

OPONIBILIDAD DEL EMBARGO FRENTE A LOS ADQUIRENTES DE INMUEBLES

Daniel E. Ahumada*

Los efectos que produce el embargo sobre la cosa y las consecuencias que ocasiona frente a los terceros adquirentes de inmuebles constituye uno de los temas “clásicos” del tráfico jurídico inmobiliario y es de total interés para el ejercicio del notariado, fundamentalmente cuando reparamos que las opiniones encontradas y jurisprudencia cambiante generan resultados poco deseados para el derecho. En efecto, el peso de estas ambivalencias judiciales se traduce claramente en inseguridad jurídica con sus lógicas consecuencias perjudiciales para la sociedad, pero esta crítica afortunadamente no se extiende a nuestra provincia, por cuanto nuestro máximo tribunal desde hace varios años mantiene la misma postura, que a nuestro juicio, resulta ser la acertada.

A continuación consignamos la síntesis de varios fallos dictados por el Tribunal Superior de Justicia cordobés (y de algunos pasajes de sentencias de Cámara sobre los que recaen), referidos al grado de oponibilidad que tienen frente a los adquirentes los embargos anotados en el registro inmobiliario, en tal sentido el TSJ se plantea la premisa de “determinar si el tercero de buena fe, adquirente de un inmueble que se encontraba embargado, debe responder por el monto nominal por el que se ordenó el embargo que figura asentado en el Registro de la Propiedad, o si, por el contrario, debe hacerse cargo del monto total de la planilla de capital, intereses y costas a cargo del deudor”.

Sobre estos aspectos la doctrina sostenida por nuestro máximo Tribunal desde el primer pronunciamiento que encontramos, el 29 de febrero de 1996 hasta el último el 13 de setiembre de 2005 (no hemos encontrado pronunciamientos en contrario) es uniforme, aún cuando la composición de dicho Cuerpo ha sufrido modificaciones en el transcurso de estos años.

Síntesis de jurisprudencia

- “Si bien es cierto que el embargo procura garantizar el buen fin del proceso, evitando que la resolución que se dicte transmute en una mera expresión de deseo de imposible ejecución, ello no implica que la traba de

* Profesor de Derecho Civil de la Universidad Nacional de Córdoba

la cautelar paralice los efectos que la libre circulación de riqueza genere con relación al bien sujeto a gravamen”.

- “El embargo en sí mismo no importa la indisponibilidad del bien, por el contrario, la ley autoriza a contratar sobre cosas embargadas con la condición de satisfacer el perjuicio que del contrato resultare a terceros. Del mismo modo, se permite la venta de dichos bienes, siempre que se respete al embargante la posibilidad de obtener el valor de la medida que publicitó”.

- “Los arts. 1174 y 1179, C.C., permiten la enajenación de los bienes embargados, a condición de que se declare la existencia del embargo, pues en este caso los derechos del acreedor no sufren perjuicio, dado que el embargo recae eventualmente sobre el precio de venta”.

- “Si bien es cierto que de acuerdo con el sistema del Código Civil, el adquirente del bien litigioso debe soportar el embargo y responder con la cosa transmitida, ello es así hasta la concurrencia del monto por el que fue trabada la medida cautelar”.

- “No luce razonable que el tercero de buena fe interesado en la adquisición del bien embargado, no tenga la posibilidad de conocer con certeza el precio total que debe pagar al momento de la compra; incluyendo, claro está, el plus que en ese costo corresponda al valor del gravamen”.

- “Resulta inasequible interpretar que la adquisición de un bien embargado incluya el 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”.

- “El comprador de un bien embargado es un tercero en la relación litigiosa y, en principio, se presume de buena fe; por ello, la apariencia registral es la que le marca el límite de su deber de satisfacer el perjuicio que se causaría al embargante con dicha operación”.

- “La situación jurídica del transmitente que pasa a ocupar el sucesor singular en virtud de la venta, es la que aquél ostentaba a ese tiempo, no otra posterior; o sea, el derecho de dominio del deudor estaba afectado por embargo cuyo valor económico ascendía a la suma publicitada (salvo negligencia imputable al embargante por no haber realizado las pertinentes ampliaciones de embargo con antelación a ese tiempo), monto este que es precisamente el que pretende depositar el tercero embargante para desafectar el inmueble. En definitiva, no hay adquisición de un mejor derecho por el hecho de que el tercero adquirente se haga cargo del monto del embargo que figura inscripto para obtener el levantamiento de la cautelar, sino solo el cumplimiento, por parte del sucesor singular, de la

obligación que pesaba sobre el transmitente al momento del negocio, en los términos del art. 3266, C.C.” “...la apariencia de un derecho, en las relaciones con los terceros, debe producir el mismo efecto que el propio derecho” (Llambias, J.J. y Méndez Costa M.J., Código Civil Anotado, T. V, Ed. Abeledo Perrot, pag. 30).

- “El embargo es una garantía limitada al monto ordenado en la ejecución, anotado y hecho público en los registros pertinentes y de ningún modo afecta a la totalidad del precio del bien. Ello, dado que son los terceros los que mediante dicha publicidad conocen en que medida el valor del bien está afectado por tal embargo”.
- “El adquirente de un inmueble embargado debe responder por el valor del monto cautelar por el que se trabó la medida... Ello es así, toda vez que la publicidad de los registros es el medio idóneo para fijar la medida y el límite de su responsabilidad”
- “La enajenación de un inmueble embargado, en el que se pacte que el comprador se hará cargo del pago del monto del gravámen, sujetando esta prestación a las resultas del juicio, no significa el acuerdo de un precio reajutable conforme a las vicisitudes que experimente el crédito a lo largo del juicio, sino solo que al precio de la venta deberá agregarse el pago del monto del embargo que pesa sobre el inmueble al momento en que se efectúa la compra. Situación esta que solo es verificable consultando la inscripción registral”.
- “La apariencia del derecho adquirido por el tercero adquirente se patentiza de manera más que confiable por vía de la publicidad. Luego no le sería oponible el derecho que se le presenta oculto frente a su conocimiento concreto en virtud de la inscripción registral”.
- “El tercero adquirente omitió el efectivo depósito del monto del embargo al momento de la compra (2/8/95), y recién lo hizo con fecha 18/11/98. Así, ha usufructuado esa suma durante más de tres años, lapso durante el cual, si hubiese sido depositada en autos, pudo ser puesta en caja de ahorros a la orden del juez. Es el mismo destino que dicha suma debió tener, a la orden del comprador, si éste reservaba el importe para tenerlo disponible al momento en que le fuese requerido. De allí que corresponda agregar al valor nominal del embargo, la tasa de interés de esa cuenta, calculada por el período transcurrido desde la fecha del negocio (2/8/95) hasta el momento del efectivo pago (18/11/98)”.
- “El sucesor a título singular en el dominio de un bien embargado no debe responder por la totalidad del crédito en ejecución aun cuando se tratare de nuevas cuotas de la misma obligación- en la medida que la ampliación de su cuantía no sea registrada, y de ese modo oponible erga omnes al tiempo de la enajenación. ... (no es) oponible a los adquirentes de

buena fe toda otra carga que no emerja de los asientos registrales, so pena de afectar la seguridad del tráfico jurídico”.

- “Las dos ampliaciones de embargo cuyo cargo se pretende exigirle al tercero, son posteriores a la escritura de venta a favor del tercero, e inclusive posteriores a la inscripción registral del dominio a su nombre. ... Respecto a este tópico, cuadra aclarar que el hecho de que el Registro haya inscripto las ampliaciones de embargo posteriores a la venta, no los torna oponibles al tercero adquirente; quién solo debe responder por el monto publicitado al momento mismo de su adquisición”.

La doctrina en el mismo tema y en el mismo sentido, sentada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de esta ciudad (extraída de los fallos del TSJ que transcribiremos más adelante), expresa:

- “La preferencia nace del embargo y no del crédito. Admitir que el embargante satisfaga íntegramente su crédito sobre el bien sin respetar el monto por el que el mismo indispuso el inmueble significaría defraudar al tercer adquirente quién tuvo razones para confiar en la apariencia jurídica que le brinda la publicidad registral acerca del status jurídico del inmueble. Por lo demás, el ejecutante bien pudo, obrando con diligencia, ampliar oportunamente el monto de su embargo a fin de asegurarse de la satisfacción íntegra de su acreencia. Si no lo hizo... debe cargar con las consecuencias de su conducta y no perjudicar al tercer adquirente...”

- “Si el sistema funcionara como propone el apelante ... no sería necesario establecer embargo por monto determinado pues en todos los casos el adquirente del inmueble debería responder sin límites por toda la deuda reconocida en el juicio en que la cautelar se hubiera trabado lo que es inconcebible pues importaría desbaratar todo el régimen de publicidad instaurado por la ley y con ello la seguridad jurídica que con su instauración se propendió... El comprador es un tercero que toma a su cargo el embargo y encuentra limitada su responsabilidad en la forma dispuesta por la ley. La pretensión del actor solo podría prosperar cuando el tercero, además de asumir el embargo hubiere asumido la obligación sustituyendo al deudor frente al acreedor, único caso en que debería responder por el total de la deuda de autos, que no es la hipótesis de autos”.

Por otra parte, y en razón de agregar otros elementos, también citamos la síntesis de jurisprudencia publicada en LLCBA, año 2004 pag. 1219, Cámara de Apelaciones Civil, Comercial, Trabajo y Familia de Villa Dolores, autos “Banco Integrado Departamental Cooperativo Limitado c. General Dry Food S.A.I.C.A. y otro”, que sostuvo:

- “El comprador del bien embargado sólo debe hacer frente al monto de

la medida, según los datos del registro pertinente, sin atender a otros rubros en garantía de los derechos del acreedor en el caso, se opuso a la cancelación del embargo hasta tanto se asegure, también, el pago de los gastos de traslado, secuestro, estadía y honorarios del martillero actuante-, pues la inscripción del monto del embargo es la única verdad acerca de la limitación o restricción que pesa sobre el bien inscripto y a la que deberán atenerse los terceros mediante los informes y certificaciones que expida el registro”.

En el mismo sentido, la Cámara de Apelaciones Civil, Comercial, Contencioso administrativo y Familia de Villa María, LLCBA año 2004 pag. 873, autos 2, autos “Boero Héctor A. c. Montuori, Jorge R.”, resolvió:

- “Atento a que el conocimiento que deviene de la publicidad registral importa una concepción 'iure et de iure', no es dable concederle otra consecuencia que la que emana de los propios términos de la anotación; dado ese presupuesto, la interpretación de los alcances del contenido del conocimiento que ellas importan, debe ser restrictiva y no ir más allá del objeto propio de la medida cautelar asentada en el Registro”.

- “El tercero adquirente del inmueble embargado que toma a su cargo el embargo queda obligado con la cosa embargada por el monto del embargo registrado, por lo que resulta irrelevante el hecho de que el comprador se haya quedado con el monto del mismo conforme a la escritura traslativa de dominio y, por ello no resulta aplicable los arts. 2209, 2210 y 2211 del Cód. Civil referidos al capítulo de las obligaciones del depositario en el depósito irregular”.

La solución que venimos reiterando ya fue sostenida en el plenario de las Cámaras Civiles y Comerciales de Córdoba, J.A. 1983-III pag. 301 (autos “Zabala Hugo c. V. Moretto, Erio S.”), oportunidad en la que se llegó a la conclusión que “El adquirente de un bien embargado que toma a su cargo el gravámen que consta en un registro público, sólo responde por el valor nominal del mismo que resulta del informe registral”; y en el mismo sentido, el plenario de las Cámaras Nacionales Comerciales, LL 1983-D pag. 476 (autos “Banco de Italia y Río de la Plata c. Corbeira Rey, Teresa”), entendieron que “El comprador de un inmueble embargado por una suma determinada, que deposita en pago el importe a que asciende el embargo, puede obtener el levantamiento de la medida precautoria”.

Estos importantes precedentes no coinciden con cierta doctrina y jurisprudencia, especialmente podemos citar dentro de esta última, dada su importante influencia, el plenario de las Cámaras Nacionales Civiles, LL 2001-E pag. 655 (autos “Czertok, Oscar y otro c. Asistencia Médica Personalizada S.A. y otro”), en el cual se sostiene que:

- “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 desvalorización monetaria si correspondiere, por los intereses, por las costas, por las sucesivas ampliaciones y por las demás consecuencias del juicio”.

Esta posición es suscripta por juristas de nota, caso de Jorge H. Alterini, Alberto J. Bueres, Claudio M. Kiper y Elena I. Highton, particularmente esta última, en la actualidad ministro de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en su voto se colocó en una posición extrema y entendió que:

- “Lo más importante (o lo único importante) del embargo es que exterioriza la existencia de un juicio y que el inmueble embargado ha quedado a la disposición de un juez”.
- “La indicación del monto por el que el embargo ha sido trabado, sólo le permite ampliar su conocimiento sobre la cuantía a la que a la fecha de trabarse aquél, ascendía la pretensión del demandante, pero no es necesario que el monto figure en el Registro”.
- “Puede caracterizarse el embargo como el instituto mediante el cual se sustrae del patrimonio del deudor el bien embargado, el que queda a las resultas del juicio en que fue dispuesto”.
- “El embargo traba la facultad de disponer del titular de la cosa embargada”.
- “El embargado sólo puede ceder los derechos y acciones que puedan resultar a su favor después de haberse dado satisfacción a las pretensiones jurídicas garantizadas con el embargo (arts. 1174, 1179, 2601, 2602, 577 y 3265, Cód. Civil).

Resta decir que no compartimos la opinión de la ilustre jurista, y estamos preocupados tanto por la persona de quién proviene como por el cargo que actualmente ocupa, ya que está claro que no alcanza a advertir o distinguir que con su criterio extrae del tráfico jurídico bienes sobre los cuales no hay ningún litigio, es decir, nadie los pretende per se, sino que se esta persiguiendo la satisfacción de un crédito, no importando si ese crédito se hace efectivo con tal o cual bien. En cierto modo se pretende trasladar la “litis” a cosas determinadas que nada tienen en común entre sí, salvo compartir la identidad entre el demandado y el titular del derecho real.

