

RESPONSABILIDAD DEL TERCERO ADQUIRENTE DE COSA EMBARGADA

*Magdalena Pueyrredón**
*Malvina Gentile***
*Natalia Gigena****

Sumario: I. Planteo del tema. II. Generalidades. III. Responsabilidad sujeta a las resultas del proceso: a) efectos del embargo; b) posibilidad de enajenación de la cosa embargada; c) monto del embargo; d) valor de la inscripción registral; e) negligencia del tercero adquirente; f) tesis morigerada; g) conclusión. IV. Responsabilidad sujeta al monto inscripto: a) efectos del embargo; b) posibilidad de enajenación de la cosa embargada; c) monto del embargo; d) valor de la inscripción registral; e) negligencia del acreedor embargante; f) presunción de buena fe del tercero adquirente; g) conclusión. V. Ulteriores embargantes. VI. Nuestra conclusión.

I. Planteo del tema

El presente análisis apunta a definir el alcance de la responsabilidad atribuible al tercero adquirente de una cosa registrable embargada. Es preciso determinar si, como consecuencia de una adquisición

** Abogada egresada de la Universidad Nacional de Córdoba. Adscripta en la Cátedra B de Derecho Internacional Privado de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Córdoba.

de la naturaleza señalada, su comprador, a efectos de obtener el levantamiento de la medida cautelar, puede liberarse pagando sólo el monto inscripto, o bien si responde por los intereses, las costas, las sucesivas ampliaciones, desvalorización monetaria de corresponder y demás consecuencias que puedan suscitarse en el proceso en curso.

II. Generalidades

Para abordar la cuestión sometida a análisis, conviene precisar el concepto de embargo en nuestro ordenamiento jurídico. El embargo es una orden judicial que individualiza un bien determinado del deudor, afectándolo al pago de un crédito en razón del cual se ha trabado aquél¹. El empleo de esta especie de medida cautelar implica la puesta a disposición de la cosa en favor del juez que la decreta. En nuestro país, en el que están prohibidas las hipotecas judiciales, el embargo resulta una de las medidas precautorias idóneas para asegurar el cumplimiento de una sentencia, limitando parcialmente la libertad patrimonial del embargado.

III. Responsabilidad sujeta a las resultas del proceso

Una parte de la doctrina se inclina por sostener que la responsabilidad del adquirente de la cosa registrable embargada queda supeditada a las resultas del juicio en el cual se dispuso la medida, lo que equivale a decir que aquél deberá abonar, a los fines del levantamiento del embargo, el monto total de la planilla de capital, intereses y costas a cargo del deudor.

Esta tesis ha fundado: el Acuerdo Plenario emanado de los señores jueces de la Exma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil - Capital Federal, en autos caratulados "*Czertok, Oscar y otro c/ Asistencia Médica Personalizada S.A. y otro s/ Ejecución de alquileres - ejecutivo*" circunstancia que impone revisar cuidadosamente los argumentos que fundan la presente postura, mayoritaria en el acuerdo

¹ LLAMBÍAS, *Tratado de Derecho Civil - Obligaciones*, t. I, p. 511, Sumario 395. En igual sentido: PALACIO, *Tratado de derecho procesal*, t. VII, p. 230; PODETTI, *Tratado y ejecuciones*, t. VII-A, p. 205.

en cuestión, desde que un pronunciamiento de este tenor se torna de cumplimiento obligatorio para los magistrados en grado inferior.

a) Efectos del embargo

Se sostiene en el fallo precitado que el embargo, al poner la cosa gravada a disposición del juez, supedita los derechos del adquirente de ésta al resultado del proceso en el que fue dispuesta². Conforme al pensamiento de MESSINEO, se considera que el efecto del embargo es hacer indisponible la cosa gravada por todo el tiempo que dura la medida, de manera que eventuales actos de disposición posteriores a ésta, realizados por el deudor, sean relativamente ineficaces, o sea, inoponibles al acreedor embargante y a otros acreedores eventualmente intervinientes³. El deudor se constituye en un mero administrador de la cosa secuestrada, y no obra sino en interés de los acreedores⁴. Existe, pues, una indisponibilidad relativa, puesto que el deudor no puede transmitir el dominio de lo embargado, sino ceder los derechos y acciones que puedan resultar a su favor después de dar satisfacción a la pretensión del acreedor que se encuentra garantizada con el embargo. No puede enajenar la cosa gravada sin hacer conocer la existencia del embargo y no podrá, mientras este último subsista, hacer tradición del bien, pues el embargo lo pone a disposición del magistrado y es este último quien debe entregarla al adquirente por intermedio del oficial de justicia, cuando sea procedente⁵.

