por otro lado, existe la tesis amplia, según la cual el adquirente de una cosa registrable embargada por monto determinado, para obtener el levantamiento de la medida cautelar no puede liberarse pagando solo 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. Así lo resolvió la mayoría en el fallo plenario de fecha 23 de agosto de 2001 dictado por la Cámara Nacional Civil en autos “Czertok c/ Asistencia Médica Personalizada SA”, que en adelante se denominará en este trabajo “plenario civil”. [16](#)

3.1. Tesis restrictiva

Los principales argumentos esgrimidos por quienes limitan el *quantum* de la obligación del tercero adquirente al monto publicitado son los siguientes.

Uno de los razonamientos seguidos por la mayoría del plenario comercial radica en advertir que, conforme al artículo 22 de la [Ley Nacional 17801](#),

La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición, solo puede acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes.

Este, que es un principio básico del sistema registral -no solo inmobiliario-, no puede llevar sino a concluir que no es posible endilgarle al adquirente una obligación mayor al monto publicitado, pues, de lo contrario, se consagraría la oponibilidad o eficacia de situaciones no publicitadas o gravámenes ocultos, contrariando las normas del derecho de fondo. En efecto, la expectativa del embargante no puede ser otra que la cuantía fijada por la inscripción de la medida, toda vez que el ordenamiento jurídico establece que las adquisiciones o modificaciones de los derechos reales no pueden ser opuestas a terceros si no cuentan con la publicidad suficiente. En el caso de los embargos sobre cosas registrables, esa suficiencia en la publicidad estará dada inexorablemente por la información emergente del pertinente asiento registral.

Se ha considerado contrario a derecho pretender imponerle al adquirente la obligación de acudir al expediente judicial donde se dispuso la medida para imponerse de la real extensión de la obligación en cuestión, por ir ello contra el espíritu y la razón de ser del sistema registral inmobiliario. Así, pues, se ha manifestado:

Y los terceros, para cumplir con la diligencia debida a los efectos de conocer los embargos que afecten un inmueble, sólo están obligados a consultar las constancias que surjan de los respectivos Registros; no parece razonable obligarlos a inmiscuirse en el juicio principal para conocer el estado y alcance de la deuda que garantiza la medida, siendo que muchas veces se trata de algún complejo (sic), y sobre todo, cuyo tenor definitivo no puede saberse hasta que existe sentencia definitiva y firme en todos sus aspectos y cuestiones. [17](#)

Si el comprador de una cosa embargada no pudiera confiar en la publicidad registral, quedando expuesto a “sorpresas” emergentes eventualmente del expediente en el que se decretó la medida cautelar, se estaría obstaculizando el tráfico jurídico, pues no podría el adquirente saber con certeza, al momento de concretar el negocio jurídico, el monto al que ascendería el precio total de la cosa objeto de adquisición porque su esfuerzo patrimonial (contraprestación) no sería definitivo sino hasta lograr la liquidación final del crédito judicializado y sus accesorios. Es por ello que se ha afirmado:

Desde esta perspectiva, entonces, resulta inasequible interpretar que la adquisición de un bien embargado incluya al redimensionamiento del crédito con posterioridad a la venta, pues ello importa la obstrucción al derecho de comprar ejercido honestamente y, de alguna manera, discrimina al derecho del adquirente, al prejuzgar su mala fe sin elementos aptos siquiera para presumirla. Así las cosas, pensamos, y con nosotros gran parte de la doctrina y jurisprudencia [...] que la hermenéutica más acertada es la que promueve la circulación de riqueza, teniendo en cuenta que su fluencia dinámica constituye la esencia de la vida comercial y la base del progreso. [18](#)

En ese orden de ideas, se ha argüido que si el monto por el cual oportunamente se trabó el embargo ya no reflejara la cuantía del crédito que lo motivó, el interesado debe instar la ampliación del monto, procurando la debida publicidad. Así, pues, en el plenario comercial se sostuvo que el acreedor embargante que no inscribe modificación ampliatoria del embargo trabado produce la apariencia de una situación jurídica cautelar firme. Existe aquí una responsabilidad por dicha apariencia jurídica, pues el acreedor pudo postular mayor monto para el embargo y aun lograrlo sin limitación pecuniaria en ciertos supuestos.

Propiciar una solución distinta alteraría el régimen de publicidad instrumentado a través de los registros, y en lugar de proteger a los terceros la jurisdicción saldría en defensa del embargante que por no obrar diligentemente es responsable de la apariencia jurídica generada por la inscripción parcializada de la realidad extrarregistral. [19](#)

En igual sentido, Moisset de Espanés, al fundar su voto en oportunidad de resolver sobre esta temática como miembro del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Córdoba, ha sostenido 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. [20](#)

De lo contrario,

... significaría darle relevancia a la alegación de la propia torpeza, y -como si fuera poco- haciendo cargar sobre el tercero sus consecuencias, obligándolo a responder con el bien transmitido por la totalidad de una deuda que no asumió expresamente. [21](#)

También se ha dicho en el plenario comercial que

... el embargo produce sobre la cosa una afectación equivalente a aquella que determinan lo que la doctrina hipotecarista llama “derechos redimibles”, o lo que los civilistas llaman con mayor sistematicidad, “derechos reales de garantía”. Esto es, son gravámenes que afectan la cosa en la medida de aquello que es garantizado mediante tales derechos. Por esto, se dice que están sometidos a una regla de “especialidad”: para evitar los gravámenes privilegiados pero a la vez indefinidos [...] [de manera tal que] si los gravámenes no perjudican a terceros sino mediante su inscripción registral, es obvio que sólo los perjudican en la medida de lo inscripto. [22](#)

Los magistrados siguieron su razonamiento alegando que, conforme al artículo 3109 CCIV, la función del monto máximo de la cobertura hipotecaria radica precisamente en establecer el límite pecuniario que debe acordársele a los embargos.

Haciendo una aplicación analógica de los principios en materia de hipoteca, conforme a la legislación velezana, se concluyó que, a los efectos del embargo, se le deben hacer aplicables los límites que emerja

... de los preceptos sobre los derechos reales de garantía [...], pues nunca podría decirse que el embargo prescripto en los códigos procesales tenga extensión mayor que los derechos reales del Código Civil [...] sería una contradicción normativa... [23](#)

3.2. Tesis amplia

En el otro extremo, encontramos a quienes consideran que el adquirente no puede pretender el levantamiento del embargo abonando solo el monto publicitado, sino que deberá afrontar el crédito reclamado y sus accesorios, en base a los siguientes fundamentos.