Advertimos en estas posiciones radicales una errónea interpretación de la intervención del poder judicial en la resolución de los conflictos, que so pretexto de “hacer justicia”, convierten en litigiosos bienes que no lo son y los apartan intemporalmente del tráfico jurídico con el lógico

perjuicio que ello ocasiona. Cuando los jueces ordenan embargos en procesos que precisan instancia de parte, no lo hacen de propia autoridad sino a petición del interesado, y la medida no es (ni podría) ser librada genéricamente sobre todos los bienes del demandado, sino sobre los necesarios para cubrir el monto que el actor razonablemente estimó como necesario para cubrir las resultas del juicio (razonabilidad que será “controlada” por el magistrado, aún cuando deba materializarse la contracautela suficiente); es decir, si bien es el juez quién ordena la medida, lo hace en los límites o en los valores que le han solicitado, no en mayores montos, ya que si así lo hiciera estaría resolviendo más allá de lo pedido. ¿De que sirve entonces este procedimiento si luego el valor no será tenido en cuenta?, ¿Cuál sería entonces el fundamento para que un juez admita la sustitución de un embargo sobre un bien muy valioso para que pase a afectar un inmueble menos valioso?, ¿para que los jueces ordenen otras medidas cautelares (indisponibilidad, litis) cuando con el embargo se produciría el mismo efecto ya que según estas teorías el acreedor embargante tiene un derecho a la cosa y lo expulsa del tráfico jurídico? ¿cuál es el fundamento para transformar la estimación que el acreedor hace de su reclamación en una cuestión principista en la que está en juego el interés superior de la Justicia?, ¿no estamos confundiendo la intervención judicial y su resultado, la sentencia, con la posibilidad de hacerla enteramente aplicable? ¿es conforme a derecho la hipotética prohibición a la libre circulación de los bienes?, ¿pueden los jueces en defensa de los intereses individuales obstaculizar los intereses generales aún cuando aquellos estén amparados en un decisorio judicial?

En el derecho el primer lugar lo ocupa la ley, un peldaño por debajo están los jueces sus principales intérpretes a su vez investidos del poder de coacción, pero este poder en todos los casos debe ceñirse a los postulados de la ley, es decir, los jueces no están autorizados a crear el derecho sino a aplicarlo. Cuando una persona pretende un crédito en dinero de otra persona y no sus bienes en particular, para garantizar la concreción de esa pretensión solicita se trabe un embargo y a tal fin presta la correspondiente contracautela ya que la consumación de la medida puede significarle responder por daños y perjuicios, en estas hipótesis el juez solo puede decidir sobre la razonabilidad de la medida y no resolver ultra petitem y menos aún actuar de propia autoridad, entonces ¿cuál es el argumento para cambiar estas calidades y convertir una pretensión sobre el valor de la cosa en una pretensión a la cosa?

Terminamos esta breve síntesis transcribiendo los fallos del Tribunal Superior de Justicia a los que hicimos mención con anterioridad, que si bien se reiteran en muchas de sus expresiones, agregan argumentos que

justifican su completa recopilación en tanto facilitan la comprensión de las conclusiones a las que se llega por su intermedio.

Embargos.

Auto Interlocutorio 97. TS Córdoba, Sala Civil y Com.

“Cuerpo de Ejecución en Cuello Inés Edit c/ Oscar Moisés - Ejecutivo- Recurso Directo - Hoy Recurso de Revisión”

Córdoba, Febrero 29 de 1996

El doctor *Moisset de Espanés* dijo:

I- El recurrente sostiene que el auto atacado viola el inc. 5° del art. 1272 del Cód. de Proced. Civil ya que no se consideró el agravio expuesto en segunda instancia, por el cual se destacaba que el embargante aceptó el pago por consignación, bajo la única y exclusiva reserva de que se intimara a su parte a pagar la actualización correspondiente a Junio de 1988.

Reconoce que la posición de su parte en la relación jurídica procesal es la de tercero adquirente de un inmueble embargado, que tomó a su cargo el embargo. En tal carácter relata que, conforme el escrito de fs. 156/57 presentado el 24/06/88 en los autos principales, procedió al pago por consignación del monto registrado del embargo, más la actualización monetaria desde la fecha de anotación en el Registro de la Propiedad hasta el momento del pago, usando el índice de corrección del mes de Mayo de 1988 por ser el último conocido a la fecha del acto, a la vez que solicitó que se lo liberara de la obligación y se cancelara el embargo sobre el inmueble adquirido por él.

Sostiene, además, que la cesionaria del crédito demandado, mediante escrito de fs. 160 se notificó de la consignación e impugnó la misma por ser manifiestamente insuficiente, toda vez que, si bien el último índice conocido a la fecha de tal consignación lo fue el de Mayo de 1988, recién había tomado conocimiento de aquella y, en consecuencia, correspondía aplicar también el índice del mes de Junio de 1988, una vez dado a publicidad el mismo.

La cuestión fue resuelta en primera instancia, rechazándose la consignación efectuada por considerarla insuficiente, no haciéndose lugar, por lo tanto, el pedido de levantamiento de embargo. Contra la misma, el tercero comprador interpuso recursos de apelación y nulidad de los cuales luego desistió.

Posteriormente, el revisionista solicitó formulación de planilla por abonar el saldo resultante, con relación a lo ya resuelto en cuanto a que se

debía abonar la actualización del mes de Junio; pero el tribunal, luego de evacuada la vista por parte del ejecutante, decidió que el tercero comprador debía abonar la totalidad de la planilla de autos.

Interpuestos los recursos pertinentes, la controversia fue resuelta por la cámara a quo por auto interlocutorio N° 235, del 31 de Agosto de 1993, por el que se resolvió confirmar por mayoría, la resolución de primer grado, por la que se establecía que el tercero comprador de un inmueble embargado, debía responder por el total de la ejecución.

Argumenta el recurrente que la fuerza de pago de la consignación, a partir de la aceptación, resulta innegable y obligatoria por aplicación del art. 759 del Cód. Civil y que como a la vez el acreedor formuló una impugnación, que constituye una reserva, referida exclusivamente a que debía pagarse también el importe resultante de la aplicación del índice del mes de Junio de 1988, una vez que éste se diera a conocer, significa que esta cuestión, única que quedaba por resolver, es también la única que vincula al tercero con la embargante, y no las sumas que faltarían para saldar la totalidad del juicio ejecutivo seguido en contra del deudor.

Sostiene que no es lícito que se le condene el pago de la planilla total del juicio a los fines de que se cancele la cautelar sobre inmueble adquirido, como lo que ha resuelto la cámara a quo.

Por ello solicita se determine si su obligación se encuentra cancelada o si se cancela mediante el pago de la actualización de Junio de 1988, objeto de la reserva; postula la revocación de la sentencia de segunda instancia en el sentido que para liberarse del embargo tomado a su cargo, debe pagar la totalidad de la planilla judicial de la ejecución. Plantea cuestión federal.

II- Por su parte la acreedora del juicio principal (mediante apoderado) solicita el rechazo de la revisión intentada y se confirme en todas sus partes la resolución cuestionada, con especial imposición de costas.

Expresa que la cuestión a resolver se reduce a si el tercero interesado debe responder por el total de la planilla de autos o por el monto del embargo más su actualización.

Aduce que el tercero al adquirir el inmueble embargado, tomó a su cargo los gravámenes, "con las resultas de los mismos", que además le fueron notificadas todas las planillas ampliatorias de capital, intereses y costas posteriores a su presentación, habiendo quedado firmes y consentidas.

Afirma, que el adquirente, al hacerse cargo del embargo con las resultas del mismo, se ubica en la misma posición que tenía el anterior propietario respecto del bien adquirido y con relación al embargante. De

esta forma, como el crédito de la actora devengaba actualización, intereses, costas y honorarios según los términos de la sentencia de primera instancia, estos pasaron a ser adeudados por el comprador, que con pleno conocimiento decidió adquirir el dominio de un bien embargado, sujeto al pago de una deuda.

Expresa que resolver lo contrario, sería condenar a la justicia a una impotencia absoluta, destituyéndola de toda eficacia para amparar los derechos del acreedor, y consecuentemente, premiar la conducta incumplidora del deudor.

III- El tribunal de grado, en lo que hace al planteo de levantamiento de embargo, resolvió (por mayoría): confirmar la resolución de primera instancia por la cual no se hizo lugar al levantamiento de la cautelar, en base a los siguientes argumentos: el art. 828 del Cód. de Proced. Civil prevé que el embargo se hará por el valor reclamado con más los intereses, y costas provisionales que el tribunal fije, de suerte que no puede afirmarse que el párrafo en cuestión: “la garantía del embargo sobre el bien gravado comprende el monto nominal por el que se ordenará y la actualización que correspondiese” excluya de la “garantía” los intereses y las costas, rubros por los que “se hará” el embargo según el mismo artículo.

Sostuvo además que el art. 849 del citado código, que regla la consignación a embargo, expresa que si la suma consignada no fuera suficiente la cubrir la deuda principal, sus intereses y las costas, se practicará el embargo solamente por lo que falte, de donde se infiere sin hesitación que siempre y en todos los casos (continúa la Cámara), sea el embargo preventivo o ejecutivo, la “garantía” se extiende a todos los rubros que integren el crédito ejecutado.

Que el inmueble oportunamente embargado y adquirido por el apelante interin se sustentaba el juicio (y sin audiencia alguna del embargante) responde por toda la deuda ejecutada y en cuya garantía de pago se trabó el embargo.

IV- La impugnación cuestiona un acto decisorio que, aunque dictado en la etapa de ejecución de sentencia, es definitivo para el tercero adquirente, pues el criterio adoptado por la cámara a quo para cancelar el embargo sobre él inmueble por el adquirido implicaría expandir de hecho y en su contra todos los efectos de la sentencia.

V- El vicio formal traído a decisión por el revisionista radica en la omisión de tratamiento por parte de la Cámara a quo de la cuestión oportunamente expuesta en la expresión de agravio, en relación a que la

embargante aceptó el pago por consignación, bajo la única y exclusiva reserva de que se intimara a pagar la actualización correspondiente a junio de 1988.

El mandato contenido en el art. 155 de la Constitución de la Provincia impone a los jueces resolver las causas con fundamentación lógica y legal. Tal prescripción encuentra correlato en el art. 147 del Cód. de Proced. Civil, que conmina con la nulidad a las sentencias y demás decisiones que infrinjan tales reglas.

El recurso de apelación tiene por objeto que se revisen los autos o sentencias de primera instancia sobre la base de los agravios expuestos en oportunidad legal (art. 1310, Cód. de Proced. Civil). La cámara debe atender a cada una de las censuras expuestas para respetar el mandato legal de fundamentación de la sentencia. Si tal actividad no se cumple, se incurre en un vicio susceptible de provocar la anulación de la resolución, siempre que la omisión ostente carácter dirimente para la solución de la litis, atento el principio de trascendencia de las nulidades procesales.

Asiste razón al recurrente, ya que el planteo efectuado en vía de apelación y reseñado más arriba, no fue tratado ni siquiera mínimamente, en la resolución, por lo que existe un vicio que autoriza acoger el recurso de revisión por el motivo propuesto del inc. 5º art. 1272 del Cód. de Proced. Civil y en consecuencia corresponde anular el auto interlocutorio impugnado, el cual se deja sin efecto, con costas en esta sede al vencido.

VI- Para evitar el dispendio de una nueva etapa procesal, cabe considerar la causa, sin reenvío, a la luz de los recursos ordinarios deducidos en autos (art. 1323, Cód. de Proced. Civil)

El recurso de nulidad no ha sido específicamente fundado, toda vez que no se concretan a su respecto los vicios que lo sostendrían (arts. 1264 y 1271, Cód. de Proced. Civil), por lo que corresponde tenerlo por desistido, no advirtiéndose la existencia de transgresiones formales declarables de oficio.

Los agravios de apelación fueron los siguientes:

a- haberse resuelto que el tercero comprador de un inmueble debe responder por la totalidad de la planilla de autos, y no por el monto que figura en el Registro de la Propiedad, no teniendo en cuenta la aceptación formulada por el acreedor manifestada al evacuar la vista de la consignación, con la sola reserva del mes de Junio de 1988.

b- la modificación de la condena establecida en la sentencia, estableciéndose un interés distinto y más gravoso, ya que en el punto 1- de la parte resolutive del acto decisorio de primer grado, se manda formular planilla, concretada en fs. 202, la que actualizada hasta el 7 de Agosto de 1991, asciende a la suma de A (australes) 96.319.852, ordenándose que a

partir de allí y hasta la fecha de su efectivo pago, se aplique un interés equivalente a la tasa pasiva promedio que publica el Banco Central de la Rep. Argentina incrementado en 1% mensual.

VII- En autos se trata de dilucidar sobre la medida de la responsabilidad dineraria del adquirente de un inmueble embargado, para establecer si aquel debe responder por el monto nominal por el que se ordenó el embargo que figura asentado en el Registro de la Propiedad, con más su actualización hasta el límite temporario legal, o sí, por el contrario, debe hacerse cargo del pago del monto total de la planilla general de capital, intereses y costas a cargo del demandado.

Al respecto considero que el adquirente de un inmueble embargado debe responder por el valor del monto cautelar por el que se ordenó, con más el índice de actualización que correspondiere, hasta la entrada en vigencia de la ley 23.928 (art. 828 “in fine”, Cód. de Proced. Civil). Esto así porque la publicidad de los registros es el medio idóneo para fijar la medida y el límite de su responsabilidad; por esa vía aquel conoce perfectamente en que medida el valor del bien está afectado por tal embargo.

La publicidad es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica. Es la actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real, y persigue como finalidad primordial la protección del crédito y la seguridad del tráfico jurídico. La publicidad brinda protección a los terceros que depositan su confianza en la situación hecha pública por el registro.