En síntesis, para esta tesis el embargo es una medida procesal que tiene por efecto sustraer del patrimonio del deudor un bien y afectarlo a las resultas del pleito.

² PALACIO, *op. cit.*, p. 234.

³ MESSINEO, Francesco, *Manual de derecho civil y comercial*, trad. Santiago Sentís Melendo, Buenos Aires, 1971, t. IV, p. 262.

⁴ MAZEAUD, Henri - MAZEAUD, Jean, *Lecciones de derecho civil*, t. III-II, trad. de Luis Alcalá y Castillo, Buenos Aires, 1978, ps. 19 y 96.

⁵ Ampliación de los fundamentos de la Dra. Elena I. Highton de Nolasco en el Plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal: "Czertok, Oscar y otro c/ Asistencia Médica Personalizada S.A. y otros / ejecución de alquileres - ejecutivo".

b) Posibilidad de enajenación de la cosa embargada

La mayoría del fallo en análisis, respecto de esta cuestión, expresa que si bien el artículo 1174 del Código Civil establece que las cosas embargadas pueden ser objeto de los contratos, esto es así siempre y cuando se satisfaga el perjuicio que de los mismos resultare a terceros. El acreedor embargante es un tercero respecto del contrato de compraventa de la cosa embargada el cual le es inoponible y puede actuar respecto del bien como si el mismo siguiera conformando el patrimonio de su deudor. Los derechos que se transmiten al adquirente como sucesor singular del deudor embargado deben ajustarse a lo establecido por los artículos 3266 y 3270 del Código Civil y, de no asumir la deuda, éste tiene la responsabilidad de resarcir el perjuicio con la cosa adquirida o con el precio que la sustituya. Lo contrario importaría un ataque al interés público, a la seguridad jurídica y al propio prestigio de la justicia. Así las cosas, el acreedor embargante que no vea satisfecho en su totalidad su crédito garantizado por la medida precautoria, tiene una pretensión legítima que puede hacer valer contra el tercero adquirente para que el embargo subsista con todos sus efectos. De esta manera, se llega a la conclusión de que como no puede el deudor sustraer la cosa embargada de los resultados de la ejecución, ya que la misma se encuentra afectada a la satisfacción total del crédito del embargante, tampoco puede hacerlo el tercero adquirente como sucesor singular del vendedor. Propugnar una solución distinta implicaría que quien es propietario de una cosa embargada pueda liberarse de su gravamen transmitiéndola a un tercero, colocándose éste en una situación distinta a la de su transmitente y frustrando de esta manera las pretensiones del acreedor garantizadas por la medida cautelar trabada. La venta de la cosa embargada determina que el adquirente, en su condición de sucesor singular del anterior propietario, debe cargar con el embargo, si antes no hubiese sido cancelado, e inclusive soportar la ejecución sobre su bien hasta que sea desinteresado el acreedor embargante, pues es condición legal que ese contrato no le cause daño⁶.

⁶ ZAVALA DE GONZÁLEZ, Matilde, *Doctrina judicial. Solución de casos*, t. 3, Córdoba, Alveroni Ediciones, Córdoba, p. 266. Voto emitido en autos: "Rius, María Valeria c/ Cesar Verde Guzmán y otros - Ejecutivo".

c) Monto del embargo

En tercer término, se esgrime a favor de esta posición que el decreto 2080/80 que reglamenta la ley 17.801 no establece que sea necesario determinar el monto por el que es trabado el embargo a los fines de su inscripción. La indicación de un monto simplemente permite determinar la cuantía a la que en determinada fecha ascendía la pretensión del demandante, pero tal indicación no es requisito indispensable para la anotación registral de la medida. La cifra inscripta no asegura que la deuda se mantenga en el importe inicial al tiempo de su cancelación por parte del deudor, pues, de lo contrario, carecería de justificación que el embargo sirviera de garantía para una parte del crédito sin cubrir la parte acrecida con posterioridad a la traba, ya que lo lógico es pensar, que el bien embargado en su integridad responde por la totalidad del crédito asegurado por la medida cautelar en cuestión⁷.