El embargo es una orden judicial que individualiza un bien determinado del deudor, afectándolo al pago del crédito en razón del cual se ha trabado aquel; por ende, los derechos del adquirente de la cosa embargada quedan supeditados a los resultados del proceso en el cual se dispuso la medida. Este argumento hunde sus raíces en la naturaleza misma del embargo, pues considera que lo esencial de esta medida cautelar es establecer esa ligazón entre la cosa y el proceso de la que ya hablaba el citado Eisner. [24](#)

Tomando como base la premisa del párrafo de marras, hay quienes plantean que el monto no es un elemento esencial del embargo pues el objetivo de este no es determinar la cuantía de la pretensión del embargante sino publicitar la existencia de un litigio que tiene a la cosa embargada como

garantía de eficacia de la sentencia que eventualmente se pronuncie. [25](#) El embargante, mientras no sea desinteresado en la totalidad del derecho –cuya protección íntegra garantiza la medida precautoria–, tiene una pretensión legítima, que puede hacer valer ante el tercer adquirente para que el embargo subsista con todos sus efectos. Por otro lado, en virtud de los efectos relativos de los contratos (art. 1021 CCCN), cabe concluir que las estipulaciones entre el embargado y terceros no pueden afectar los derechos del embargante. [26](#)

Además de lo dicho, la norma más elemental sobre transmisión de derechos, consagrada en el CCCN en su artículo 399, establece que “nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene”; por lo tanto, no podría acordársele al adquirente (sucesor a título singular) la posibilidad de obtener el levantamiento de la medida cautelar depositando el monto del embargo, pues su transmitente no cuenta entre sus facultades con tal prerrogativa. En efecto, el deudor embargado no podría unilateralmente pretender el desembargo depositando el monto del mismo, menos aún el adquirente. Procurar el levantamiento de la cautelar a través del depósito de dinero no es ni más ni menos que una sustitución de embargo, la cual exige (conforme al art. 203 del [Código Procesal Civil y Comercial de la Nación](#) [en adelante, “CPCCN”]) una resolución judicial fundada, siempre que se garantice suficientemente el derecho del acreedor y se le corra a este traslado previo. [27](#)

Planteada la contraposición de intereses entre el tercero adquirente y el embargante, no parece justo que la cuestión se dirima a costa del interés del embargante que obtuvo en sede judicial, tras haber sido oído, la medida cautelar que está afectando un bien a la satisfacción de lo que se presumió –al dictar la medida– era un interés legítimo. De lo contrario, se atentaría contra la autoridad y el prestigio de la justicia. [28](#)

Asimismo, en apoyo a la tesis amplia, se ha destacado que

En España el valor publicitado en el registro en relación con los embargos no constituye límite de responsabilidad ni para terceros adquirentes, ni para acreedores con gravamen inscripto con posterioridad, ya que quien adquiere una finca embargada se subroga en la responsabilidad en las mismas condiciones que el deudor principal y debe abonar no solo la deuda principal sino los intereses y costas. [29](#)

También se ha echado mano oportunamente al texto del artículo 218 CPCCN, según el cual:

El acreedor que ha obtenido el embargo de bienes de su deudor, no afectados a créditos privilegiados, tendrá derecho a cobrar íntegramente su crédito, intereses y costas, con preferencia a otros acreedores, salvo en el caso de concurso. Los embargos posteriores afectarán únicamente el sobrante que quedare después de pagados los créditos que hayan obtenido embargos anteriores.

Si bien el artículo se refiere a la prioridad entre embargantes, parece claro que el primer embargante tiene derecho a cobrar íntegramente su crédito, intereses y costas y no solo el monto inscripto. [30](#) Ante el artículo 745 CCCN, que replica la norma de forma arriba transcrita, algunos autores han visto ratificado aquel argumento, considerando zanjada la cuestión en favor de la tesis amplia. [31](#)

Finalmente, otro de los argumentos esgrimidos por quienes adhieren a esta posición –probablemente, el más convincente– se funda en el concepto de buena fe del adquirente. En este

sentido, aclaran que para que la misma se configure no puede bastar el mero acceso a las constancias registrales. Una actitud pasiva es incompatible con el concepto de buena fe en nuestro derecho. Así, pues, Dodda sostuvo:

El tercero interesado es de mala fe no sólo cuando conoce la situación jurídica que quiere oponérsele, sino además cuando con una razonable diligencia hubiera podido conocerla. Como dice el proyecto del Código Civil del año 1998, en su art. 1843, no pueden invocar la falta de publicidad quienes conocían o hubieran de haber conocido la respectiva situación jurídica. [32](#)

En sentido concordante, pero tal vez con mayor vehemencia, se ha reflexionado:

Puede decirse que el tercero que va a adquirir un inmueble embargado es de buena fe si ni siquiera se molestó en ir a ver el expediente de que surge un embargo?
¡Absolutamente no! La buena fe importa diligencia. [33](#)

3.3. Mi opinión

En virtud de lo precedentemente desarrollado, puede advertirse que ambas posiciones postulan argumentos atendibles. No obstante, una interpretación sistemática y armónica del ordenamiento jurídico en su conjunto lleva a inclinarse por la tesis amplia, porque refleja, a mi entender, la solución más justa y que mejor se adecua al entramado de normas jurídicas involucradas. [34](#)

En primer lugar, debe tenerse presente que comparto la idea según la cual el embargo establece una ligazón entre la cosa y el resultado del proceso y la de que esa vinculación pretende garantizarle al embargante la solvencia necesaria para evitar que su pretensión -una vez reconocida por sentencia firme- se torne ilusoria. En tal sentido, el embargo afecta la cosa, siendo el monto por el cual se trabó -en caso de que la medida precautoria efectivamente se haya dispuesto por un monto determinado- una apreciación en dinero de la pretensión procesal al momento de la resolverse la medida, pero de ninguna manera puede sostenerse que la eficacia asegurativa de la cautelar esté atada a ese monto histórico originario, pues lo determinante -insisto en este concepto- radica en que el embargo ha afectado a la cosa al resultado final del proceso.