En general todos los registros de bienes persiguen fundamentalmente como efecto sustantivo la seguridad del tráfico. En nuestro país, el crédito se encuentra protegido por la publicidad que se da tanto a las titularidades dominiales, como a los demás derechos reales que pueden existir, y a otros gravámenes, como embargos o distintas medidas cautelares que serán oponibles a los terceros que pretendan adquirir esos bienes; a su vez el adquirente está protegido por la seguridad que le brinda el registro de que los gravámenes y cargas no publicitadas., no van a gravitar sobre su adquisición.

Por ello, el tercero comprador de un inmueble embargado no se sustituye al deudor demandado propietario del inmueble subastado y solo él responde por el valor actualizado del embargo que afectaba el bien.

El embargo es una garantía limitada al monto ordenado en ejecución, anotado y hecho público en los registros pertinentes, y no sobre todo precio del bien. Menos que menos, tampoco, asciende el importe de la planilla general que podría llegar a sorprender, en la casi totalidad de los

supuestos, a los terceros adquirentes de buena fe. Son tales los que se atienen a lo publicitado, sin que se les pueda imputar dolo, error o ignorancia.

Es el principio que anima el art. 828 “in fine” del Cód. de Proced. Civil al ordenar que “los registros que inscriben los gravámenes deberán tomar razón de esas constancias y darlas a publicidad en los certificados de informes que expidan”. Todo en concordancia con los arts. 2º inc. b, 22, 27 y cons. de la ley 17.801.

Como el embargo en si mismo no importa la indisponibilidad del bien y por el contrario la ley sustantiva autoriza contratar sobre cosas embargadas con la condición de satisfacer el perjuicio que del contrato resultase a terceros (art. 1174, Cód. Civil) se está permitiendo vender esas cosas, siempre que se respete al embargante la posibilidad de obtener el valor de la medida que publicitó.

El comprador es un tercero en la relación litigiosa y, en principio, de buena fe (la que se presume); por ello la apariencia registral es la que le marca el límite de su deber de satisfacer el perjuicio que se causaría al embargante.

Cuando el tercero adquirente toma a su cargo el embargo nominal y su actualización, encuentra limitada su responsabilidad en la forma dispuesta por el texto expreso de la ley.

Lo contrario solo puede operar cuando el tercero, además de asumir las resultas de la cautelar, asume la obligación sustituyendo al deudor frente al acreedor, en cuyo caso si puede hablarse de una responsabilidad por el total de la deuda de autos.

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.

Queda al margen de esta decisión la cuestión relativa a la necesidad o innecesidad de la actualización del monto del gravamen, cuando el mismo no ha sido anotado con cláusula de reajuste, materia no discutida en el caso que examinamos.

VIII- Cabe destacar de manera concordante el voto en minoría de los doctores Moliné O'Connor, López y Bossert en la cauda fallada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en autos “Sucesión de Joaquín Sanchez c. Alonso Aníbal y otros” del 4/V/95 (JA del 20/IX/ 95, p. 26 y sigtes.), donde se señalaron que “...si bien es cierto que de acuerdo con el sistema de nuestro ordenamiento civil (arts. 1174 y 1179), el adquirente del bien debe soportar el embargo y responder con la cosa transmitida, ello

así hasta la concurrencia del monto por el que fue trabado (en los casos en que se consignara su importe) con más su reajuste por depreciación monetaria...”, a lo que se agregó “...en tanto no constituye algo sustancialmente diverso de la deuda originaria. Por el contrario, el sucesor a título singular en el dominio no debe responder por la totalidad del crédito en ejecución (aún cuando se tratara de nuevas cuotas de la misma obligación) en la medida que la ampliación de su cuantía no sea registrada, y de ese modo oponible erga omnes al tiempo de la enajenación. Que ello es así pues las certificaciones pertinentes traducen la medida cuantitativa de la afectación del inmueble (conf. art. 22, ley 17.801), no siendo oponible a los adquirentes (de buena fe) toda otra carga que no emerja de los asientos registrables, so pena de afectar la seguridad del tráfico jurídico” (la mayoría se pronunció por la inadmisibilidad del recurso extraordinario federal con la sola invocación del art. 280, Cód. Procesal).

IX- Aplicando al caso de autos la doctrina precedentemente expuesta, y teniendo en cuenta especialmente que el adquirente del inmueble expresó que tomaba a su cargo el embargo y las resultas del mismo, no cabe en modo alguno, entender que la garantía a favor del acreedor ejecutante cambio de naturaleza y de extensión.

Para que este efecto extraordinario se hubiera producido, excediendo los límites de la repercusión señalada por la norma específica (art. 828 “in fine” cit) era necesaria una declaración de voluntad expresa, clara e indubitable por parte del comprador del inmueble, de constituirse en deudor sustituto o solidario del deudor ejecutado en autos. El embargo se cancela si el comprador deposita, su monto ordenado, con la actualización correspondiente.

En suma la expresión contenida en la escritura de autos “...el saldo, o sea la cantidad de australes veintiún mil ciento cuarenta y seis con sesenta centavos, se lo reserva el comprador para hacer efectivo el pago de los gravámenes que toma a su cargo con las resultas de los mismos...” alude a la asunción de la responsabilidad por el comprador limitada al monto embargado y no por el total de la deuda litigiosa.

Así en el lenguaje legal se distinguen ambas situaciones: como lo recuerda el vocal de la minoría de la cámara a quo, la ley de organización y funcionamiento del Registro General de Provincia impide la transcripción de título traslativo de dominio en el cual exista certificación de la existencia de una medida precautoria, si la misma no está cancelada.

Luego en lo que no es pertinente, admite “...que el adquirente del bien tome a su cargo la obligación consintiendo en mantener la inscripción de la medida precautoria”, en cuyo caso es indudable que su responsabilidad no se limita al monto de la cautelar; tal hipótesis distínguese de aquel otro

supuesto en el que el tercero adquirente del bien "...simplemente consienta en la vigencia al solo efecto de las resultas de la obligación del juicio, sin hacerse cargo personalmente de ello, y en este último caso solo hasta el límite del monto anotado" (art. 14, ley 5.771).

Por ello la expresión contenida en la escritura de autos "... para hacer efectivo el pago de los gravámenes que toma a su cargo con las resultas de los mismos..." alude a la asunción de la responsabilidad por el comprador por el monto embargado y no por el total de la deuda litigiosa.

En atención a lo expuesto preferentemente debe acogerse el recurso de apelación en este punto, declarando que el tercero comprador del inmueble solo debe responder por el importe del embargo y su actualización.

X- Referente a lo sostenido por el recurrente en torno a la cuestión de si corresponde aplicar o no la actualización del mes de Junio de 1988, destaco que la cuestión ya fue resuelta en primera instancia por auto interlocutorio N° 291 del 24/VII/88, el cual se encuentra firme, atento que el tercero desistió oportunamente de los recursos interpuestos contra dicha resolución, por lo que es un tema precluido y, por ello, ajeno al debate en esta oportunidad. Más aún cuando dicho tercero adquirente solicitó la formulación de planilla conforme a la ejecutorio de primer grado.

Es cierto que esta sala ha sostenido antes de ahora que las planillas de ejecución han de ser fiel reflejo de lo decidido en la sentencia y que su aprobación se efectúa "en cuanto por derecho corresponde", de donde es posible corregir algún error material o de cálculo contenido en los mismos, sin que pueda anteponerse la preclusión por la aprobación de la liquidación (esta sala "Meyer, Ethel C. Audiovisión - Ordinario - Recurso de Revisión", auto interlocutorio N° 90, 10/IV/95).

Pero esta doctrina no es aplicable, sin más, en autos pues no se está en presencia de la sola aprobación de la planilla en los términos antes aludidos, si no que hubo una concreta incidencia impugnativa deducida por el actor destinada específicamente a cuestionar la conformación de la suma debida. Hubo pues contradictorio con resolución jurisdiccional de primera instancia y desaprobación del vencido, quien la apelo y dijo de nulidad, pero luego abandonó los recursos deducidos, lo que fue receptado de conformidad por la cámara a quo (auto interlocutorio N° 48, 13/03/89).

La discusión habida en primer instancia no fue revisada en segundo grado por expresa voluntad del tercero, quien hizo uso de su facultad de desistir de su impugnación. Luego, no puede pretender válidamente reeditar la cuestión en esta oportunidad cuando antes se conformo con la

resolución. La preclusión opera aquí en su contra. Tuvo oportunidad de ser oído; por ello, debe conformarse con lo decidido con anterioridad. De lo contrario se introduciría un factor de inseguridad jurídica, eternizando los procesos, desvalor que esta sala debe propender a erradicar.

XI- Con relación al pago de intereses y por aplicación de la doctrina antes expuesta solo corresponde que el tercero asuma la garantía anotada en el registro, en la que no se incluyen intereses.

Por ello corresponde tener el doctor Roger Auad por desistido del recurso de nulidad, acogiendo la apelación deducida y dejando sin efecto el auto de primera instancia, con costas en esta sede a la vencida.

En la etapa ejecutoria en primer grado, deberá formularse planilla a fin de establecer si el depósito efectuado por el tercenno adquirente se adecua a lo publicitado para proceder en su caso, a cancelar el gravamen de autos.

XII- Con relación a los honorarios de los letrados intervinientes, tengo sentado criterio que dicho estipendio reconoce como causa, el cumplimiento de las tareas por los profesionales aludidos y su apreciación y valoración por el tribunal interviniente.

En general, estas tareas se prolongan en el tiempo y la situación jurídica no queda constituida mientras no se hallan integrado todos sus elementos, de modo tal que deben ser juzgados de acuerdo a la ley vigente en el momento en que se complete el proceso de gestación. (CFR. Mi obra: "Irretroactividad de la ley y el nuevo artículo 3 del Código Civil". p.23).

Se trata estrictamente del llamado "efecto inmediato" de las nuevas leyes, que atrapan a todas las situaciones jurídicas en curso de constitución, sin que ello vulnere en manera alguna el principio de irretroactividad que solamente veda aplicar la nueva ley a situaciones jurídicas definitivamente constituidas.

En particular, en lo que hace a estos honorarios la valoración judicial de los trabajos cumplidos, constituye un elemento integrativo de la situación jurídica, de modo tal que solo puede hablarse de consolidación jurídica de esta última, cuando el juez merite los respectivos trabajos de acuerdo con las pautas cualitativas y cuantitativas que el ordenamiento arancelario le marca, lo que debe hacerse aplicando la ley vigente al tiempo de practicar la regulación de honorarios, independientemente de que algunos elementos de esa situación jurídica se hayan originados durante la vigencia del anterior ordenamiento arancelario.

Estos conceptos se adecuan al régimen contenido en el art. 120 de la ley 8226, en tanto dispone la aplicación del mismo desde su entrada en

vigencia a todas las causas y actuaciones profesionales en trámite, o pendientes de regulación y a las terminadas donde no se hubiere practicado la misma. (CFR. Mi voto “In re”; “grillo...” sentencias N° 1/93-LLC, 1995-1063-).

Por ello corresponde fijar el porcentaje para la oportuna regulación de honorarios del Dr. H. R. A. en el 6% del mínimo de la escala del art. 34 de la ley Sit. sobre la base de lo que fue motivo de discusión en esta sede (arts. 37,38 y 80, inc. 1º, parr. 2º, ley 8226) e igual porcentaje y escala por sus tareas de segunda instancia, no correspondiendo regular honorarios al Dr. R. E. F. en esta oportunidad (art. 25, ley 8226). Así voto.

El doctor *Ferrer* dijo:

Adhiero en general a la propuesta de solución expuesta por el vocal preopinante por considerar que las razones desarrolladas en su voto dan adecuada respuesta a la cuestión de autos.

Con relación a la ley arancelaria aplicable expongo mis propios fundamentos. Así señalo que la interpretación del art. 120 de la ley 8226 y la consecuente aplicación de la reforma arancelaria a los juicios en trámite está condicionada por el art. 17 de la Constitución Nacional y el obligado respeto a los derechos adquiridos, lo que nos lleva a la necesidad de determinar el momento en el cual la situación jurídica del acreedor de los honorarios está consolidada y, con ello, acuerda un derecho no susceptible de modificación por la reforma.

El hecho de que no encontremos ante una norma de orden público, no altera esta conclusión, ya que “la retroactividad establecida por la ley en ningún caso podrá afectar derechos amparados por garantías constitucionales” (art. 3º, y cot. Civil). Siendo los honorarios el precio de los servicios prestados, entiendo que es el agotamiento de esta prestación lo que consolida el derecho a su cobro, aún cuando la determinación precisa de su monto quede supeditada a una evaluación posterior, la que deberá efectuarse sobre las bases y parámetros vigentes a la fecha en que tal derecho quedó adquirido. Es el criterio que la corte ha receptado en pronunciamiento del 20/09/67, glosado en “la ley” t. 28, p. 207 y alguna vez sostuvo la sala laboral de este tribunal (fallos del 04/04/89, “la ley Córdoba” 1989-781; 25/04/89, “la ley Córdoba” 1990-224 y 31/10/91, “Semanario jurídico N° 883 del 07/05/92. p. 39).

Así, para regular honorarios debe aplicarse la ley “que existe en el momento que se llama a autos para resolver sobre lo principal, o cuando cesa la intervención profesional en el proceso” (Corte Suprema de Santa Fe, 28/09/67, la ley, 132-1068, sum. 18.646); uno y otro antecedente (el

decreto de autos o el apartamiento del juicio) marcan la finalización de la gestión profesional y, con ello, el nacimiento del derecho al cobro de los honorarios devengados, que la ulterior regulación se limita a determinar.

Atribuir a la resolución que regula los honorarios alcances integrativos de la situación jurídica del abogado acreedor y, por lo tanto, suponer que solo la regulación judicial del extipendio, consolida la situación jurídica de que se trate, tropieza a mi juicio con el hecho de que “el juez, al decidir, se limita a declarar los derechos que conformen a las normas positivas tiene la parte y no le otorga ninguna que ellos no consagren” (Devis Echandiá, “Teoría General del Proceso”, t.I.p. 26) de donde resulta que ese derecho declarado al regular no puede ser otro que aquel que el acreedor tenía devengado y adquirió a la fecha en que concluyó la tarea profesional que le fuera encomendada.