Conforme a este criterio, la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial de 1ª Nominación de la Provincia de Córdoba en autos: "*Banco Francés del Río de la Plata c/ Ricardo Nicolás Sabaddín - ejecutivo*" ha sostenido: "[...] no se limita el embargo a la suma expresada en el oficio de embargo que pudiera inscribirse en el registro pertinente. La garantía del acreedor es el bien embargado [...]; se busca resguardar el crédito en toda su extensión, de donde el importe que pudiera surgir del título no es suficiente para desinteresar al acreedor y, siendo así, el levantamiento de embargo que pudiese impetrar el tercero adquirente no puede prosperar".

En conclusión, para esta postura la garantía que ofrece el embargo de un bien registrable abarca no sólo el monto nominal de la medida, sino también el total del crédito reclamado y sus accesorios; actualización monetaria si correspondiere, intereses, costas y demás consecuencias del juicio.

d) Valor de la inscripción registral

Esta tesis afirma que la inscripción registral del embargo simplemente exterioriza la existencia de un juicio, y sirve para que el tercero tome conocimiento de que contra el titular dominial del bien que

⁷ LLAMBIAS, ob. cit., t. II-B, p. 218, sum. 1487, nota 261.

pretende adquirir se ha iniciado alguna acción judicial, con indicación del Juzgado y Secretaría en donde se tramita la causa.

e) Negligencia del tercero adquirente

Cree, esta parte de la doctrina, que la circunstancia de figurar un embargo denota la existencia de un pleito. Al tener conocimiento el adquirente de una cosa embargada de la condición de la misma por la inscripción del embargo en el registro, éste debe ser diligente y concurrir al Juzgado indicado en la pertinente anotación, a los fines de compulsar las constancias del juicio y determinar cuál es la deuda real reclamada que garantiza la medida. Si no obra de esta manera no puede decirse que el tercero adquirente tenga buena fe, puesto que esta última importa diligencia. En el caso de una cautelar, la buena fe exige el examen del expediente⁸. Por lo tanto, no es necesario que el acreedor embargante tenga que estar actualizando permanentemente el monto del embargo, ya que el comprador, conforme a lo expresado anteriormente, tiene conocimiento del juicio y puede averiguar el estado real de la deuda garantizada con la medida cautelar.

f) Tesis morigerada

Si bien la Dra. Matilde ZAVALA DE GONZÁLEZ declara expresamente compartir la posición expuesta en los apartados que anteceden, su tesis adiciona una particularidad que de alguna manera morigera a la misma, acercándola a los principios generales del derecho y sus instituciones.

En efecto, su doctrina indica que el tercero adquirente de una cosa registrable embargada debe responder por las resultas del pleito, es decir por la suma traducida en la liquidación definitiva del juicio que incluye capital, intereses, gastos y honorarios. No surge de

⁸ Ampliación de los fundamentos de la Dra. Elena I. Highton de Nolasco en el Plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal: "Czertok, Oscar y otro c/ Asistencia Médica Personalizada S.A. y otros/ ejecución de alquileres - ejecutivo". En igual sentido: Cám. Civil y Com. de 1ª Nom. Cba. en autos: "Banco Francés del Río de la Plata c/ Ricardo Nicolás Sabaddín - ejecutivo".

las exposiciones de los autores y jurisprudencia consultados que sea necesario que esa suma total esté garantizada por un embargo cuyo monto la comprenda, puesto que sostienen que el tercero adquirente debe responder aun cuando el acreedor, pudiendo hacerlo, hubiere omitido ampliar el embargo. Es decir, éste debe hacerse cargo de la planilla final del juicio puesto que toda la cosa por él adquirida responde por el crédito, independientemente de lo consignado en el registro como monto del embargo que, por otra parte, no es requerido por ninguna ley.

La Dra. Matilde ZAVALA DE GONZÁLEZ, por su parte, entiende que el problema debatido no es el de si el acreedor puede sin más ejecutar un valor superior por el que se gestionó la inscripción del embargo, sino el de si goza del derecho de ampliar registralmente la garantía antes anotada por un monto menor, si se refiere a la misma obligación motivo del gravamen primigenio, a pesar de que el bien se encuentre inscripto a nombre del tercero adquirente. A su juicio, si ese derecho existía frente al deudor embargado, subsiste a despecho de la venta del bien a un tercero que se transforma en sucesor singular del primero, en virtud de lo prescripto por el artículo 505, inciso 1 del Código Civil⁹.