Partiendo de ese concepto, y ya en referencia a la oponibilidad del embargo al tercero adquirente, considero que la problemática no puede ser desentrañada sin hacer foco en las normas jurídicas regulatorias de la transmisión de derechos, particularmente en la regla contenida en el artículo 399 CCCN y concordantes ("*nemo plus iuris in alium transferre*"). En efecto, si bien frente a la relación procesal que ha motivado la traba del embargo el adquirente es un tercero, desde el momento en que decide adquirir la cosa embargada -tomando conocimiento de tal circunstancia- no puede pretender ostentar derechos más extensos que los que correspondían a su antecesor en la titularidad. [35](#) Claramente, el adquirente de la cosa embargada se ha emplazado voluntariamente en una posición jurídica como consecuencia de la cual, y más allá de la situación registral publicitada, se encuentra expuesto a las consecuencias o resultados del proceso judicial en cuestión, pues el transmitente -en cuyas potencialidades jurídicas abreva el derecho del adquirente- no podría pretender el levantamiento del embargo ofreciendo depositar el monto publicitado en el asiento del embargo respectivo. Acordarle tal posibilidad al adquirente implicaría violar la citada y universal regla en materia de transmisiones, atribuyéndole al sucesor un derecho más extenso que el que

perteneciera a su antecesor.

En este contexto –y complementando la idea–, no debe perderse de vista que la pretensión de lograr el levantamiento del embargo mediante el depósito del monto publicitado no es otra cosa que una sustitución de la medida precautoria. Por ello, en tal hipótesis, no puede desatenderse a lo dispuesto en los códigos procedimentales que –al igual que el artículo 203 CPCCN– disponen que toda sustitución requiere del previo traslado al embargante y una merituación por parte del juez del proceso en orden a garantizar que no se afecten las garantías de aquel. Lógicamente, si, pese a la suficiencia del bien ofrecido en sustitución –en el caso hipotético, el dinero–, el acreedor se negara a aceptar la propuesta, el juez podrá darle curso a tal sustitución, pues de lo contrario se estaría avalando el ejercicio abusivo del derecho acordado al embargante (art. 10 CCCN). Ahora bien, sostener lo contrario, es decir, pretender que –sin darle intervención al embargante y sin mayor valoración judicial– el juez de la causa deba proceder sin más al levantamiento del embargo, en base al argumento de que no puede extenderse la oponibilidad más allá del monto publicitado, nos parece que también implicaría amparar un ejercicio abusivo del derecho pero por parte del tercero adquirente.

Por otro lado, entiendo que la temática, necesariamente, debe abordarse teniendo muy en cuenta la buena fe que debe informar la conducta del adquirente de la cosa embargada. En efecto, y tal como surge del artículo 1893 CCCN, para la configuración de la buena fe por parte del tercero interesado se requiere un proceder diligente. Coincidimos con el maestro Alterini en cuanto a que en nuestro ordenamiento jurídico vigente se exige la “buena fe subjetiva”, de manera tal que

“[...] Si se adopta una actitud despreocupada e indiferente se desecha la buena fe, pues la buena fe no puede invocarse por quienes no despliegan todo el cuidado y el esmero razonablemente necesarios para no quedar supeditados a una realidad registral inexacta. Para ser de buena fe no hay que conocer ni deber conocer”. [36](#)

En el marco de esta diligencia exigible al adquirente, no comparto la preocupación manifestada por destacada doctrina al sostener que la oponibilidad de un monto mayor al publicitado conlleva consagrar la eficacia de situaciones no publicitadas o gravámenes ocultos, pues, tal como lo sostiene Dodda, la publicidad registral en estos casos debe ser complementada con las constancias del expediente. O sea, el real monto del crédito asegurado por el embargo podría ser cabalmente conocido por el adquirente accediendo a las pertinentes actuaciones judiciales, pues la publicidad cartular del expediente completa la registral, brindándole la posibilidad de conocer la verdadera extensión de la pretensión a quien efectivamente quiere contratar con el debido cuidado y previsión. [37](#)

Por lo precedentemente expuesto, podemos concluir, junto a Kemelmajer de Carlucci y Puerta de Chacón, que

... raramente podrá predicarse buena fe del adquirente, pues ante la existencia del registro que publica un embargo, excepcionalmente podrá afirmarse que no se conoció ni se pudo conocer la mayor extensión del crédito del embargante. [38](#)

Por último, y con apoyo en el concepto de buena fe, creo que la tesis amplia, a la que adhiero, encuentra también un fundamento axiológico: en el contexto inflacionario que atraviesa la economía nacional desde hace más de una década, considerar que el tercero adquirente ha podido razonablemente entender que el monto publicitado al trabar un embargo –que, conforme al plazo de

caducidad previsto en el artículo 37 inciso b) de la Ley 17801, puede llegar a tener un antigüedad de casi cinco años- refleja íntegramente el crédito que lo ha motivado es una afirmación que roza los contornos de la burla. [39](#)

4. Extensión patrimonial de la responsabilidad del adquirente

Habiendo definido la extensión respecto del *quantum* de la obligación del tercero adquirente de la cosa embargada, corresponde indicar ahora “hasta dónde” puede extender el acreedor embargante su agresión o, dicho de otro modo, “con qué” responde el adquirente. En este sentido, la doctrina y la jurisprudencia son pacíficas en cuanto a limitar la responsabilidad del adquirente a la cosa embargada, no pudiendo el acreedor embargante pretender avanzar sobre los restantes bienes del adquirente, salvo que este haya asumido la deuda que motivó el proceso judicial en el que se decretó el embargo.

Son aplicables a nuestra temática lo dispuesto en los artículos 1937 y el 2199 CCCN. Comentando el primer artículo, Cossari ha dicho:

El único detalle que puede agregarse en estos últimos dos supuestos es que salvo que el adquirente asuma personalmente la deuda en el caso de una hipoteca, o un embargo, su responsabilidad se limita a la cosa adquirida... [40](#)

Ante ello, resultan de suma importancia las palabras que se emplean en la escritura pública de adquisición a la hora de indicar el “reconocimiento” del embargo, toda vez que una manifestación confusa podría acarrear gravísimas consecuencias para el adquirente. [41](#) En ese orden de ideas, considero que si la intención del adquirente no es incorporarse a la relación jurídica obligacional, el notario autorizante del instrumento debe ser absolutamente cauto en su redacción, utilizando expresiones de las cuales surja claramente que no es intención del adquirente asumir la deuda. Como contrapartida, sería conveniente que el asiento registral destinado a publicitar el reconocimiento del embargo esté confeccionado de manera tal que permita saber si ha habido o no asunción de deuda. Por último, y en base a lo expuesto, resultan criticables normas como el artículo 20 de la [Ley 6435](#) de la Provincia de Santa Fe [42](#) en la medida en que la expresión *tomar a cargo* puede eventualmente interpretarse como una asunción de la deuda.