Cabría agregar que la aplicación en la sentencia de una norma sancionada con posterioridad a la conclusión de la etapa de conocimiento del proceso, agravia el derecho de defensa de las partes (art. 18. Constitución Nacional) desde que estas no han tenido oportunidad de alegar respecto de su interpretación o aplicabilidad, o aún plantear su eventual inconstitucionalidad.

En el caso que nos ocupa, la gestión cumplida por los abogados intervinientes tanto en esta sede como en la segunda instancia concluyó con los decretos de autos de fs. 72 del 14/XI/94 y 145 vta. del 11/VI/93, respectivamente ambos dictados cuando se encontraba vigente la ley 8226 por lo que es a la luz de esta normativa que deben fijarse los honorarios profesionales.

Por lo expuesto adhiero a la estimación efectuada por el vocal preopinante, así voto: el doctor Sesín: adhiere al voto del dr. Moisset de Espanés sobre el fondo del asunto y sobre las regulaciones de honorarios aunque sobre este último tópico expongo mis propios fundamentos.

Sabido es que existe una vigencia formal y una material de las leyes. Ello, en razón del que el tracto temporal comprendido entre la publicación y derogación de la misma constituye el ámbito de su vigencia formal; pero esta extensión temporal puede no coincidir con la duración de la eficacia material de la ley, ya sea porque esta proyectó sus efectos a una fecha anterior o posterior a su publicación, como que tales efectos se prolonguen en el tiempo tras su derogación formal (Pissoruso, A., “Comentario del Código Civile”, p. 229, Bolonia 1997), señala acertadamente Barbero (“Sistema de Derecho Privado”, t.I.p. 130, Buenos Aires, 1967) que “entre la sesación de una norma y la situación de ella por otra, es solo una cuestión de instante... pero, correlativamente a la distribución del tiempo entre la ley que sale y la ley que entra, no se dividen con rasgos netos y

correspondientes las relaciones sociales en que se desenvuelve la vida. Puede ocurrir que un hecho comience bajo la ley saliente, continúe o se cumpla, o persistan sus efectos bajo el imperio de la ley entrante". En consecuencia, los problemas del derecho intertemporal surgen precisamente de la no coincidencia entre la vigencia formal y material de la ley. De allí deriva la dificultad de formular un concepto uniforme de la retroactividad. Gran parte de la doctrina del derecho comparado considera retroactividad al hecho de que la vigencia material de la norma solo se anticipe a la fecha de su vigencia formal. Otro gran sector doctrinal ve la retroactividad no solo en lo señalado supra sino también cuando produce efectos materialmente retroactivos aún regulando para el futuro a partir de su emisión. Se refiere a los efectos emergentes de la continuación de las relaciones o situaciones jurídicas subsistentes. Por tanto, cabe distinguir entre una retroactividad en sentido estricto o en sentido lato (López Menudo. "El principio de irretroactividad en las normas jurídico-administrativas", p.28).

Nuestro ordenamiento jurídico positivo adopta el concepto de retroactividad en sentido estricto. Al respecto el Código Civil Argentino - que no solo es un cuerpo normativo del derecho privado sino también regula algunos principios generales del derecho- consagra en su art. 3º el principio general de la irretroactividad de la ley disponiendo su aplicación inmediata "aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, salvo disposición en contrario. La retroactividad por la ley en ningún caso podrá afectar derecho amparados por garantías constitucionales...". Para las situaciones nacidas bajo el imperio de la ley abrogada, que continúan produciendo sus efectos durante la vigencia de la nueva ley, nuestro código no habla de aplicación retroactiva sino de la aplicación inmediata de la ley. Ello significa que la noción conceptual de "retroactividad" debe ser interpretada en sentido estricto, abarcativa solo de los efectos o consecuencias ya operadas dentro de la retroactividad.

La modificación introducida por la ley 17.711 a la norma que regula la aplicación de la leyes en el tiempo se basó fundamentalmente en el criterio de Roubier (*Les conflits de lois dans le temps. Theorie de la non retroactivité des lois*". t. I. 1929) que dice textualmente: "... la nueva ley debe respetar todos los efectos jurídicos producidos en el pasado, pero debe regular los futuros a partir del día de su promulgación". Señala Roubier que en esto consiste el efecto inmediato de la ley, que debe ser considerado como la regla ordinaria. La nueva ley se aplica desde su promulgación a todos los efectos derivados de relaciones jurídicas nacidas o por nacer. Este es el día que establece la separación entre el imperio de la

ley anterior y la nueva ("Les conflits... ob. cit., p. 9). Por ello dice el maestro francés que "la base fundamental de la ciencia de los conflictos de las leyes en el tiempo es la distinción entre el efecto retroactivo y el efecto inmediato a la ley: el efecto retroactivo es su aplicación en el pasado; el efecto inmediato, su aplicación en el presente. Si la ley pretende regular hecho cumplidos (Falta praeterita) es retroactiva; si pretende regular situaciones en curso (Falta praesentia) el efecto inmediato de la ley se impone a partir del cambio de legislación. En definitiva, la ley que regula los efectos futuros de una relación jurídica en curso no es retroactiva, tiene una eficacia inmediata. Como bien señala Moisset de Espanés ("Irretroactividad de la ley y el nuevo artículo 3 del Código Civil", p.42) "si las situaciones ya formadas continúan produciendo efectos, estas consecuencias o efectos serán juzgados por la ley vigente el momento en que acaezcan; de tal manera, la ley nueva atrapa de inmediato los nuevos efectos, pero los que se habían producido con anterioridad a su vigencia".

Queda claro entonces que tanto el Código Civil como la ley 17.711 han adoptado el sistema del efecto inmediato por el cual la nueva forma pasa a regir la relación o situación jurídica al momento que se encontraba el tiempo de su emisión, regulando la etapa aún no acaecida, mientras que la transcurrida se la considera regida por la normativa anterior. Se la denomina efecto inmediato porque se aplica inmediatamente después de su sanción regulando las relaciones jurídicas que surjan en el futuro como los efectos posteriores de las relaciones pasadas.

La nueva normativa arancelaria se inordina en esta principología plasmando el sistema de aplicación inmediata de la ley. Es suficientemente claro el art. 120 de la ley 8.226 cuando dice que "Este Código se aplica desde su entrada en vigencia, a todas las causas y actuaciones profesionales en trámite, o pendientes de regulación y en las terminadas, donde no se hubiera practicado regulación.

Al momento de entrada en vigencia de la nueva ley la misma no se había practicado, consecuentemente, el efecto inmediato de la ley se impone conforme los principios reseñados y el texto expreso de la ley. Esta solución recobra mayor contundencia frente a normativas de naturaleza procesal como es, en principio, la ley arancelaria que según la retirada jurisprudencia, "sus dispositivos pueden aplicarse a los juicios en trámites" (ED. 112 y 204. Fallos CSJN 27/12784 y 153), regulando cuestiones de naturaleza evidentemente local pertenecientes al derecho público provincial (arts. 121, 122 y conc., Constitución Nacional). En definitiva, no se vulnera el principio de retroactividad ni por ende se produce violación de derechos adquiridos porque al momento de la vigencia de la ley la regulación de honorarios no se había practicado,

imperando en el orden jurídico aplicable el principio del efecto inmediato de la ley frente a un tramo no cumplido de una situación pasada cuyos efectos estaban aún pendientes.

En virtud de lo expuesto, adhiero a las estimaciones efectuadas por el doctor Moisset de Espanés. Así voto.

Por ello, se resuelve: I- Acoger el recurso de revisión y, en consecuencia, anular el auto cuestionado, con costas en esta sede al vencido. II- Tener por desistido el recurso de nulidad y acoger el de apelación, con costas. Disponer que en primera instancia se formule planilla a fin de establecer si el depósito efectuado por el tercero adquirente se adecua a lo publicado, para proceder, en su caso, a cancelar el gravamen de autos. III- Fijar en el 6% del mínimo de la escala del art. 34, ley 8226, el porcentaje para la oportuna regulación de honorarios del doctor H. R. A., por su labor profesional en esta sede, e igual porcentaje y escala por sus tareas en segunda instancia.

No regula honorarios el doctor R. E. F., en esta oportunidad. - *Luis Moisset de Espanés.* - *Adán L. Ferrer* - *Domingo Susin.*

Auto interlocutorio N° 249. T.S. Córdoba, Sala Civil y Comercial.

“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”

Córdoba, 26 de Septiembre de 2001.

Visto:

El recurso de casación deducido por el Banco de la Provincia de Córdoba, mediante apoderado, 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*” (“I” 26/00), fundado en los incs. 1° y 3°, art. 383, CPC, contra acto interlocutorio n° 393 del 1 de Setiembre de 2000, dictado por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de esta ciudad, lo que concedió mediante auto interlocutorio n° 586 del 13 de Diciembre de 2000, circunscripto a la causal del inc. 3°, art. 383.

Interpuso el recurso de casación en tiempo y forma (106/112), se corrió traslado a la contraria (art. 386, CPC), quién lo evacuó en tiempo (fs. 124/131 vta). Firme el decreto de autos, quedó la causa en estado de ser resuelta.

Y considerando:

I- Los recurrentes afirman que la resolución recaída en autos contradice la doctrina jurisprudencial sentada en el auto interlocutorio n° 54, del 10 de Marzo de 1998, dictado por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Octava Nominación de esta ciudad, in re: “Rius María Valeria c/ Cesar Verde Guzmán y otros - Ejecutivo”, razón por la cual corresponde que esta Sala ejerza la función informadora que le compete en virtud del art. 383, inc. 3°, CPC.

La contradicción denunciada se ajusta a determinar si el tercero de buena fe, adquirente de un inmueble que se encontraba embargado, debe responder por el monto nominal por el que se ordenó el embargo que figura asentado en el Registro de la Propiedad, o sí, por el contrario, debe hacerse cargo del monto total de la planilla, intereses y costas a cargo del deudor.

Sostiene el casacionista que la resolución traída en confrontación resuelve un análogo al que examinamos, de manera antagónica al fallo recaído en autos.

En cuanto a la admisibilidad formal del embate, cuadra en primer término la confrontación de las resoluciones presuntamente antagónicas,

en la parte en que se han expedido respecto a la materia controvertida

Así, en la resolución recaída en autos se expresa que: “El comprador es un tercero en la relación litigiosa cuya buena fe debe presumirse, ergo la apariencia registral es la que marca el límite de su deber de satisfacer el perjuicio que causaría al embargante. En efecto, el derecho del embargante requiere que haya adquirido publicidad frente a los terceros a fin de que estos 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 de la actora se circunscribe entonces al monto nominal expresado e inscripto, no más allá, pues de ser otra la resolución se violentaría no solo los arts. 2 y 22 de la ley 17.801 y art. 14 de la ley 5.771 sino también el principio de especialidad determina y concreta la descripción del inmueble pero también el monto que garantiza la acreencia en virtud del sistema de publicidad con respecto a terceros. La preferencia nace del embargo y no del crédito. Admitir que el embargante satisfaga íntegramente su crédito sobre el bien sin respetar el monto por el que el mismo indispuso el inmueble significaría defraudar el tercer adquirente quien tuvo razones para confiar en la apariencia jurídica que le brinda la publicidad registral acerca del status jurídico del inmueble. Por lo demás, el ejecutante bien pudo, obrando con diligencia, ampliar oportunamente el monto de su embargo a fin de asegurarse de la satisfacción íntegra de su creencia. Si no lo hizo, debe cargar con las consecuencias de su conducta y no perjudicar al tercer adquirente... Si el sistema funcionara como propone el apelante, no sería necesario establecer embargo por monto determinado pues en todos los casos el adquirente del inmueble debería responder sin límites por la deuda reconocida en el juicio en que la cautelar se hubiera trabado lo que es inconcebible pues importaría desbaratar todo el régimen de publicidad instaurado por la ley y con ello la seguridad jurídica que con su instauración se propendió. El comprador es un tercero que toma a su cargo el embargo y encuentra limitada su responsabilidad en la forma dispuesta por la ley. La pretensión del actor, solo podría prosperar cuando el tercero, además de asumir el embargo hubiere asumido la obligación sustituyendo al deudor frente al acreedor, único caso en que debería responder por el monto total de la deuda de autos, que no es la hipótesis de autos”.

En oposición a ello, la Cámara Octava, en la resolución que se acompaña, señala -en presunta contradicción se intenta verificar- lo siguiente: “...el tercero adquirente del inmueble embargado que toma a su cargo el embargo queda obligado con la cosa embargada por todas las consecuencias del juicio en que la medida cautelar se ordenó. Ello es así en virtud de lo normado por los arts. 1174, 3266 y 3270 del C. C. Pueden ser

objetos de los contratos las cosas litigiosas, dadas en prendas, hipotecadas y embargadas, salvo el deber de satisfacer el perjuicio que del contrato resultare para terceros. ...El embargo crea una especie de interdicción en resguardo y seguridad de los derechos del acreedor, ya que es jurídicamente impensable que el deudor embargado pueda atribuirse el derecho de transferir el dominio del bien sustrayendo la cosa embargada de la acción de la justicia, por lo que si el vendedor carece de esta facultad, tampoco puede atribuírselas al tercero, sucesor singular del embargo (arts. 3266 y 3270 C. C.). ...las estipulaciones entre embargado y tercero no afectan el derecho del embargante, no pudiendo el deudor sustraer la cosa embargada de los resultados de la ejecución sin que tampoco pueda hacerlo el tercero. ...el sucesor singular del deudor embargado -al igual que este- no puede sustraer el inmueble embargado de la acción de la justicia porque ello importa un ataque a un interés público, a la seguridad pública y al propio prestigio de la justicia. Dado que el embargo ejerce una función de garantía, tendiente a asegurar el resultado del pleito, la venta de un bien gravado a un tercero, ningún menoscabo puede ocasionar al acreedor embargante, a cuyo respecto dicha transferencia es “res inter alios acta”, y no puede perjudicarlo (art. 1195, in fine, C. C:). En efecto, a favor del demandante se instituye una preferencia procesal (que, a diferencia del privilegio, es posterior al nacimiento del crédito), y que le confiere un “ius persecuendi” sobre el bien, con prescindencia de transferencias...ulteriores. De allí que..., la enajenación de una cosa inoponible al acreedor embargante, quien puede actuar como si el bien aún existiese en el patrimonio del embargado. ...Así como el deudor no puede sustraer la cosa embargada de los efectos de la ejecución, menos puede hacerlo un tercero. Por el contrario, si este es sucesor singular de la propiedad sobre el bien, se encuentra en la misma situación jurídica que el transmitente, pues nadie puede adquirir un derecho mejor, ni más extenso, que el anterior titular (Art. 3270, C. C.) No empece a lo que se viene exponiendo lo dispuesto en el art. 22 de la ley 17.801, por cuanto no surge del mismo que la responsabilidad del tercero adquirente del bien inmueble esté limitada al importe del embargo. La apariencia registral le indica que el bien está afectado por un embargo, con la limitación que ello trae aparejado para su propietario que no podría disponer sin antes desinteresarse a su acreedor en el juicio en que se lo ordenó.” (Del voto del Dr. Napolitano)

“El acreedor embargante tiene derecho a ejecutar el bien embargado, en lo que atañe a la misma deuda por el valor que resulte de ampliaciones ulteriores, aunque excedan el monto registrado antes de la venta del bien un tercero, y al margen de la eventual responsabilidad asumida por este.