Entendemos que para la referida jurista el tercero adquirente resulta responsable de la planilla final del pleito, siempre y cuando el acreedor haya sido diligente al ampliar (a pesar de estar registrado el inmueble a nombre de un tercero) el embargo originariamente trabado, de manera tal que su monto cubra la referida liquidación en su totalidad. Explica con meridiana claridad que una cosa es la garantía del embargo, *ciertamente circumscripta al monto ordenado por el tribunal*, y otra distinta e indudable es la posibilidad de modificar las medidas cautelares cuando la originaria es insuficiente.

De esta manera creemos que, a diferencia de la doctrina que funda el Plenario, esta tesis (aún sin compartirla en su totalidad) protege de manera más acabada los principios de publicidad y de certeza que gobiernan el ámbito registral.

⁹ ZAVALA DE GONZÁLEZ, Matilde, ob. cit., p. 267.

g) Conclusión

El adquirente de una cosa registrable embargada 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.

IV. Responsabilidad sujeta al monto inscripto

Otra parte de la doctrina sostiene que el límite a la responsabilidad del tercer adquirente de una cosa registrable, embargada por monto determinado, está dado por la cuantía publicada en el Registro al momento de adquirir el bien gravado.

A continuación analizaremos los fundamentos esgrimidos por los defensores de esta tesis:

a) Efectos del embargo

Esta doctrina sostiene que, si bien el embargo importa la sujeción del bien gravado a un régimen jurídico especial, en cuanto cumple una función de garantía, de manera alguna implica la atribución al acreedor de un poder sobre la cosa, ni mucho menos la indisponibilidad del mismo. Esto es así, en razón de que el titular del bien gravado no deja de serlo mientras no medie ejecución judicial, y, por tanto, en su carácter de propietario conserva las facultades inherentes a todo derecho de dominio, esto es, de disposición y uso, y goce de la cosa. En definitiva, trae aparejada una limitación a la disposición jurídica del bien, mas no su prohibición.

b) Posibilidad de enajenación de la cosa embargada

De manera categórica el Código Civil en su artículo 1174, contempla la posibilidad de que las cosas embargadas puedan ser objeto de los contratos, de lo que cabe deducir que se encuentran en el comercio y por tanto pueden ser objeto de venta. Es dable advertir, no obstante, la limitación que impone el mencionado artículo, al dejar a salvo el deber de satisfacer el perjuicio que del contrato resultare a

terceros. La máxima establecida por la ley impone la obligación de reconocer el derecho que ostenta el acreedor embargante, es así que, conforme lo indican los defensores de esta corriente de pensamiento, el mismo es tenido especialmente en cuenta en el momento en que deudor y adquirente realizan las tratativas para la futura operación pues contratarán sobre esa base.

Operada la transmisión efectiva del bien entra en juego el instituto de la sucesión particular (art. 3266, CC). Señala esta doctrina que la situación jurídica que pasa a ocupar el adquirente (sucesor singular del transmitente), es la que el deudor ostentaba a ese tiempo, y no otra posterior; o sea, el derecho de dominio del deudor estaba afectado por un embargo cuyo valor económico ascendía a la suma publicitada o anotada, monto este que es precisamente el que pretende depositar el tercero adquirente para desafectar el inmueble¹⁰. Resulta inasequible interpretar que la adquisición de un bien embargado incluya el redimensionamiento del crédito con posterioridad a la venta, puesto que se colocaría al tercer adquirente en la condición de deudor de la relación jurídica sustancial que le es ajena, a la par que se le haría oponible la cosa juzgada emergente de una sentencia dictada en proceso en el que no fue parte.

La doctrina expuesta en el punto III, expresaba, como ha quedado oportunamente reseñado, que proceder de modo indicado implica ir en contra de lo preceptuado por el artículo 3270 del Código Civil, argumento que la tesis que nos ocupa responde diciendo que, si bien es cierto que de la confrontación de la expresión matemática final de la condena, y el monto del embargo al momento de la adquisición, pudiere resultar perjudicado el acreedor ante la frustración del cobro de parte del valor económico de lo mandado a pagar, la sensación de inequidad desaparece al situarse en el instante mismo de la compra, momento éste, en el que el monto inscripto del embargo coincide con el crédito reclamado, salvo negligencia imputable al embargante por no haber realizado las pertinentes ampliaciones de embargo con antelación a ese tiempo¹¹. Estamos frente al supuesto en que el tercer adquirente *toma a su cargo el embargo* (art. 14, ley 5771, párrafo final).