En definitiva, lo relevante es que, al momento de concretarse la enajenación del bien embargado, el adquirente tome conocimiento de la existencia de la medida cautelar. Con eso basta, pues las consecuencias jurídicas ulteriores que hemos desarrollado en este trabajo derivan de la inoponibilidad de la transferencia respecto del embargante. Resulta un exceso de las normativas locales o de los propios registradores -y, en algunos casos, de los propios notarios autorizantes- pretender hacerle manifestar al adquirente expresiones que pueden entrañar efectos jurídicos no deseados.

5. Conclusiones

En virtud de lo precedentemente expuesto, se concluye que, haciendo una interpretación armónica y

sistemática de todo el ordenamiento jurídico, el tercero adquirente de una cosa embargada judicialmente por un monto determinado no puede pretender librarla abonando el monto publicitado en el asiento respectivo. Tal pretensión implica una sustitución de la medida cautelar, cuya procedencia requiere de la correspondiente valoración por parte del juez que la dispuso, previo traslado al acreedor embargante.

Descartada tal prerrogativa con relación al propio deudor embargado, se impone necesariamente negársela al adquirente (sucesor a título singular), por aplicación de la norma consagrada en el artículo 399 del Código Civil y Comercial, según la cual nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene.

Finalmente, conforme a la normativa actualmente vigente (arts. 1893 y cc. CCCN), no puede considerarse de buena fe al adquirente que, habiendo conocido la existencia de un embargo en virtud de la certificación registral, no tomó la precaución de analizar las pertinentes actuaciones judiciales para imponerse de la real extensión de la pretensión del embargante, conducta esta aún más exigible en períodos inflacionarios como los actuales.

7. Bibliografía

AA. VV., (conclusiones de la IX Jornada Notarial Argentina [Salta, 1962]).

AA. VV., (conclusiones de la IV Reunión Jurídico Notarial de Santa Fe [Santa Fe, 1971]).

Acquarone, María T., Cosola, Sebastián J. y Roca, Ricardo, (comentario al art. 1009), en Clusellas, G. (coord.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, anotado y concordado. Modelos de redacción sugeridos*, t. 3, Buenos Aires, Astrea-FEN, 2015.

Adrogué, Manuel I. y Amuy, Juan C., "La proyección del embargo en el tráfico jurídico inmobiliario", en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, N° 795, 1984.

Alsina Atienza, Dalmiro A., "Condiciones y efectos jurídicos de la disposición de bienes embargados", en *Jurisprudencia Argentina*, t. 1933.

Alterini, Jorge H., Alterini, Ignacio E. y Alterini, María E., *Tratado de los derechos reales*, t. 2, Buenos Aires, La Ley, 2018.

Alterini, María E., "El embargo como derecho real procesal", en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, 4/2/2005 (consultado en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, N° 879).

Ahumada, Daniel E., "Oponibilidad del embargo frente a los adquirentes de inmuebles", *Revista Notarial*, Córdoba, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, N° 83-84, 2004.

Andorno, Luis O., "Quantum de la deuda que asume el adquirente de un inmueble embargado", en *Jurisprudencia Argentina*, Buenos Aires, LexisNexis, t. 2001-IV.

Arazi, Roland y Rojas, Jorge A., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales*, t. 1, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2014 (3ª ed.).

Ariza, Ariel, (comentario al art. 1009), en Lorenzetti, R. L. (dir.), *Código Civil y Comercial*

comentado, t. 5, Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2015.

Badrán, Juan P., “El incidente de levantamiento de embargo frente al art. 745 del Código Civil y Comercial de la Nación” [[online](#)], en *Revista Argentina de Derecho Civil*, Buenos Aires, IJEditores, Nº 2 (8/8/2018), cita online IJ-DXXXVII-412.

Cossari, Nelson G. A., “Embargo de bienes registrables, anotación registral y límites de la responsabilidad del adquirente (la cuestión en el ámbito nacional y en la provincia de Santa Fe)”, en *La Ley Litoral*, Buenos Aires, La Ley, 2002 (cita online AR/DOC/11325/2001).

— (comentario a los arts. 1893 y 1937), en Alterini, J. H. (dir. gral.) y Alterini, I. E. (coord.), *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegetico*, t. 9, Buenos Aires, La Ley-Thomson Reuters, 2016 (2ª ed.).

Dodda, Zulma, “Hipoteca y Embargo. Su Registración”, en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Nº 972, 2012.

Eisner, Isidoro, “Sobre la posibilidad y efectos de la venta privada de bienes embargados judicialmente”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, t. 155, 1974.

Falcón, Enrique M., *Tratado de derecho procesal civil y comercial*, t. 4, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2013.

Ferrari Ceretti, Francisco, “Venta de bienes embargados”, en *Jurisprudencia Argentina*, t. 1973.

Highton, Elena I. y Nabar, María J., “Venta del inmueble embargado”, en *La Ley*, t. 1985-C, cita online AR/DOC/1297/2001.

Kemelmajer de Carlucci, Aída y Puerta de Chacón, Alicia, “El embargo anotado en el registro inmobiliario y la venta o la subasta judicial de la cosa”, en *Idearium. Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Mendoza*, Mendoza, Universidad Nacional de Mendoza, Nº 10/12, 1984-1986.

Lafaille, Héctor, *Derecho civil. Contratos*, t. 1, Buenos Aires, La Ley-Ediar, 2009 (2ª ed. act. y ampl. por Alberto J. Bueres, Jorge A. Mayo y otros).

Nuta, Ana R., Prósperi, Fernando F. y Rotondaro, Domingo N., *Medidas cautelares y bloqueo registral*, Buenos Aires, La Rocca, 2001.

Spota, Alberto G., “Efectos del embargo frente al tercer adquirente de la cosa embargada”, en *Jurisprudencia Argentina*, Buenos Aires, Jurisprudencia Argentina, t. 1956-II.

Von Ihering, Rudolph, *La lucha por el derecho*, Madrid, [editorial?], 1881 [traducción de Adolfo Posada y Biesca].

Zalazar, Claudia E., “Las medidas cautelares y el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación”, en *La Ley Cuyo*, Buenos Aires, La Ley, 2015 (septiembre), cita online AR/DOC/2979/2015.

Notas

*. Edición revisada, corregida y adaptada para la Revista del Notariado del trabajo homónimo presentado en el XX Congreso Nacional de Derecho Registral (San Fernando del Valle de Catamarca, 2019), que fue galardonado por el jurado del congreso con un accésit.

1. Falcón, Enrique M., *Tratado de derecho procesal civil y comercial*, t. 4, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2013, p. 9.

2. Arazi, Roland y Rojas, Jorge A., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales*, t. 1, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2014 (3ª ed.), pp. 931 y ss.