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 de venta no le cause daño (art. 1174, C. C.) En efecto, así como el deudor no puede sustraer la cosa embargada de los efectos de la ejecución, menos puede hacerlo un tercero. Por el contrario si este es sucesor singular en la propiedad sobre el bien, se encuentra en la misma situación jurídica que el transmitiente, pues nadie puede adquirir un derecho mejor, ni mas extenso, que el del anterior titular (art. 3270. C.C.). Es decir, el deudor embargado no puede librar la cosa embargada de la acción de la justicia por vía de su venta, por lo que tampoco puede hacerlo quien lo ha sucedido en sus derechos. Es exacto que, acorde con normativa procesal, la garantía del embargo se circunscribe al valor por el que se hubiese ordenado (art. 526, C.P.C) y que tratándose de bienes registrables y al igual que en el caso de otras medidas cautelares, el embargo se hace efectivo a través de la inscripción en el registro pertinente, según lo prevé a propósito de inmuebles el art. 2. inc. b) de la ley 17.801. Sin embargo, el problema no es el de si el acreedor puede ejecutar sin más por un valor superior por el que gestionó la medida, sino si goza del derecho de ampliar registralmente la garantía antes anotada por un monto menor que se refiere a la misma obligación motivo del gravamen. A nuestro juicio, si ese derecho existía frente al deudor embargado, subsiste a despecho de la venta del bien a un tercero. Pues, en todo caso, el acreedor tiene 'derecho para emplear los medios legales, a fin de que el deudor le procure aquello a que se ha obligado' (art. 505, inc. 1º, C. C.), derecho que no puede ser coartado por sucesores singulares del deudor. La garantía del primer embargo está limitada al valor registrado, pero ello no obsta al derecho de redimensionar la garantía mediante un correlativo redimensionamiento del gravamen y de su registración. Es exacto que, salvo convención en contrario, el sucesor singular no está obligado con su persona o bienes, por las obligaciones de su autor, por las cuales lo representa, sino con la cosa transmitida (art. 3266, C.C.), pero, hasta el límite del valor de esa cosa, su situación jurídica actual y futura es exactamente la misma que la del antecesor. Según antes se ha precisado, el art. 1195, C.C., dispone: "Los contratos no pueden perjudicar a terceros, y el art. 1174 prevé que el contrato sobre una cosa gravada deja en pie el deber de satisfacer el perjuicio que del contrato resultare a terceros". ...Las normas locales no pueden derogar las nacionales sobre los efectos de las obligaciones (art. 31. Const. Nac.) y, en los hechos, no se oponen. Una cosa es la garantía del embargo, ciertamente circunscripta al valor

ordenado por el tribunal (art. 526. C.P.C.), y otra distinta, e indudable, es la posibilidad de modificar las medidas cautelares cuando la originaria es insuficiente. Son asuntos diferentes también los condicionamientos para inscribir títulos de dominio (art. 14, ley provincial 5771) y el alcance del derecho persecutorio del acreedor que ha gravado el bien, regido éste último por el derecho de fondo." (Del voto de la Dra. Matilde Zavala de González).

La hermenéutica que surge de los párrafos que corresponden a cada una de las resoluciones confrontadas, demuestra el antagonismo de las soluciones propiciadas.

Esto así, existe en el presente un mismo supuesto fáctico sometido a un disímil tratamiento jurídico por lo que el recurso cumple los requisitos de admisibilidad formal.

Corresponde, entonces, que este Tribunal ejerza su función de superar la existencia de jurisprudencia contradictoria.

II- Esta Sala -con distinta integración- se ha expedido antes que ahora uniformando jurisprudencia respecto a la materia controvertida, en la causa "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.

En esa oportunidad, el Dr. Moisset de Espanés, expresó que: "... el adquirente de un inmueble embargado debe responder por el valor del monto cautelar por el que se ordenó, con más el índice de actualización que correspondiere, hasta la entrada en vigencia de la ley 23.928. Esto así porque la publicidad de los registros es el medio idóneo para fijar la medida y el límite de su responsabilidad; por esa vía aquel conoce perfectamente en qué medida el valor del bien está afectado por tal embargo. La publicidad es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica. Es la actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real, y persigue como finalidad primordial la protección del crédito y la seguridad del tráfico jurídico. La publicidad brinda protección a los terceros que depositan su confianza en la situación hecha pública por el Registro. En general todos los registros de bienes persiguen fundamentalmente como efecto sustantivo la seguridad del tráfico. En nuestro país, el crédito se encuentra protegido por la publicidad que se da tanto a las titularidades dominiales, como a los demás derechos reales que pueden existir, y a otros gravámenes, como embargos o distintas medidas cautelares que serán oponibles a los terceros que pretendan adquirir esos bienes; a su vez el adquirente está protegido por la seguridad que le brinda el Registro de que los gravámenes y cargas

no publicitadas, no van a gravitar sobre su adquisición. Por ello, el tercero comprador de un inmueble embargado no se substituye al deudor demandado propietario del inmueble subastado y sólo el responde por el valor actualizado del embargo que afectaba al bien. El embargo es una garantía limitada al monto ordenado en la ejecución, anotado y hecho público en los Registros pertinentes, y no sobre todo el precio del bien. Menos que menos, tampoco, asciende al importe de la planilla general que podría llegar a sorprender, en la casi totalidad de los supuestos, a los terceros adquirentes de buena fe. Son tales los que se atienen a lo publicitado, sin que se les pueda imputar dolo, error o ignorancia. Como el embargo en sí mismo no importa la indisponibilidad del bien y por el contrario la ley sustantiva autoriza contratar sobre cosas embargadas con la condición de satisfacer el perjuicio que del contrato resultase a terceros (art. 1174 del Cod. Civil) se está permitiendo vender esas cosas siempre que se respete al embargante la posibilidad de obtener el valor de la medida que publicitó. El comprador es un tercero en la relación litigiosa y en principio, de buena fe (la que se presume); por ello la apariencia registral es la que le marca el límite de su deber de satisfacer el perjuicio que se causaría al embargante. Cuando el tercer adquirente toma a su cargo el embargo nominal y su actualización, encuentra limitada su responsabilidad en la forma dispuesta por el texto expreso de la ley. Lo contrario solo puede operar cuando el tercero, además de asumir las resultas de la cautelar, asume la obligación sustituyendo al deudor frente al acreedor, en cuyo caso sí puede hablarse de una responsabilidad por el total de la deuda de autos. 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.

En oportunidad de dictarse el precedente transcripto, los Dres. Adán Luis Ferrer y Domingo Juan Sesin nos adherimos al voto del Dr. Moisset de Espanés, criterio este que aún considero el acertado.

Aún así, ante los pormenorizados argumentos que se esgrimen en el decisorio que se trae como antípoda, los que hace suyos el recurrente, estimamos pertinente ampliar los fundamentos del precedente transcripto, a fin de satisfacer en mejor medida el ánimo de la Banca ejecutante.

El decisorio de la Cámara Octava ha sustentado su temperamento partiendo de una interpretación de los efectos del embargo sobre un bien determinado, que se presenta desvinculada de la dinámica propia del tráfico jurídico, y de los derechos de terceros que en consecuencia puedan verse involucrados.

Si bien es cierto que el embargo procura garantizar el buen fin del

proceso, evitando que la resolución que se dicte transmute en una mera expresión de deseo de imposible ejecución, ello no implica que la traba de la cautelar paralice los efectos que la libre circulación de riqueza genere con relación al bien sujeto a gravamen.

En efecto, en principio, la consecuencia de la medida precautoria que analizamos, limita al titular del dominio para venderlo, cederlo o gravarlo.

Sin embargo, tal como se expresa en el precedente transcripto más arriba, se ha considerado que los arts. 1174 y 1179, C.C., permiten la enajenación de los bienes embargados, a condición de que se declare la existencia del embargo, pues en este caso los derechos del acreedor no sufren perjuicio, dado que el embargo recae eventualmente sobre el precio de venta. Del mismo modo, se admite la traba de nuevos embargos sobre el mismo bien de propiedad del deudor, en función de las expectativas de otros acreedores de cobrar su crédito del eventual remanente que resulte de la subasta promovida por el primer ejecutante, o en virtud de la probable desestimación jurisdiccional del crédito garantizado por el embargo anterior. Esta interpretación, que por otra parte no ha sido desvirtuada en la opinión jurisprudencial que se trae en contradicción, se sustenta, precisamente, en las necesidades del tráfico jurídico.

Ahora bien, admitida la posibilidad de enajenar el bien embargado, y de someterlo a nuevos gravámenes, no cabe la atribución de efectos al primogénito embargo, “in abstracto” del ejercicio de aquellas prerrogativas, sino que, por el contrario, se impone la consideración de reglas aptas para regir la convivencia armónica de los derechos que convergen, en la misma cosa, de manera tal que el ejercicio de cada uno de ellos no redunde en un tratamiento discriminatorio de los restantes.

En orden al logro de ese fin, no luce razonable que el tercero de buena fe interesado en la adquisición del bien embargado, no tenga la posibilidad de conocer con certeza el precio total que debe pagar al momento de la compra; incluyendo, claro está, el plus que en ese costo corresponda al valor del gravamen.

Consideramos que la real intención de comprar una cosa no debe sufrir cortapisas que la obstaculicen; y, sin dudas, ese sería el efecto si se impidiera al comprador saber el precio de lo que pretende adquirir en el instante preciso en el que desea realizar la operación.

Es cierto que la confrontación de la expresión matemática final de la condena, con el monto del embargo al momento de la adquisición, pueda generar cierto sentimiento de iniquidad ante la frustración del cobro de parte del valor económico de lo mandado a pagar. Sin embargo, esa sensación desaparece si nos situamos en el instante mismo de la compra; momento este, en el que el monto del embargo coincidía con el crédito

reclamado, salvo negligencia imputable al embargante por no haber realizado las pertinentes ampliaciones de embargo con antelación a ese tiempo.

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 (C.S.J.N.: 1995/05/04, JA, 1995-III-78; 1990/08/14, DT, 1991-a, 1003), 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.

Las razones apuntadas son las que inspiran al sistema registral de nuestro país, en tanto ha sido diseñado sobre la base de la publicidad registral, como una consecuencia de la necesidad de proteger el tráfico jurídico y facilitar la circulación de riqueza, poniendo al alcance de cualquier interesado la posibilidad de tomar conocimiento de la situación jurídica del bien, su libre disponibilidad o los gravámenes y cargas que sobre él pesan. De este modo se concreta uno de los objetivos del sistema, cual es el logro de la denominada seguridad dinámica o de tráfico, procurando brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de riqueza; entre ellos, los adquirentes, que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se les ha transmitido se encuentre gravado por un valor mayor al que figura inscripto (Cfr. Moisset de Espanés, Publicidad Registral, pág. 19).

Algo similar sucede con el derecho de otros acreedores del mismo deudor. Cada acreedor tiene derecho a saber el monto de cada uno de los gravámenes que pesan sobre el inmueble del deudor, para poder elaborar fehacientemente y sobre parámetros objetivos, sus expectativas de cobro sobre el mismo bien. Esto así, pues en base a tales datos podrán decidir la persecución del crédito sobre ese inmueble, o, en el caso de ser el único bien ejecutable del deudor, hasta se podrá desistir del ejercicio del derecho, a fin de evitar un desgaste jurisdiccional improductivo y hasta perjudicial para el patrimonio del acreedor.

De lo expuesto se refiere que la enajenación del inmueble embargado, en el que se pacte que el comprador se hará cargo del pago del monto del gravamen, sujetando esta prestación a las resultas del juicio, no significa el acuerdo de un precio reajutable conforme a las vicisitudes que experimente el crédito a lo largo del juicio, sino solo que al precio de la

venta deberá agregarse el pago del monto del embargo que pesa sobre el inmueble al momento en que se efectúa la compra. Situación esta que solo es verificable consultando la inscripción registral.

La situación jurídica del transmitente que pasa a ocupar el sucesor singular en virtud de la venta, es la que aquél ostentaba a ese tiempo, y no otra posterior; o sea, el derecho de dominio del deudor estaba afectado por embargo cuyo valor económico ascendía a la suma publicitada (salvo negligencia imputable al embargante por no haber realizado las pertinentes ampliaciones de embargo con antelación a ese tiempo), monto este que es precisamente el que pretende depositar el tercero adquirente para desafectar el inmueble.