¹⁰ "Cuerpo de Ejecución en Cuello Inés Edit c/ Oscar Moisés-Ejecutivo-Recurso Directo-Hoy Recurso de Revisión", Auto Interlocutorio N° 97 del 29/02/96.

¹¹ Idem.

Ahora bien, puede suceder que el tercero, además de asumir el gravamen, *asuma la obligación*, en cuyo caso sustituye al deudor frente al acreedor, y, por ende, deberá responder por la totalidad de la deuda de autos (art. 14, ley 5771, segundo párrafo).

c) Monto del embargo

En el Plenario dictado el año 1983 en sede comercial en autos "*Banco de Italia y Río de la Plata c/ Corbeira Rey Teresa*", se sostuvo, por aplicación analógica del artículo 3109 del Código Civil —vía su artículo 16— que ante la falta de una normativa propia, debía entenderse que la función del monto máximo de la hipoteca exigida por el artículo 3109 del Código Civil, tenía que ser igual a la función del límite pecuniario que los magistrados ponen a los embargos.

Si bien el decreto 2080/80 que reglamenta la ley 17.801, no exige como requisito indispensable de la inscripción del embargo la referencia al monto, la costumbre tanto forense como jurídica han impuesto la obligatoriedad de tal recaudo pues, en la práctica, es costumbre de los magistrados, cuando ordenan la traba de un embargo, hacerlo en base a dos cantidades que se suman; una que representa el capital y otra que se estima para responder a eventuales acrecidos y hace las veces de sucedánea de la expresión de los intereses que devenga ese capital¹².

Por otro lado, la importancia en la determinación del monto del embargo queda de manifiesto en la necesidad que le asiste a terceros interesados en ese bien de conocer con certeza el precio total a afrontar en caso de efectivizar la compra.

d) Valor de la inscripción registral

El artículo 2° de la ley 17.801 dispone que se inscribirán, para su publicidad, oponibilidad y demás previsiones de esta ley, los documentos (entre otros) que dispongan embargos. De manera tal que el

¹² Nota a Fallo. Desembargo. Un plenario civil para la polémica. Por Norberto Novellino.

¹³ Auto Interlocutorio N° 249, recaído en autos "Incidente de levantamiento de embargo en autos: cuerpo de copias en cuerpo de ejecución en autos: Banco de la Provincia de Córdoba c/ Acersider S.A. - ejecutivo - recurso de casación".

derecho del embargante requiere que haya adquirido publicidad frente a los terceros a fin de que éstos puedan haber conocido el estado de compromiso del inmueble y una vez publicitado tiene su límite en el monto por el que se haya trabado y conocido por terceros. La garantía de la acreencia del embargante se circunscribe al monto nominal expresado e inscripto, no más allá¹³. Expresan que, entenderlo de otro modo, implicaría sostener que todos los embargos son por monto indeterminado, y los adquirentes estarían expuestos a la sorpresa de que el bien que se les ha transmitido se encuentra gravado por un valor mayor al que figura inscripto, lo cual no es justo.

e) Negligencia del acreedor embargante

Avanzan los partidarios de esta tesis sobre la "negligencia" del embargante, puesto que consideran que aquél tiene a su alcance los medios e instrumentos idóneos para mantener la virtualidad de la garantía del crédito, ampliando oportunamente el monto del embargo si el anotado perdiera su suficiencia en el curso del proceso previo al acto de enajenación del bien. De no hacerlo, cabe considerarlo responsable de la apariencia jurídica generada por la inscripción parcializada de la realidad extrarregistral.

Afirman que el artículo 6, inciso b, ley 17.801, establece que "la situación registral sólo variará a petición de [...] quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar"; o sea que —en este caso—, es el peticionante del embargo y no el comprador del inmueble embargado quien puede y debe preocuparse por registrar la actualización de su crédito. De no ser así, aseveran, se estaría premian-do al embargante negligente al cargar sobre el comprador una obligación que no le corresponde, implicaría permitirle que alegue en su defensa su propia torpeza.

f) Presunción de buena fe del tercero adquirente

Así como todos los contratos deben presumirse celebrados de buena fe, en el caso en cuestión, el comprador es un tercero en la relación litigiosa, cuya buena fe debe presumirse, y, por ende, la apariencia registral, en la que él deposita su confianza, será la que determinará el límite de su responsabilidad para con el acreedor embargante. Esto es así, puesto que sólo le será oponible lo que el registro informe como anotado.

g) Conclusión

El adquirente de una cosa registrable, embargada por un monto determinado, para obtener el levantamiento de la medida cautelar, puede liberarse pagando sólo el monto inscripto.