3. CNCiv., Sala E, 12/4/1985, "Delbue, Ana M. c/ Ortiz, Francisco M." (*La Ley*, t. 1985-E, p. 40; *Doctrina Judicial*, t. 1986-1, p. 459; cita online AR/JUR/971/1985); citado por Falcón, Enrique M., ob. cit. (cfr. nota 1), t. 4, p. 86 (al pie, N° 3).

4. Debe tenerse presente que "este elemento no es considerado por la mayoría de la doctrina como un presupuesto de la cautelar, sino una condición de su ejecutoriedad". Existen incluso supuestos en los que la propia norma establece que la contracautela no es necesaria para disponer la medida cautelar (art. 200, 531 CPCCN etc.). (Falcón, Enrique M., ob. cit. [cfr. nota 1], t. 4, p. 128).

5. Palacio, Lino E., *Derecho procesal civil*, t. 7, §1009, p. 230; cita obtenida de Cossari, Nelson G. A., "Embargo de bienes registrables, anotación registral y límites de la responsabilidad del adquirente (la cuestión en el ámbito nacional y en la provincia de Santa Fe)", en *La Ley Litoral*, Buenos Aires, La Ley, 2002 (cita online AR/DOC/11325/2001).

6. Guasp Delgado, Jaime, *Derecho procesal civil*, Madrid, Instituto de Estudios políticos, 1961, pp. 432 y 433; cita obtenida de Eisner, Isidoro, "Sobre la posibilidad y efectos de la venta privada de bienes embargados judicialmente", en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, t. 155, 1974, p. 959 (cita online AR/DOC/3504/2009).

7. *Ibidem*.

8. En este caso, por lo que veremos más adelante en este trabajo, es conveniente que el embargo se complemente con otras medidas, como la anotación de litis o la prohibición de contratar, para evitar que la enajenación de la cosa deje al accionante sin la posibilidad de obtener el objeto mismo de su pretensión.

9. En este sentido se ha sostenido: "El efecto del embargo no es otro que el poner la cosa a disposición del juez que lo ordenó, si cuyo conocimiento no puede dársele otro destino o someterlo a una afectación diferente. Importa una limitación a la libertad patrimonial del embargado" (Highton,

Elena I. y Nabar, María J., “Venta del inmueble embargado”, en *La Ley*, t. 1985-C, p. 1194, cita online AR/DOC/1297/2001 [las autores refieren a la opinión de Alsina, Hugo, *Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercial*, t. 5, Buenos Aires, 1962, p. 64, y Molinario, Alberto D., “El embargo es trámite esencial en el cumplimiento de la sentencia de trance y remate, aun cuando se trate de un juicio ejecutivo en el que se persigue la realización de un crédito garantizado con hipoteca”, *Jurisprudencia Argentina*, t. 1957-II, p. 277)]. No obstante esta premisa, en el desarrollo de sus ideas, las autoras citadas se acercan a la posición mayoritaria, inclinándose por una indisponibilidad relativa que acarrea no la nulidad sino la inoponibilidad del contrato. Así ocurrió también en el fallo CSJN, “Bodega del Estado de San Juan en Ares (José) c. Provincia de San Juan” (*Jurisprudencia Argentina*, t. 46, 1934, p. 454).

[10.](#) Art. 1174 CCIV: “Pueden ser objeto de los contratos 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”. Art. 1179 CCIV: “Incorre también en delito de estelionato y será responsable de todas las pérdidas e intereses quien contratare de mala fe sobre cosas litigiosas, pignoradas, hipotecadas o embargadas, como si estuviesen libres, siempre que la otra parte hubiere aceptado la promesa de buena fe”.

[11.](#) Ver Andorno, Luis O., “Quantum de la deuda que asume el adquirente de un inmueble embargado”, en *Jurisprudencia Argentina*, Buenos Aires, LexisNexis, t. 2001-IV, p. 104; Dodda, Zulma, “Hipoteca y Embargo. Su Registración”, en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, N° 972, 2012, pp. 664 y ss. [*N. del E.*: ver [aquí](#); fuente: [Revista Notarial](#); última consulta: 23/1/2020]; Eisner, Isidoro, ob. cit. (cfr. nota 6), p. 964; Spota, Alberto G., “Efectos del embargo frente el tercer adquirente de la cosa embargada”, en *Jurisprudencia Argentina*, Buenos Aires, *Jurisprudencia Argentina*, t. 1956-II, p. 110; Lafaille, Héctor, *Derecho civil. Contratos*, t. 1, Buenos Aires, La Ley-Ediar, 2009 (2ª ed. act. y ampl. por Alberto J. Bueres, Jorge A. Mayo y otros), §183, p. 329.

En la jurisprudencia, asimismo, se ha sostenido la inoponibilidad en los siguientes fallos (entre otros): *Jurisprudencia Argentina*, t. 1945-III, p. 904; t. 106, p. 1962; t. 46, p. 453; *La Ley*, t. 84, p. 51; *La Ley Cuyo*, t. 2007, p. 195. También se sostuvo la posibilidad de “efectuar válidamente la enajenación de un inmueble embargado e inscribirlo en el registro respectivo” en la IX Jornada Notarial Argentina (Salta, 1962), por unanimidad [*N. del E.*: ver [aquí](#) {p. 55}; fuente: [CFNA](#); última consulta: 23/1/2020], y en la IV Reunión Jurídico Notarial de Santa Fe (Santa Fe, 1971).

[12.](#) Ver Acquarone, María T., Cosola, Sebastián J. y Roca, Ricardo, (comentario al art. 1009), en Clusellas, G. (coord.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, anotado y concordado. Modelos de redacción sugeridos*, t. 3, Buenos Aires, Astrea-FEN, 2015, p. 751; Ariza, Ariel, (comentario al art. 1009), en Lorenzetti, R. L. (dir.), *Código Civil y Comercial comentado*, t. 5, Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2015, p. 734.

[13.](#) Nuta, Ana R., Prósperi, Fernando F. y Rotondaro, Domingo N., *Medidas cautelares y bloqueo registral*, Buenos Aires, La Rocca, 2001, p. 41.

[14.](#) Sin perjuicio de recurrir a otras fuentes, en los mentados fallos se resumen los argumentos sostenidos por la doctrina y la jurisprudencia. En consecuencia, en la exposición de este capítulo, cuando no se cite autor o jurisprudencia específicos, debe entenderse que se están desarrollando las consideraciones emergentes de aquellos plenarios.