En definitiva, no hay adquisición de un mejor derecho por el hecho de que el tercero adquirente se haga cargo del monto del embargo que figura inscripto para obtener el levantamiento de la cautelar, sino solo el cumplimiento, por parte del sucesor singular, de la obligación que pesaba sobre el transmitente al momento del negocio, en los términos del art. 3266, C. C.

Abonando esta conclusión, cabe destacar que el axioma “*nemo plus juris ad alium transferre potest, quam ipse habere*”, y que ha sido receptado en nuestra ley de fondo por vía del art. 3270, C.C., ha sido motivo de un estudio particularizado por la doctrina, por considerarlo “...un principio general del derecho que exige finos conocimientos jurídicos por la existencia de excepciones o desviaciones y de armonizar entre sí diversos principios generales” (LLambías, Jorge Joaquín, y Mendez Costa, María Josefa, Código Civil Anotado, Doctrina y Jurisprudencia, T.V - A, Ed. Abeledo Perrot, pág. 29, citando a Guastavino).

Siguiendo este orden de ideas, se ha entendido que existen fundamentos económicos (promover la circulación de riqueza), morales (reconocer el derecho ejercido honestamente) y jurídicos que sugieren la protección del tercero frente al texto literal de la norma citada.

En cuanto a los dos primeros tipos de fundamentos, ya han sido desarrollados más arriba en la presente resolución; respecto de los últimos (los jurídicos), se ha sostenido que “...la apariencia de un derecho, en las relaciones con los terceros, debe producir el mismo efecto que el propio derecho” (Cfr. Ob. cit., pág. 30). Es obvio que en el caso de autos la apariencia del derecho adquirido por el tercero adquirente se patentiza de manera más que confiable por vía de la publicidad. Luego, no le sería oponible el derecho que se le presenta oculto frente a su conocimiento concreto en virtud de la inscripción registral.

No obstante lo expuesto precedentemente, se advierte que en el caso

de autos el **tercero** adquirente omitió el efectivo depósito del monto del embargo al momento de la compra (02/08/95), y recién lo hizo con fecha 18/11/98.

Así, ha usufructuado esa suma durante más de tres años, lapso durante el cual, si hubiese sido depositada en autos, pudo ser puesta en caja de ahorros a la orden del juez. Es el mismo destino que dicha suma debió tener, a la orden del comprador, si éste reservaba el importe para tenerlo disponible al momento en que le fuese requerido.

De allí que corresponda agregar el valor nominal del embargo, la tasa de interés de esa cuenta, calculada por el período transcurrido desde la fecha del negocio (02/08/95) hasta el momento del efectivo pago (18/11/98).

III- A mérito de la doctrina sentada precedentemente, corresponde rechazar el recurso de casación por el motivo del inc. 3° art. 383, C.P.C. y confirmar el auto interlocutorio n° 393 del 1° de Setiembre de 2000, dictado por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de esta ciudad, en cuanto confirma lo resuelto por el Juez de Primer Grado.

Corresponde que el tercero adquirente consigne el pago de los intereses a la tasa de Caja de Ahorros del Banco de la Provincia de Córdoba, por el período transcurrido desde la fecha del negocio (02/08/95) hasta el momento del efectivo pago (18/11/98).

Atento a que existe jurisprudencia contradictoria con relación a la materia debatida, las costas generadas en esta Sede deben imponerse por su orden.

No corresponde estimar honorarios, en esta oportunidad, por las tareas cumplidas en esta Sede (art. 25, ley 8226).

Por ello,

SERESUELVE:

Rechazar el recurso de casación por el motivo del inc. 3° art. 383, C.P.C. y confirmar el auto interlocutorio n° 393 del 1° de Setiembre de 2000, dictado por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de esta ciudad, en cuanto confirma lo resuelto por el Juez de Primer Grado.

Ordenar el pago, por parte del tercero adquirente, de intereses a la tasa de Caja de Ahorros del Banco de la Provincia de Córdoba, por el período consignado en los puntos II y III del considerando.

Acto Interlocutorio N° 319. T.S. Córdoba, Sala Civil y Comercial.

Autos “Fisco de la Provincia de Córdoba S.A. - Apremio - Recurso de Casación”

Año 2001

Visto: El recurso de casación deducido por “Los Aromos S.R.L.” en su calidad de tercero adquirente del inmueble embargado -mediante apoderado-, en autos: “Fisco de la Provincia de Córdoba S.A.-Apremio- Recurso de Casación-”, fundado en los incs. 1° y 3°, art. 383, C.P.C., contra el auto interlocutorio n° 26 del 07 de Marzo de 2000, dictado por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo de Segunda Nominación de la Ciudad de Río Cuarto, que lo concedió mediante auto interlocutorio n° 87 del 29 de Junio de 2001, circunscripto a la causal del inc. 3°, art. 383.

Interpuesto el recurso de casación en tiempo y forma (183/190), se corrió traslado a la contraria (art. 386, C.P.C.), quien lo evacuó en tiempo (fs. 193/194). Firme el decreto de autos, quedó la causa en estado de ser resuelta.

Y Considerando:

I- Los recurrentes afirman que la resolución recaída en autos contradice la doctrina jurisprudencial sentada en el auto interlocutorio n° 97, del 29 de Febrero de 1996, dictado por esta Sala, in re: “Cuerpo de Ejecución de Sentencia en Cuello, Inés Edit c/ Oscar Moises -Ejecutivo- Recurso Directo- Hoy Recurso De Revisión-”, razón por la cual corresponde que este Tribunal ejerza la función uniformadora que le compete en virtud del art. 383, inc. 3°, C.P.C.

La hipótesis impugnativa invocada por el recurrente engasta en el supuesto que el rito regla en la norma del inc. 4°, art. 383, C.P.C., de allí que corresponda, *iura notiv curia* mediante, reparar la equívoca afirmación de derecho realizada por el impugnante, en tanto ha citado al inc. 3°, art. 383, subsumiendo la censura en la causal de casación pertinente.

La contradicción denunciada se ajusta a determinar si el tercero de buena fe, adquirente de un inmueble que se encontraba embargado, debe responder por el monto nominal por el que se ordenó el embargo que figura asentado en el Registro de la Propiedad, o si, por el contrario, debe hacerse cargo del monto total de la planilla de capital, intereses y costas a cargo del deudor.

Sostiene el casacionista que la resolución traída en confrontación

resuelve un caso análogo al que examinamos, de manera antagónica al fallo recaído en autos.

En cuanto a la admisibilidad formal del embate, cuadra en primer término la confrontación de las resoluciones presuntamente antagónicas, en la parte en que se han expedido respecto a la materia controvertida.

Así, en la resolución recaída en autos se expresa que: "...el tercero adquirente del inmueble embargado que toma a su cargo el embargo queda obligado con la cosa embargada por todas las consecuencias del juicio en que la medida cautelar se ordenó. Ello es así en virtud de lo normado por los arts. 1174, 3266 y 3270 del C.C. ...el embargo consiste en individualizar por orden judicial uno o varios bienes del deudor, afectándolos al pago del crédito en razón del cual se trabó el embargo si bien la indisponibilidad que entraña dicha medida cautelar es sólo relativa, pues la cosa embargada puede ser objeto de los contratos, con tal que se declare la existencia del embargo (art. 1174, 1179, C C), ello es así con la expresa salvedad del deber de satisfacer el perjuicio que del contrato resultare a terceros. Lo cual significa que no obstante ser válida la enajenación que de dicha cosa se efectúa, entre los celebrantes de la misma, resulta inoponible al embargante (res inter alios acta), quien puede desconocer la transmisión realizada en tanto ella le ocasione perjuicio, siendo de tal suerte de la esencia de los actos inoponibles su inoperancia, es decir, la improductividad en que sus efectos con relación a la persona en cuyo favor se establecen y en la medida que le causen perjuicio, por reducir ilegítimamente la esfera patrimonial de su deudor en la cual puede intervenir y obtener satisfacción. .. Si la inoponibilidad al embargante significa entonces que enajenación del bien gravado no puede provocarle perjuicios, la única manera de evitar que éstos se produzcan como consecuencia del traspaso del crédito, es considerando que lo asegurado por el embargo no es la cantidad por la que se trabó, que es provisoria y variable, sino el derecho ejercitado por el acreedor en el juicio en que se dispuso la medidaes jurídicamente impensable -por la interdicción que crea el embargo en resguardo y seguridad de los derechos del acreedor- que el deudor embargado pueda atribuirse el derecho de transferir el dominio del bien sustrayendo la cosa embargada de la acción de la justicia; si el vendedor carece de esa facultad; pues entonces tampoco puede atribuírsele al tercero, sucesor singular del inmueble embargado. Así como el deudor no puede sustraer la cosa embargada de los efectos de la ejecución, menos puede hacerla un tercero, el que se encuentra en la misma situación jurídica que el transmitente pues nadie puede adquirir un derecho mejor, ni más extenso. que el anterior titular (arts. 3266 y 3270 del C Civil). No empece a lo que se viene exponiendo lo dispuesto en el art. 22

de la ley 17.801, por cuanto no surge del mismo que la responsabilidad del tercero adquirente del bien inmueble esté limitada al importe del embargo. La apariencia registral le indica que el bien está afectado por un embargo, con la limitación que ello trae aparejado para su propietario que no podría disponer del mismo sin antes desinteresarse a su acreedor en el juicio en que se lo ordenó. En cuanto a la circunstancia de que si se pretende sostener, sobre la base de lo dispuesto por el art. 526 del C.P.C., que la garantía del embargo se circunscribe al valor por el que se hubiese ordenado, a ello cabe responder que las normas locales no pueden derogar las nacionales sobre los efectos de las obligaciones (art. 31, Const. Nacional); a lo que cabe agregar que en los hechos tales normas no se oponen, porque una cosa es la garantía del embargo (ciertamente circunscripta al valor ordenado por el tribunal) y otra que ante la inoponibilidad de la transferencia el acreedor pueda ampliar el gravamen y ejecutar el bien hasta su valor total” (fs. 155/157 vta.).

En oposición a ello, esta Sala -con distinta integración- en la resolución que se acompaña, señaló -en lo que a presunta contradicción se intenta verificar- lo siguiente: “...el adquirente de un inmueble embargado debe responder por el valor del monto cautelar por el que se ordenó, con más el índice de actualización que correspondiere, hasta la entrada en vigencia de la ley 23.928. Esto así porque la publicidad de los registros es el medio idóneo para fijar la medida y el límite de su responsabilidad; por esa vía aquel conoce perfectamente en qué medida el valor del bien está afectado por tal embargo. La publicidad es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica. Es la actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real, y persigue como finalidad primordial la protección del crédito y la seguridad del tráfico jurídico. La publicidad brinda protección a los terceros que depositan su confianza en la situación hecha pública por el Registro. En general todos los registros de bienes persiguen fundamentalmente como efecto sustantivo la seguridad del tráfico. En nuestro país, el crédito se encuentra protegido por la publicidad que se da tanto a las titularidades dominiales, como a los demás derechos reales que pueden existir, y a otros gravámenes, como embargos o distintas medidas cautelares que serán oponibles a los terceros que pretendan adquirir esos bienes; a su vez el adquirente está protegido por la seguridad que le brinda el Registro de que los gravámenes y cargas no publicitadas, no van a gravitar sobre su adquisición. Por ello el tercero comprador de un inmueble embargado no se substituye al deudor demandado propietario del inmueble subastado y sólo el responde por el valor actualizado del embargo que afectaba al bien. El embargo es una garantía limitada al monto ordenado en la ejecución,

anotado y hecho público en los Registros pertinentes, y no sobre todo el precio del bien. Menos que menos, tampoco, asciende al importe de la planilla general que podría llegar a sorprender, en la casi totalidad de los supuestos, a los terceros adquirentes de buena fe. Son tales los que se atienen a lo publicitado, sin que se les pueda imputar dolo, error o ignorancia. Como el embargo en sí mismo no importa la indisponibilidad del bien y por el contrario la ley sustantiva autoriza contratar sobre cosas embargadas con la condición de satisfacer el perjuicio que del contrato resultase a terceros (art. 1174 del Cod. Civil) se está permitiendo vender esas cosas siempre que se respete al embargante la posibilidad de obtener el valor de la medida que publicitó. El comprador es un tercero en la relación litigiosa y en principio, de buena fe (la que se presume); por ello la apariencia registral es la que le marca el límite de su deber de satisfacer el perjuicio que se causaría al embargante. Cuando el tercer adquirente toma a su cargo el embargo nominal y su actualización, encuentra limitada su responsabilidad en la forma dispuesta por el texto expreso de la ley.

Lo contrario solo puede operar cuando el tercero, además de asumir las resultas de la cautelar, asume la obligación sustituyendo al deudor frente al acreedor, en cuyo caso si puede hablarse de una responsabilidad por el total de la deuda de autos. 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.”

La hermenéutica que surge de los párrafos que corresponden a cada una de las resoluciones confrontadas, demuestra el antagonismo de las soluciones propiciadas.

Esto así, existe en el presente un mismo supuesto fáctico sometido a un disímil tratamiento jurídico por lo que el recurso cumple los requisitos de admisibilidad formal.

Corresponde, entonces, que este Tribunal ejerza su función de nomofilaquia, a fin de superar la existencia de jurisprudencia contradictoria.

II- Adelantando criterio respecto a la materia controvertida cuadra destacar, en primer término, que los actuales miembros de esta Sala consideramos pertinente mantener el criterio sustentado en oportunidad de dictarse la resolución que se trae como antípoda.

Aún así, ante los pormenorizados argumentos que se esgrimen en el decisorio recaído en autos, estimamos pertinente ampliar los fundamentos del precedente que este Cuerpo dictada en su anterior integración, a fin de satisfacer en mejor medida el ánimo de la Banca ejecutante.

El fallo en crisis ha sustentado su temperamento partiendo de una interpretación de los efectos del embargo sobre un bien determinado, que se presenta desvinculada de la dinámica propia del tráfico jurídico, y de los derechos de terceros que en su consecuencia puedan verse involucrados.