V. Ulteriores embargantes

Tratándose de dos acreedores con embargos trabados sobre el mismo bien, se aplica el artículo 594 del Código de Procedimientos Civiles de la Provincia de Córdoba, según el cual “[...] *sin estar pagado completamente el crédito del ejecutante, no podrán aplicarse a otro objeto las sumas realizadas, a menos que sea para el pago de las costas de ejecución o de otro acreedor de preferencia*”.

Sostiene Raúl E. FERNÁNDEZ en autos: “Tercería de mejor derecho del Dr. Eduardo García en: *Giordano, Nélide N. c/ Lorena A. Muessano y otros P.V.E.*”, el límite de la preferencia del primer embargante por su crédito principal se encuentra en el monto por el cual fue trabado el embargo en cuestión. De allí en más cesa su prioridad temporal y adquiere virtualidad el otro crédito garantizado con el embargo.

Esta solución se compadece con la aplicación de las reglas publicitarias emanadas del sistema registral, que otorgan certeza jurídica y aspiran a acentuar la seguridad dinámica del tráfico jurídico¹⁴.

La publicidad registral pone en conocimiento de terceros el grado de afectación de la cautelar ordenada para poder evaluar fehacientemente y sobre parámetros objetivos sobre la conveniencia o no de embargar el mismo bien. En base a tales datos podrán decidir embargar en mismo bien, en caso de considerar que existirá un remanente una vez que el primer embargante haya satisfecho su crédito o, en caso contrario y de ser el único bien embargable del deudor, hasta desistir del ejercicio del derecho a fin de evitar un desgaste jurisdiccional improductivo y hasta perjudicial para el acreedor¹⁵.

¹⁴ Conf. MOISSET DE ESPANÉS, Luis, *Publicidad Registral*, ps. 19 y ss.

¹⁵ Conf. TSJ - Sala Civil y Com. *in re*: “Incidente de levantamiento de embargo en autos: cuerpo de copias en cuerpo de ejecución en autos: Banco de la Provincia de Córdoba c/ Acersider S.A. - ejecutivo - recurso de casación”, Auto N° 249 del 26/09/2001.

VI. Nuestra conclusión

Las significativas implicancias prácticas que trae aparejado delimitar el alcance de la responsabilidad del tercero adquirente de una cosa registrable embargada, sugiere recrear un nuevo análisis del problema contemplando la situación desde cada una de las partes afectadas a las relaciones jurídicas que habrán de desplegarse como consecuencia de la disposición de la cosa objeto de la medida cautelar.

Las conclusiones aportadas desde las diferentes corrientes de opinión meritadas en la elaboración del presente, parecieran inclinarse a proteger preferentemente el interés legítimo de alguno de los sujetos intervinientes en el problema materia de análisis, cuales son el del acreedor embargante por una parte y el del deudor enajenante y tercero adquirente de la cosa registral embargada, por otra.

Conforme a lo expresado, la tesis que extiende la responsabilidad del tercero adquirente a las resultas del juicio en que la medida fue ordenada, parece centrar la atención en el interés jurídico que le asiste al acreedor embargante, cual es mantener incólume la garantía constituida en su favor hasta ver satisfecho integralmente su derecho, lo que tendrá lugar en oportunidad de recaer sentencia firme en el pleito en curso.

Adscribir dicha postura resultaría razonable si el único interés legítimo a considerar fuera el propio del acreedor embargante y sólo en el caso en que el ordenamiento jurídico hubiere dejado al mismo en un peligroso estado de indefensión al no munirlo de las herramientas idóneas a los fines de resguardar su crédito. Ha quedado de manifiesto que en nuestro sistema legal tal situación no se verifica, desde que el acreedor cuenta, en primer lugar, con la posibilidad de solicitar judicialmente, mediando contracautela de corresponder, la anotación de la medida precautoria por un monto que prevea suficiente a los efectos de cubrir capital, accesorios, costas y demás conceptos que pudieren resultar en la liquidación definitiva del juicio, fijando así el límite de máxima del gravamen. En segundo lugar, el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles y Comerciales de la Provincia de Córdoba confiere al acreedor embargante la alternativa de solicitar la ampliación del embargo toda vez que aquél estimare que los bienes embargados resultaren de dudosa suficiencia para responder a la ejecución, así como cuando su petición se fundare en haberse deducido tercería o cuando se limitare a bienes especialmente afectados a la seguridad del crédito que se reclama. Atento a lo

expuesto, consideramos que depende directamente del obrar diligente del embargante mantener la virtualidad de las medidas cautelares trabadas a los fines de lograr la satisfacción del crédito reclamado, de otra manera deberá cargar con las consecuencias de su conducta y no perjudicar la dinámica del tráfico jurídico.