[15.](#) CNCom., en pleno, 10/10/1983, “Banco de Italia y Río de la Plata c/ Corbeira Rey, Teresa” (*La Ley*, t. 1983-D, p. 476, cita online AR/JUR/675/1983 [*N. del E.*: ver [aquí](#); fuente: SAI]; última consulta: 23/1/2020]).

[16.](#) CNCiv., en pleno, 23/8/2001, “Czertok, Oscar y otro c/ Asistencia Médica Personalizada SA y otro” (*La Ley*, t. 2001-E, p. 655; *Jurisprudencia Argentina*, t. 2001-IV; *Doctrina Judicial*, t. 2001-3; *El Derecho*, t. 194 [*N. del E.*: ver [aquí](#); fuente: SAI]; última consulta: 23/1/2020]).

[17.](#) Voto del Dr. Roberto G. Loutayf Ranea, por la mayoría, en C. Civ. y Com. de Salta, en pleno, 31/3/1997, “Banco Provincial de Salta c/ Ledesma Carlos A. y Ledesma Luis Darío - Preparación vía ejecutiva y emb. prev.” (Expte. 3007/94) [*N. del E.*: ver completo [aquí](#); fuente: [Poder Judicial Salta](#); última consulta: 23/1/2020].

[18.](#) STJ de Córdoba, Sala Civil y Comercial, 2001, auto interlocutorio N° 319, “Fisco de la Provincia de Córdoba SA - Apremio - Recurso de Casación”; citado por Ahumada, Daniel E., “Oponibilidad del embargo frente a los adquirentes de inmuebles”, *Revista Notarial*, Córdoba, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, N° 83-84, 2004, p. 190 [*N. del E.*: ver [aquí](#); fuente: [Revista Notarial](#); última consulta: 24/1/2020]. Según surge de la recapitulación de fallos en la jurisprudencia del Superior Tribunal y de las Cámaras de la Provincia de Córdoba hecha por el autor, el criterio prevaleciente hasta esa fecha coincide con lo resuelto en el plenario comercial (cfr. nota 15). No obstante, como veremos más adelante, advertimos un cambio de criterio en la actualidad, al menos por parte de la Sala Laboral.

[19.](#) Voto de la minoría, en forma impersonal, en el plenario civil mencionado (cfr. nota 16).

[20.](#) STJ de Córdoba, Sala Civil y Comercial, 2001, auto interlocutorio N° 97, 29/2/1996, “Cuerpo de ejecución en Cuello Inés Edit c/ Oscar Moisés - Ejecutivo - Recurso Directo - Hoy Recurso de Ejecución”; citado por Ahumada, Daniel E., ob. cit. (cfr. nota 18), p. 188.

[21.](#) Voto de la minoría, en forma impersonal, en el plenario civil mencionado (cfr. nota 16). En igual sentido, se ha sostenido que ello implicaría quebrar el principio de instancia y premiar la negligencia, en perjuicio de terceros (Nuta, Ana R., Prósperi, Fernando F. y Rotondaro, Domingo N., ob. cit. [cfr. nota 13], p. 62).

[22.](#) Cfr. nota 15.

[23.](#) *Ibidem*. Varios autores han visto en el embargo una figura asimilable a un derecho real, así pues: Segovia, Lisandro, *El Código Civil de la República Argentina (copia de la edición oficial íntegra) con su explicación y crítica bajo la forma de notas*, t. 2, Buenos Aires, La Facultad, 1933, p. 347 (citado por Highton, Elena I. y Nabar, María J., ob. cit. [cfr. nota 9], p. 1196); Guasp Delgado, Jaime, *Derecho procesal civil*, Madrid, Instituto de Estudios políticos (citado por Ferrari Ceretti, Francisco, “Venta de bienes embargados”, en *Jurisprudencia Argentina*, t. 1973, p. 60). En sentido concordante, se ha sostenido: “podríamos hallarnos en presencia de un instituto del derecho procesal configurado a la manera de los derechos reales” (Gatti, Edmundo, *Teoría general de los derechos reales*, p. 159 [citado por Highton, Elena I. y Nabar, María J., ob. cit. {cfr. nota 9}, p. 1196]; Alterini, María E., “El

embargo como derecho real procesal”, en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, 4/2/2005 ([consultado en Revista del Notariado](#), Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, N° 879).

Por mi parte, considero que el embargo no es un derecho real, en virtud de los siguientes fundamentos. En primer lugar, no está incluido dentro de la nómina del artículo 1887 CCCN ni en ninguna otra normativa de fondo. En segundo lugar, en materia de derechos reales de garantía (figura a la cual se pretende asimilarlo), rige para su constitución el principio de convencionalidad (art. 2185 CCCN) (Highton, Elena I. y Nabar, María J., ob. cit. [cfr. nota 9], p. 1197). En tercer lugar, el supuesto *ius preferendi* atribuido al embargo no es más que la consecuencia acordada por el principio de prioridad registral (art. 19 y cc. Ley 17801; art. 745 CCCN; art. 218 CPCCN). “El embargo no engendra privilegio a favor del embargante [...] El embargo determina a favor del acreedor una preferencia para cobrarse antes que los demás acreedores, sobre el producto de la cosa y esta preferencia no cede sino ante los privilegios especiales que pudieran tener sobre el bien, salvo concurso civil o quiebra del deudor” (Alsina Atienza, Dalmiro A., “Condiciones y efectos jurídicos de la disposición de bienes embargados”, en *Jurisprudencia Argentina*, t. 1933, p. 212). Finalmente, *el ius perseguendi* no es tal sino el efecto de la afectación o ligazón que el embargo ha establecido entre la cosa embargada y las resultas del proceso en que se dispuso la medida, lo que se traduce en la inoponibilidad del acto de enajenación respecto del embargante.

[24.](#) Eisner, Isidoro, ob. cit. (cfr. nota 6).

[25.](#) “Por las razones expuestas y las que resultan de la naturaleza del embargo, que constituye un instituto de derecho público que interfiere en la circulación de los bienes para dar eficacia a los pronunciamiento del órgano jurisdiccional, pensamos que si bien el embargo inmobiliario es ordenado para amparar ciertos créditos, la determinación de su montante al tiempo de la traba y su anotación mediante el pertinente asiento en el folio del inmueble, lejos de fijar en dicho importe el máximo de la responsabilidad pecuniaria a que queda sometido el inmueble embargado, significa que la medida cautelar ha sido dictada en amparo de un crédito pecuniario, cuyo importe definitivo resultará de la liquidación que oportunamente se practique en forma previa a su levantamiento toda vez que el monto que recogió el asiento registral no constituye sino un mero indicio del alcance del crédito al tiempo del dictado de la medida cautelar” (Adrogué, Manuel I. y Amuy, Juan C., “[La proyección del embargo en el tráfico jurídico inmobiliario](#)”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, N° 795, 1984, p. 669). Profundizando este razonamiento, se ha llegado a considerar que es conveniente que no se anoten los embargos a los fines de inseguridad en cuanto a la oponibilidad con relación a los terceros adquirentes (Dodda, Zulma, ob. cit. [cfr. nota 11], p. 665).