Si bien es cierto que el embargo procura garantizar el buen fin del proceso, evitando que la resolución que se dicte transmute en una mera expresión de deseo de imposible ejecución, ello no implica que la traba de la cautelar paralice los efectos que la libre circulación de riqueza genere con relación al bien sujeto a gravamen.

En efecto, en principio, la consecuencia de la medida precautoria que analizamos, limita al titular del dominio para venderlo, cederlo o gravarlo.

Sin embargo, tal como se expresa en el precedente transcrito más arriba, se ha considerado que los arts. 1174 y 1179, C.C., permiten la enajenación de los bienes embargados, a condición de que se declare la existencia del embargo, pues en este caso los derechos del acreedor no sufren perjuicio, dado que el embargo recae eventualmente sobre el precio de venta. Del mismo modo, se admite la traba de nuevos embargos sobre el mismo bien de propiedad del deudor, en función de las expectativas de otros acreedores de cobrar su crédito del eventual remanente que resulte de la subasta promovida por el primer ejecutante, o en virtud de la probable desestimación jurisdiccional del crédito garantizado por el embargo anterior. Esta interpretación, que por otra parte no ha sido desvirtuada en la opinión jurisprudencial que se trae en contradicción, se sustenta, precisamente, en las necesidades del tráfico jurídico.

Ahora bien, admitida la posibilidad de enajenar el bien embargado, y de someterlo a nuevos gravámenes, no cabe la atribución de efectos al primigenio embargo, "*in abstracto*" del ejercicio de aquellas prerrogativas, sino que, por el contrario, se impone la consideración de reglas aptas para regir la convivencia armónica de los derechos que convergen en la misma cosa, de manera tal que el ejercicio de cada uno de ellos no redunde en un tratamiento discriminatorio de los restantes.

En orden al logro de ese fin, no luce razonable que el tercero de buena fe interesado en la adquisición del bien embargado, no tenga la posibilidad de conocer con certeza el precio total que debe pagar al momento de la compra; incluyendo, claro está, el plus que en ese costo corresponda al valor del gravamen.

Consideramos que la real intención de comprar una cosa no debe sufrir cortapisas que la obstaculicen; y, sin dudas, ese sería el efecto si se impidiera al comprador saber el precio de lo que pretende adquirir en el instante preciso en el que desea realizar la operación.

Es cierto que la confrontación de la expresión matemática final de la condena, con el monto del embargo al momento de la adquisición, pueda generar cierto sentimiento de iniquidad ante la frustración del cobro de parte del valor económico de lo mandado a pagar. Sin embargo, esa sensación desaparece si nos situamos en el instante mismo de la compra; momento este, en el que el monto del embargo coincidía con el crédito reclamado, salvo negligencia imputable al embargante por no haber realizado las pertinentes ampliaciones de embargo con antelación a ese tiempo.

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 presumida.

Así las cosas, pensamos, y con nosotros gran parte de la doctrina y jurisprudencia (C.S.J.N.: 1995/05/04, JA, 1995-III-78; 1990/08/14, DT, 1991-a, 1003), 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.

Las razones apuntadas son las que inspiran al sistema registral de nuestro país, en tanto ha sido diseñado sobre la base de la publicidad registral, como una consecuencia de la necesidad de proteger el tráfico jurídico y facilitar la circulación de riqueza, poniendo al alcance de cualquier interesado la posibilidad de tomar conocimiento de la situación jurídica del bien, su libre disponibilidad o los gravámenes y cargas que sobre él pesan. De este modo se concreta uno los objetivos del sistema, cual es el logro de la denominada *seguridad dinámica o de tráfico*, procurando brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de riqueza; entre ellos, los adquirentes, que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se les ha transmitido se encuentre gravado por un valor mayor al que figura inscripto (Cfr. Moisset de Espanés, Publicidad Registral, pág. 19).

Algo similar sucede con el derecho de otros acreedores del mismo deudor. Cada acreedor tiene derecho a saber el monto de cada uno de los gravámenes que pesan sobre el inmueble del deudor, para poder elaborar fehacientemente y sobre parámetros objetivos, sus expectativas de cobro sobre el mismo bien. Esto así, pues en base a tales datos podrán decidir la persecución del crédito sobre ese inmueble, o, en el caso de ser el único bien ejecutable del deudor, hasta se podrá desistir del ejercicio del derecho, a fin de evitar un desgaste jurisdiccional improductivo y hasta

perjudicial para el patrimonio del acreedor.

De allí la importancia de la inscripción del monto del embargo, y la consideración de esta, como la única verdad acerca de la limitación o restricción que pesa sobre el bien inscripto, y a la que tendrán que atenerse los terceros mediante los informes y certificaciones que expida el registro (arg. arts. 22, y ss., ley 17.801).

De lo expuesto se infiere que la enajenación de un inmueble embargado, en el que se pacte que el comprador se hará cargo del pago del monto del gravamen, sujetando esta prestación a las resultas del juicio, no significa el acuerdo de un precio reajutable conforme a las vicisitudes que experimente el crédito a lo largo del juicio, sino solo que al precio de la venta deberá agregarse el pago del monto del embargo que pesa sobre el inmueble al momento en que se efectúa la compra. Situación esta que solo es verificable consultando la inscripción registral.

La situación jurídica del transmitente que pasa a ocupar el sucesor singular en virtud de la venta, es la que aquel ostentaba a ese tiempo, y no otra posterior; o sea, el derecho de dominio del deudor estaba afectado por embargo cuyo valor económico ascendía a la suma publicitada (salvo negligencia imputable al embargante por no haber realizado las pertinentes ampliaciones de embargo con antelación a ese tiempo), monto este que es precisamente el que pretende depositar el tercero adquirente para desafectar el inmueble.

En definitiva, no hay adquisición de un mejor derecho por el hecho de que el tercero adquirente se haga cargo del monto del embargo que figura inscripto para obtener el levantamiento de la cautelar, sino solo el cumplimiento, por parte del sucesor singular, de la obligación que pesaba sobre el transmitente al momento del negocio, en los términos del art. 3266, C.C.

Abonando esta conclusión, cabe destacar que el axioma "*nemo plus juris ad alium transferre potest, quam ipse habere*", y que ha sido receptado en nuestra ley de fondo por vía del art. 3270, C.C., ha sido motivo de un estudio particularizado por la doctrina, por considerarlo "...un principio general del derecho que exige finos conocimientos jurídicos por la existencia de excepciones o desviaciones y de armonizar entre sí diversos principios generales" (LLambías, Jorge Joaquín, y Mendez Costa, María Josefa, Código Civil Anotado, Doctrina y Jurisprudencia, T.V - A, Ed. Abeledo Perrot, pág. 29, citando a Guastavino).

Siguiendo este orden de ideas, se ha entendido que existen fundamentos económicos (promover la circulación de riqueza), morales (reconocer el derecho ejercido honestamente) y jurídicos que sugieren la

protección del tercero frente al texto literal de la norma citada.

En cuanto a los dos primeros tipos de fundamentos, ya han sido desarrollados más arriba en la presente resolución; respecto de los últimos (los jurídicos), se ha sostenido que "...la apariencia de un derecho, en las relaciones con los terceros, debe producir el mismo efecto que el propio derecho" (Cfr. Ob. cit., pág. 30). Es obvio que en el caso de autos la apariencia del derecho adquirido por el tercero adquirente se patentiza de manera más que confiable por vía de la publicidad. Luego, no le sería oponible el derecho que se le presenta oculto frente a su conocimiento concreto en virtud de la inscripción registral.

No obstante lo expuesto precedentemente, se advierte que en el caso de autos el tercero adquirente omitió el efectivo depósito del monto del embargo al momento de la compra (17/04/97), y recién lo hizo con fecha 18/08/98 (fs. 87/88).

Así, ha usufructuado esa suma durante más de un año, lapso durante el cual, si hubiese sido depositada en autos, pudo ser puesta en caja de ahorros a la orden del juez. Es el mismo destino que dicha suma debió tener, a la orden del comprador, si éste reservaba el importe para tenerlo disponible al momento en que le fuese requerido.

De allí que corresponda agregar el valor nominal del embargo, la tasa de interés de esa cuenta, calculada por el período transcurrido desde la fecha del negocio (02/08/95) hasta el momento del efectivo pago (18/11/98).

III- A mérito de la doctrina sentada precedentemente, corresponde acoger el recurso de casación por el motivo del inc. 4º art. 383, C.P.C. y anular el auto interlocutorio n° 26 del 7 de Marzo de 2000, dictado por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de la Ciudad de Río Cuarto, en cuanto revoca la resolución dictada en primer grado.

Corresponde que el tercero adquirente consigne el pago de los intereses a la tasa de Caja de Ahorros del Banco de la Provincia de Córdoba, por el período transcurrido desde la fecha del negocio (02/08/95) hasta el momento del efectivo pago (18/11/98).

A fin de evitar el dispendio de nueva etapa procesal, corresponde a este Tribunal resolver, sin reenvío, (art. 390 C.P.C.), considerando los agravios que fundan la apelación deducida por la sociedad adquirente del bien embargado, Los Aromos S.R.L., -mediante apoderado- (fs.141/142 vta.), y la contestación del ejecutante (144/149).

Respecto de los argumentos esgrimidos en el trámite de la apelación, los fundamentos expuestos al tratar la impugnación por vía del art. 383,

inc. 4º, C.P.C., adquieren idéntica eficacia en esta parte del decisorio, desde que el “thema decidendum” que ingresó a la competencia de la segunda instancia, se circunscribió exactamente al mismo tópico tratado al resolver el recurso de casación; concretamente, si el tercero de buena fe, adquirente de un inmueble que se encontraba embargado, debe responder por el monto nominal por el que se ordenó el embargo que figura asentado en el Registro de la Propiedad, o si, por el contrario, debe hacerse cargo del monto total de la planilla de capital, intereses y costas a cargo del deudor.

De tal guisa, corresponde acoger el recurso de apelación impetrado, y en consecuencia, confirmar el auto interlocutorio n° 479, del 15 de Diciembre de 1998 (fs. 113/115).

Atento a que existe jurisprudencia contradictoria con relación a la materia debatida, las costas generadas en segunda instancia y en esta Sede deben imponerse por su orden.

No corresponde estimar honorarios, en esta oportunidad, por las tareas cumplidas en esta Sede (art. 25, ley 8226).

Por ello,

Se resuelve:

I- Acoger el recurso de casación por el motivo del inc. 4º art. 383, C.P.C., y anular el auto interlocutorio n° 26 del 7 de Marzo de 2000, dictado por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de la Ciudad de Río Cuarto, en cuanto revoca la resolución dictada en primer grado.

Ordenar el pago, por parte del tercero adquirente, de intereses a la tasa de Caja de Ahorros del Banco de la Provincia de Córdoba, por el período consignado en los puntos II y III del considerando.

Hacer lugar al recurso de apelación impetrado, y en consecuencia, confirmar el auto interlocutorio n° 479, del 5 de Diciembre de 1998 (fs. 113/115). Costas, en segunda instancia y en esta Sede, por su orden.

Protocolícese e incorpórese copia.

Auto Interlocutorio n° 16. T.S. Córdoba, Sala Civil y Comercial.

“Autos: Banco Francés del Río de la Plata c/ Ricardo Nicolás Sabbadin - Ejecutivo- Recurso Directo”

Córdoba, 21 de Febrero de 2002

El Sr. Roberto Horacio Monguzzi -mediante apoderado- articula recurso directo en autos: “Banco Francés del Río de La Plata c/ Ricardo Nicolás Sabbadin- Ejecutivo- Recurso Directo” (“B” 43/01), en virtud de que la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Primera Nominación de esta ciudad, le denegó el recurso de casación fundado en los arts. 383, incs. 3° y 4°, del C.P.C., (Auto Interlocutorio n° 249 del 05/07/01), oportunamente deducido en contra del auto interlocutorio n° 76 del 9 de Abril de 2001.

Considerando:

I- El recurrente cuestiona el juicio por el cual el Tribunal a quo estimó que la casación impetrada no cumple con los recaudos objetivos que condicionan su admisibilidad formal.

Así, aduce que conforme a la letra expresa de la ley (art. 384, 2° párrafo), a la jurisprudencia reiterada de esta Sala y a la doctrina imperante, las causales casatorias esgrimidas no requieren para habilitar la competencia de esta Sede extraordinaria que la resolución cuya anulación se propugna ostente el carácter de definitiva.

En segundo lugar, objeta el argumento por el cual se sostiene que las resoluciones acercadas como antípoda no han fallado sobre una base fáctica análoga a la del caso de autos.

Al respecto, señala que la circunstancia de que en el sub-examen se haya registrado la ampliación del embargo, no constituye un supuesto de hecho disímil al de los precedentes acompañados, teniendo en cuenta que tal inscripción se produjo con posterioridad a la venta del inmueble embargado.

Esto así, pues, alega, la doctrina jurisprudencial de tales decisorios, le imponen al tercero adquirente la carga de abonar el monto del embargo publicitado al momento mismo de la adquisición, y no el que resulte de las ampliaciones posteriores, por más que éstas hayan logrado la registración.

II- a- En cuanto al presunto incumplimiento del requisito objetivo consagrado en el primer párrafo del art. 384, C.P.C. (sentencia definitiva), le asiste razón al quejoso.

Esto así, pues la ley adjetiva expresamente libera de tal recaudo formal a las hipótesis recursivas de los incs. 3° y 4°, art. 383, C.p.C.

La *ratio legis* que inspira a tal política legislativa procura que este Tribunal, como Órgano Supremo de la Justicia provincial, dirima los criterios jurisprudenciales antagónicos en lo que hace a la interpretación de la ley, como un medio útil para garantizar un criterio uniforme que coadyuve a la obtención de una justicia homogénea, que robustezca la seguridad jurídica y la igualdad ante la ley.

b- También resulta desacertado el análisis por el cual el Tribunal a qua ha determinado la inexistencia de identidad fáctica entre los precedentes que se traen como contradictorios, y la resolución recaída en autos.