Si bien es cierto que la realidad práctica informa que un alto porcentaje de las ventas sobre cosa registrable embargada se acuerdan entre deudor embargado y tercero enajenante a efectos de frustrar la garantía del acreedor, sin permanecer ajenas a este tipo de prácticas, consideramos oportuno situarnos en los casos de excepción y juzgamos correcta la presunción de buena fe que ampara al tercero adquirente (art. 1197, CC). Consideramos prudente y razonable que el legislador haya dado preeminencia a la circulación de la riqueza teniendo en cuenta que la misma constituye la base del progreso, es así que la cosa embargada debe estar, como cualquier otra, dentro del tráfico económico y jurídico. El embargo no debe obstaculizar las transacciones comerciales. Asimismo, y en aras a fortalecer nuestro juicio de valor, recordamos que el legislador ha dejado a salvo el interés legítimo del acreedor frente a la mala fe de los contratantes pues ha previsto las acciones de simulación y fraude a efectos de nulificar ese tipo de contrataciones.

No parece razonable, por otra parte, que el tercero adquirente deba afrontar intereses de naturaleza causal cercana a lo remoto o que estriben en cuestiones ajenas al objeto de la acreencia que originó la medida cautelar en cuestión, como puede ser, por ejemplo, las sanciones disciplinarias derivadas de la conducta procesal de los litigantes o sus letrados, que no se encuentran comprendidas en la relación jurídica a cuya protección apunta el embargo y que más bien presentan una ostensible autonomía respecto de aquélla¹⁶.

Aun cuando se parta de la base de que el acreedor pueda verse perjudicado, tal perjuicio no puede ser reparado a costa de resignar principios esenciales informativos de nuestro sistema jurídico como el de Publicidad Registral. La necesidad de proteger el tráfico jurídico y facilitar la circulación de la riqueza, impone el estricto respeto al

¹⁶ Voto minoritario de los Dres. Juan Carlos G. Dupuis, Osvaldo D. Mirás y Mario P. Calatayud en Plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal: "Czertok, Oscar y otro c/ Asistencia Médica Personalizada S.A. y otro s/ Ejecución de alquileres - ejecutivo".

principio de publicidad que pone al alcance de cualquier interesado la posibilidad de tomar conocimiento de la situación jurídica del bien, su libre disponibilidad o los gravámenes o cargas que pesan sobre él. Impedir al tercero de buena fe interesado en la adquisición de un bien embargado la posibilidad de conocer con certeza el precio total que debe afrontar al momento de la compra, incluyendo, claro está, el plus que en ese costo corresponda al valor del gravamen obstaculiza y hasta obstruye el tráfico económico.

Finalmente, interesa poner de manifiesto que de verificarse el caso en que cada una de las partes involucradas en la problemática meritada actuare diligentemente en resguardo del interés legítimo que le corresponde, en manera alguna se vulneraría el valor de la equidad fundante de nuestro sistema jurídico.

Bibliografía

- LLAMBÍAS, Jorge, *Tratado de derecho civil - Obligaciones*, t. I y II, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1979.
- PALACIO, *Tratado de derecho procesal*, t. VII.
- PODETTI, *Tratado y ejecuciones*, t. VII-A.
- MESSINEO, Francesco, *Manual de derecho civil y comercial*, t. IV, trad. Santiago Sentís Melendo, Buenos Aires, 1971.
- MAZEAUD, Henri - MAZEAUD, Jean, *Lecciones de derecho civil*, t. III-II, trad. De Luis Alcalá y Castillo, Buenos Aires, 1978.
- ZAVALA DE GONZÁLEZ, Matilde, *Doctrina judicial. Solución de casos 3*, Alveroni Ediciones, Córdoba, 2000.
- MOISSET DE ESPANÉS, Luis, *Publicidad registral*, Advocatus, Córdoba, 1991.