En posición contraria, se ha entendido que el monto es un elemento esencial del embargo pues es la única forma de establecer a ciencia cierta la preferencia otorgada entre los sucesivos embargos que recaen sobre una misma cosa (Nuta, Ana R., Prósperi, Fernando F. y Rotondaro, Domingo N., ob. cit. [cfr. nota 13], p. 57).

[26.](#) Cabe preguntarse: “¿Y por qué, una circunstancia que es totalmente ajena a su voluntad [del acreedor embargante] habría de privarlo de la preferencia bien ganada beneficiando, sea a los acreedores posteriores, sea al deudor y facilitando el fraude?” (Alsina Atienza, Dalmiro A., ob. cit. [cfr. nota 23], p. 214).

[27.](#) Highton, Elena I. y Nabar, María J., ob. cit. (cfr. nota 9), p. 1203.

Ver también CNCiv., Sala B, 16/12/2016, “Rojas, Jorge Armando c/ Koltai, Tomás s/ medidas precautorias” (*La Ley*, t. 2017-B, p. 249, cita online AR/JUR/83013/2016).

[28.](#) Ferrari Ceretti, Francisco, ob. cit. (cfr. nota 23), p. 64.

No debemos olvidar, por otro lado, las enseñanzas de Von Ihering en cuanto a que, detrás de las acciones que ejercen los individuos en defensa de sus intereses particulares, subyace la consecución de la justicia como valor ideal (Von Ihering, Rudolph, *La lucha por el derecho*, Madrid, Imprenta de J. M. Pérez, 1881 [traducción de Adolfo Posada y Biesca]).

[29.](#) Dodda, Zulma, ob. cit. (cfr. nota 11), p. 664 (donde se cita a Vegas Torres, Jaime, *El reembargo*, Madrid, Cuadernos de Derecho Registral, 2004, p. 134). La autora aclara, en párrafo siguiente, diciendo: “Mencionamos la doctrina española porque, si en un país donde rige la fe pública registral, donde lo publicitado es lo único oponible a los terceros, se concluye que adquirentes y acreedores responden por el total de la deuda, con más fundamento aún debe aplicarse este criterio en nuestro país, donde -como ya dijimos- conviven distintas formas de publicidad” (ibídem). Por su parte, Roca Sastre y Roca Sastre Muncunill ratifican ese criterio (ver Adrogué, Manuel I. y Amuy, Juan C., ob. cit. [cfr. nota 25], p. 673, al pie N° 38).

[30.](#) Cossari, Nelson G. A., ob. cit. (cfr. nota 5); Adrogué, Manuel I. y Amuy, Juan C., ob. cit. (cfr. nota 25), p. 673 (al pie N° 37).

[31.](#) Ver Zalazar, Claudia E., “Las medidas cautelares y el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación”, en *La Ley Cuyo*, Buenos Aires, La Ley, 2015 (septiembre), cita online AR/DOC/2979/2015; Badrán, Juan P., “El incidente de levantamiento de embargo frente al art. 745 del Código Civil y Comercial de la Nación” [[online](#)], en *Revista Argentina de Derecho Civil*, Buenos Aires, IJEditores, N° 2 (8/8/2018), cita online IJ-DXXXVII-412 (allí se cita el fallo STJ de Córdoba, Sala Laboral, 18/12/2017, “Cuerpo de cancelación de embargo iniciado por María E. Boue en autos: ‘Barrera, Claudia Marcela c/ Editorial R.Q. SRL y otros, Ordinario, Despido”). No obstante, cierta doctrina considera que la norma debe ser interpretada siempre poniendo como tope el monto de los respectivos embargos a la hora de establecer la prioridad (Nuta, Ana R., Prósperi, Fernando F. y Rotondaro, Domingo N., ob. cit. [cfr. nota 13], p. 61; Arazi, Roland y Rojas, Jorge A., (comentario al art. 218), en ob. cit. (cfr. nota 2), t. 1, p. 1052; Kemelmajer de Carlucci, Aída y Puerta de Chacón, Alicia, “El embargo anotado en el registro inmobiliario y la venta o la subasta judicial de la cosa”, en *Idearium. Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Mendoza*, Mendoza, Universidad Nacional de Mendoza, N° 10/12, 1984-1986, p. 150 [N. del E.: ver [aquí](#); fuente: [Idearium](#); última consulta: 24/1/2020]).

[32.](#) Dodda, Zulma, ob. cit. (cfr. nota 11), p. 666. Es dable destacar que el art. 1843 del proyecto citado por la autora es el actual art. 1893 CCCN [N. del E.: ver proyecto de 1998 [aquí](#); fuente: [Universidad de Salamanca](#); última consulta: 24/1/2020].

[33.](#) Highton, Elena I. y Nabar, María J., ob. cit. (cfr. nota 9), p. 1197.

En sentido concordante, reciente jurisprudencia ha sostenido: “La intención del legislador fue que la eficacia del embargo subsista hasta la total cancelación del crédito que lo motivó con más sus accesorios e, incluso, las costas del juicio, sin condicionar tal subsistencia al eventual monto que

pudo haber sido informado al registro respectivo en la oportunidad de la solicitud de la anotación de la medida, el cual posee una finalidad informativa para los terceros quienes, en todo caso, podrán tomar vista de las actuaciones judiciales en las que tal medida fue dispuesta para estimar el monto total de la deuda comprendida en dicho embargo (arts. 213 y 218 del CPCCN)” (CNTrab., Sala X, 31/8/2013, “Páez, Andrés Antonio c/ Sinkevicius Laimutis s/ despido” [Expte. Nº 46.367/2010, sent. int. Nº 20.257]).

[34.](#) Considero que la tesis restrictiva encuentra su causa en un abordaje aislado de la cuestión, ya que centra sus reflexiones en principios estrictamente registrales (en especial, la regla consagrada en el art. 22 [Ley 17801](#)), lo que, a mi entender, resulta una hermenéutica cuestionable –conforme se explicará–. Tampoco resulta convincente la pretendida aplicación analógica de las normas hipotecarias, ya que el tercero adquirente del bien gravado no necesariamente limita su responsabilidad al monto del gravamen porque la norma contenida en el art. 2199 CCCN debe ser interpretada no solo atendiendo al art. 2189 sino también al 2193, ambos del citado cuerpo legal. Es por ello que se ha dicho: “El poder de agresión del acreedor sobre el objeto gravado puede desplegarse ‘hasta el máximo del gravamen’. Esta expresión debe matizarse según se trate de un derecho real de garantía de créditos determinados (‘cerrados’) o bien de créditos indeterminados (‘abiertos’). En el primer caso, la cuantía del gravamen coincide con el monto del capital del crédito y, por su carácter provisional, luego se propaga de acuerdo al art. 2193. En cambio, la cuantía del gravamen en los derechos reales de garantía indeterminados (‘abiertos’) se precisa definitivamente” (Alterini, Jorge H., Alterini, Ignacio E. y Alterini, María E., *Tratado de los derechos reales*, t. 2, Buenos Aires, La Ley, 2018, §1861, p. 817). En sentido concordante, a la luz del CCIV, se habían pronunciado Highton, Elena I. y Nabar, María J., ob. cit. (cfr. nota 9), pp. 1196 y ss.

[35.](#) Highton, Elena I. y Nabar, María J., ob. cit. (cfr. nota 9), p. 1201.

[36.](#) Cossari, Nelson G. A., (comentario al art. 1893), en Alterini, J. H. (dir. gral.) y Alterini, I. E. (coord.), *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, t. 9, Buenos Aires, La Ley-Thomson Reuters, 2016 (2ª ed.), p. 144 (con cita de Alterini, J. H., “La buena fe y la titulación como desmitificadoras de las llamadas legitimación y fe pública registral”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, 14/9/2006 [t. 2006-E, p. 1126]). Y, ampliando la idea, el autor agrega: “El cuarto párrafo del art. 1893 del Código Civil y Comercial deja muy clara la necesidad de la buena fe subjetiva al establecer que ‘No pueden prevalerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real’. Es decir, se utiliza la expresión no conocía o debía conocer y si bien se refiere al título del derecho real, es obvio que muchas veces por el hecho del ejercicio material del derecho real puede inferirse la existencia del título y una averiguación mayor dará con él” (ídem, p. 145).

Asimismo, se ha dicho: “No puede admitirse que el adquirente sea de buena fe, tanto si existe prueba directa de su mala fe, como también si adoptó la actitud cándida de tomar conocimiento de la existencia de un juicio a través del embargo y, pese a su condición de sucesor, en vez de asumir todas sus consecuencias, se escudó en la frágil y equívoca apariencia del asiento registral en cuanto al monto de esa medida precautoria” (Alterini, María E., ob. cit. [cfr. nota 23], p. 109).

[37.](#) Dodda, Zulma, ob. cit. (cfr. nota 11), p. 665.

[38.](#) Kemelmajer de Carlucci, Aída y Puerta de Chacón, Alicia, ob. cit. (cfr. nota 31), p. 148.

[39](#). Resulta ilustrativo en este sentido un reciente fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en el marco de un reajuste contractual de un contrato de compraventa inmobiliaria, en el cual el tribunal, destacando el agudo proceso inflacionario, consideró que para la determinación del reajuste equitativo los jueces de la causa no debieron juzgar la cuestión como si se tratara de “obligaciones dinerarias” sino que debieron darle el trato de las “obligaciones de valor”, para restablecer el equilibrio de las prestaciones (CSJN, 19/2/2019, “Di Cunzolo, María Concepción c/ Robert, Rubén Enrique s/ nulidad de acto jurídico” -516/2016/RH1 [N. del E.: ver [aquí](#); fuente: Secretaría de Jurisprudencia; última consulta: 11/2/2020]).

Por otra parte, y respecto a embargos en periodos inflacionario, cierta jurisprudencia ha sostenido que si bien en principio frente a terceros la cuantía (del embargo) no es otra que la que surge registrada y por tal medio publicada *erga omnes*, cuando su traba se remonta a períodos inflacionarios el monto nominal inscripto no debe ser considerado definitivo pues la depreciación monetaria ha de considerarse comprendida en los daños y perjuicios que resultaren a terceros (CNCiv., Sala I, 11/8/1998, “Richter de Schulze E. c/ López, José [Jurisprudencia Argentina, t. 2002-II, [índice: pp. 67-68]]; citado por Falcón, Enrique M., ob. cit. (cfr. nota 1), p. 196 (al pie N° 60).

[40](#). Cossari, Nelson G. A., (comentario al art. 1937), en Alterini, J. H. (dir. gral.) y Alterini, I. E. (coord.), *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, t. 9, Buenos Aires, La Ley-Thomson Reuters, 2016 (2ª ed.), p. 347.

En sentido concordante, y al abordarse la responsabilidad del propietario no deudor en materia de hipoteca (regulada en el citado art. 2199 CCCN), se ha concluido: “Por de pronto, la norma limita el poder de agresión del acreedor al objeto del derecho real de garantía, pues el “propietario no deudor” no integra la relación jurídica obligacional y, en ese sentido, los restantes bienes que integran su patrimonio no pueden ser atacados” (Alterini, Jorge H., Alterini, Ignacio E. y Alterini, María E., ob. cit. [cfr. nota 34], p. 817). Conf. Ferrari Ceretti, Francisco, ob. cit. (cfr. nota 23), p. 65; Highton, Elena I. y Nabar, María J., ob. cit. (cfr. nota 9), p. 1201

[41](#). Son sumamente ilustrativas y pedagógicas las consideraciones hechas al respecto en Nuta, Ana R., Prósperi, Fernando F. y Rotondaro, Domingo N., ob. cit. (cfr. nota 13), pp. 68 y ss.

Concordantemente, puede citarse la sentencia CNCom., Sala B, 10/3/1986, “Ingeniería Sánchez SA c/ Depetro, Salvador A.” (*Jurisprudencia Argentina*, t. 1986-II, p. 140), en la que se interpretó que la manifestación de los compradores en el sentido de que “reconocen y toman a su cuenta y cargo” el embargo preventivo informado constituye una delegación de la deuda.

[42](#). “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. Tratándose de inhibiciones no es lícito a estos efectos que las tomen a su cargo las partes contratantes extrañas a las mismas”. La misma norma fue reproducida en el art. 1 de la derogada DTR N° 6-ORPI-2006 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis.

* Edición revisada, corregida y adaptada para la *Revista del Notariado* del trabajo homónimo presentado en el XX Congreso Nacional de Derecho Registral (San Fernando del Valle de Catamarca, 2019), que fue galardonado por el jurado del congreso con un accésit.