La presunta interpretación contradictoria del derecho existiría entre el fallo impugnado y los siguientes: auto interlocutorio n° 4, del 06/02/97, dictado por la Cámara Séptima de Apelaciones en lo Civil y Comercial de esta ciudad, en autos: “Asociación Española de Socorros Mutuos de Cba. c/ Marcelo Gabriel Alvarelos y Otra- Pve”, y auto interlocutorio n° 97 del 29/02/96 dictado por el T.S.J., Sala C. y C. en “Cuerpo de Ejecución en Cuello Inés Edit c/ Oscar Moisés -Ejecutivo- Recurso Directo- Hoy Recurso de Revisión”.

La contradicción denunciada se ajusta a determinar si el tercero de buena fe, adquirente de un inmueble que se encontraba embargado, debe responder por el monto nominal por el que se ordenó el embargo que figura asentado en el Registro de la Propiedad, o si, por el contrario, debe hacerse cargo del monto total de la planilla de capital, intereses y costas a cargo del deudor.

La Cámara sostiene que uno de los argumentos por los cuales ha desestimado la pretensión del tercero adquirente, lo constituye el hecho de que la ampliación de embargo cuyo cargo se le imputa a éste, obtuvo inscripción registral.

Así mismo, confrontando tal consideración con el fallo dictado por la Cámara Séptima, expresa que “...esta característica no se muestra en el fallo adjuntado por la casacionista y. siendo así. la interpretación legal no ha sido conculcada como se pretende hacer aparecer” (fs. 213).

Con relación al decisorio de esta Sala -con distinta integración- que el impugnante acompaña como sustento de la causal del inc. 4°, art. 383, C.P.C., el Tribunal a qua estima que tampoco constituye un caso análogo al de autos.

Al respecto, aduce que tal conclusión se colige de la doctrina sentada en tal precedente, en tanto expresa que: “*el sucesor a título singular en el dominio no debe responder por la totalidad del crédito en ejecución -aún cuando se tratara de nuevas cuotas de la misma obligación-, en la medida que la ampliación de su cuantía no sea registrada, y de ese modo oponible erga omnes al tiempo de la enajenación*” (el remarcado pertenece al

Tribunal a qua fs. 214, del expte. ppal.).

Una vez transcripto el temperamento del auto denegatorio de la casación, corresponde, a los fines de determinar el defecto en el juicio de admisibilidad que allí se realiza, definir con precisión el sentido y alcance del recaudo de identidad fáctica entre los fallos presuntamente contradictorios.

En este sentido, es cierto que la contradicción a la que refiere la causal casatoria en cuestión, no sólo requiere que los fallos confrontados arriben a soluciones antagónicas mediando la aplicación de la misma regla de derecho, sino que las resoluciones se hayan dictado sobre bases fácticas similares.

Esto así, pues puede suceder que los diversos hechos a ponderar en uno y otro caso, constituyan la verdadera causa que ha dado lugar a las soluciones jurídicas contrapuestas, y no a una distinta hermenéutica de la regla de derecho aplicable.

Es obvio que ante este último supuesto no podría habilitarse la causal casatoria escogida, pues la tétesis de la función uniformadora propende a unificar criterios cuando la distinta forma de interpretar la ley ha sido el elemento dirimente que ha ocasionado las conclusiones contrapuestas.

En el sub-examen, los fallos confrontados no muestran diferencias fácticas que justifiquen por sí solas las soluciones antagónicas, sino que tal circunstancia constituye una clara consecuencia de la disímil interpretación del derecho.

En efecto, el cotejo del fallo recaído en autos con el dictado por la Cámara Séptima, no solo revela claros conceptos contrapuestos respecto a las reglas de derecho implicadas, sino que también se advierte el concreto tratamiento del elemento fáctico al que alude el Tribunal a quo como distintivo de su decisión.

La Cámara a quo destaca, entre otras consideraciones en análogo sentido que: "...el embargo como medida cautelar es un garantía a favor del acreedor que no puede limitarse en sus efectos por un acto de enajenación, pues de otra manera, se afecta seriamente el derecho de propiedad del actor embargante como el principio de buena fe que integra todo acto jurídico (art. 1198, C.C) ...tal circunstancia que el tercero adquirente del inmueble embargado haya consignado el monto indicado por el Registro de la Propiedad. no significa que con ello se desinteresó el acreedor embargante, pues se habría depositado la suma determinada por la garantía. Reflexionar de esa manera es olvidarse el punto de partida, dado por el hecho de que el embargo es afectar un determinado bien a un proceso; la cautelar está dirigida a la cosa inmueble en su totalidad. Ello significa que 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 patrimonio del deudor: 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...” (fs. 175/175 vta.).

En oposición a ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Séptima Nominación, en la resolución que se acompaña, señala -en lo que a presunta contradicción se intenta verificar- lo siguiente: *“El embargo y su monto, conforme la inscripción registral, son los que tienen efecto frente al tercero adquirente de buena fe. y cuando éste se sujeta estrictamente a la ley registral carece de todo sustento jurídico pretender que responda más allá de ese importe”* (fs. 28 de estos autos).

Con sólo reparar en el sentido de los párrafos transcriptos de una y otra resolución, se colige claramente la distinta forma de interpretar los alcances del embargo de un inmueble con relación a terceros.

En efecto, el Tribunal a quo considera que tal medida cautelar afecta a la totalidad del inmueble gravado, garantizando con él la totalidad del crédito que resulte del pleito por el cual se persigue su reconocimiento jurisdiccional, al margen de que la precautoria haya sido trabada por un monto menor al quantum final de la acreencia. Considera que tal circunstancia no puede modificarse por el hecho de la enajenación del inmueble embargado a un tercero.

Por el contrario, está claro que la Cámara Séptima estima que el tercero adquirente de un inmueble embargado solo responde por el monto publicitado del gravamen y no por la totalidad del crédito que haya obtenido reconocimiento jurisdiccional.

Asimismo, la cuestión atinente a las ampliaciones de embargo que hayan obtenido registración, no sólo ha sido tratado por el fallo acerbado, sino que se lo ha hecho con los alcances suficientes para deducir tangiblemente la diversa interpretación del derecho respecto del fallo recaído en autos.

Así, la Cámara Séptima expresó que: *“...Siendo por otra parte incorrecta la aseveración del embargante en cuanto sostiene que la ampliación de embargo solicitado por su parte es anterior y oponible al tercero: vaya un repaso de las constancias que arroja la causa para su demostración. Si se observa: la ampliación del embargo fue ordenada por el tribunal con fecha 22/11/94 habiéndose librado el oficio el 23/11/94 e ingresando en el Registro bajo el diario 18.414 del 29/11/94 sin Folio Real, lo que quiere decir que a la fecha de la primera transferencia del inmueble por Alvarellos a Hansen, en incluso a la época de la segunda venta de Hansen a Intile, dicha ampliación no aparecía en el Registro debidamente informada, sino que recién se exterioriza en una anotación*

preventiva de fecha 16/03/95. Así mismo, cabe advertir que la operación de venta de Arevallos a Hansen fue realizada con certificado notarial de fecha 16/09/94 e inscrita en forma provisoria el día 03/11/94, registrando anotación definitiva el 01/02/95: es decir, que a esta última fecha (01/02/95) el bien inmueble de que se trata ya no pertenecía al embargado, y a esa época aún no se había registrado la supuesta ampliación de embargo. Queda claro entonces que la ampliación del embargo sobre el bien inmueble se formalizó con posterioridad a la certificación notarial de venta y anotación provisoria de transferencia del dominio de Alvarelos a Hansen, y por consiguiente no pudo afectar a este último...” (fs. 28 de estos autos).

De tal modo, es evidente que para este Tribunal, el tercero adquirente de un inmueble embargado responde sólo por el monto publicitado al momento de la compra, resultando intrascendentes las ampliaciones de embargos posteriores aunque hayan logrado ser inscritas en el Registro.

Tal temperamento se opone drásticamente a lo expuesto por el Tribunal a quo, en tanto considera oponibles al derecho del tercero las ampliaciones registradas, sin distinguir el tiempo en que las mismas se hayan producido.

Por otro lado, la contradicción también opera respecto del precedente de esta Sala -con distinta integración- acompañado por el recurrente. Ello se deduce del mismo párrafo que cita el Tribunal a quo en el auto denegatorio de la casación. En efecto, allí se lee claramente que las ampliaciones de embargo sólo serán oponibles al tercero en tanto las mismas hayan sido realizadas, “...*al tiempo de la enajenación*”. Condición esta que, se insiste, implícitamente la resolución recaída en autos considera intrascendente.

En definitiva, conforme a lo expuesto, existe en el presente un mismo supuesto fáctico sometido a un disímil tratamiento jurídico por lo que el recurso cumple los requisitos de admisibilidad formal.

Así las cosas, corresponde declarar mal denegado el recurso de casación que se admite formalmente en este acto, y en consecuencia devolver el depósito efectuado en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 78 de ley 8655, debiendo el recurrente dejar recibo en autos.

Interpuesto el recurso de casación en tiempo y forma, se corrió traslado a la contraria, la que lo evacuó en tiempo.

III- Previamente a que este Tribunal ejerza su función uniformadora, a fin de superar la existencia de jurisprudencia contradictoria, corresponde atender a la defensa que opone el actor al contestar la casación, en tanto la misma alude a la inexistencia de un presupuesto

procesal indispensable para el tratamiento del embate, cual es, la ausencia de legitimación del recurrente.

Al respecto, el accionante expresa que el recurrente carece de interés actual que lo autorice a recurrir ante esta Sede, pues a este tiempo ha transferido el inmueble sobre el que pesa la cautelar, asumiendo el embargo en plenitud y a su cargo el nuevo titular registral. De manera tal, agrega, que la cuestión que se pretende discutir en casación, en lo que respecta al Sr. Monguzzi, ha devenido abstracta.

El argumento de la entidad actora queda virtualmente desarticulado con solo reparar en los términos de la escritura traslativa de dominio por la cual el Sr. Monguzzi -impugnante- ha vendido el inmueble en cuestión a los Sres. Bisio Raúl Juan y Vigilante, Claudia Ester (fs. 207, pto. d.). Allí, expresamente se ha hecho constar que los compradores no se "*hacen cargo personalmente de los embargos anotados a los diarios N° 16973/99 y 9081/00*". Por lo tanto, el Sr. Monguzzi no ha trasladado a los nuevos compradores las obligaciones que el fallo impugnado le imputa; luego, es obvio que de quedar firme la resolución, tales constricciones deberán ser soportadas por su persona. En estas condiciones, es evidente que el impugnante mantiene incólume su interés en lograr la anulación del decisorio atacado que lo perjudica.

IV- Recientemente esta Sala se ha expedido antes que ahora uniformando jurisprudencia respecto a la materia controvertida, confirmando el criterio del precedente que acompaña el recurrente, en la causa: "Incidente de Levantamiento de Embargo en Cuerpo de Copias en Cuerpo de Ejecucion en Autos: Banco de la Provincia de Córdoba c/ Acersider S.A. -Ejecutivo- Recurso de Casación-", auto interlocutorio n° 249 de 26/09/01.

En esa oportunidad, la Sala expresó que: "Si bien es cierto que el embargo procura garantizar el buen fin del proceso, evitando que la resolución que se dicte transmute en una mera expresión de deseo de imposible ejecución, ello no implica que la traba de la cautelar paralice los efectos que la libre circulación de riqueza genere con relación al bien sujeto a gravamen. En efecto, en principio, la consecuencia de la medida precautoria que analizamos, limita al titular del dominio para venderlo, cederlo o gravarlo. Sin embargo, tal como se expresa en el precedente transcrito más arriba, se ha considerado que los arts. 1174 y 1179, C.C., permiten la enajenación de los bienes embargados, a condición de que se declare la existencia del embargo, pues en este caso los derechos del acreedor no sufren perjuicio, dado que el embargo recae eventualmente sobre el precio de venta. Del mismo modo, se admite la traba de nuevos

embargos sobre el mismo bien de propiedad del deudor, en función de las expectativas de otros acreedores de cobrar su crédito del eventual remanente que resulte de la subasta promovida por el primer ejecutante, o en virtud de la probable desestimación jurisdiccional del crédito garantizado por el embargo anterior. Esta interpretación, que por otra parte no ha sido desvirtuada en la opinión jurisprudencial que se trae en contradicción, se sustenta, precisamente, en las necesidades del tráfico jurídico.

Ahora bien, admitida la posibilidad de enajenar el bien embargado, y de someterlo a nuevos gravámenes, no cabe la atribución de efectos al primigenio embargo, "in abstracto" del ejercicio de aquellas prerrogativas, sino que, por el contrario, se impone la consideración de reglas aptas para regir la convivencia armónica de los derechos que convergen en la misma cosa, de manera tal que el ejercicio de cada uno de ellos no redunde en un tratamiento discriminatorio de los restantes. En orden al logro de ese fin, no luce razonable que el tercero de buena fe interesado en la adquisición del bien embargado, no tenga la posibilidad de conocer con certeza el precio total que debe pagar al momento de la compra; incluyendo, claro está, el plus que en ese costo corresponda al valor del gravamen. Consideramos que la real intención de comprar una cosa no debe sufrir cortapisas que la obstaculicen; y, sin dudas, ese sería el efecto si se impidiera al comprador saber el precio de lo que pretende adquirir en el instante preciso en el que desea realizar la operación. Es cierto que la confrontación de la expresión matemática final de la condena, con el monto del embargo al momento de la adquisición, pueda generar cierto sentimiento de iniquidad ante la frustración del cobro de parte del valor económico de lo mandado a pagar. Sin embargo, esa sensación desaparece si nos situamos en el instante mismo de la compra; momento éste, en el que el monto del embargo coincidía con el crédito reclamado, salvo negligencia imputable al embargante por no haber realizado las pertinentes ampliaciones de embargo con antelación a ese tiempo. 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 (C.S.J.N.: 1995/05/04, JA, 1995-III-78; 1990/08/14, DT, 1991-a, 1003), 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. Las razones apuntadas son las que inspiran al sistema registral de nuestro país, en tanto ha sido diseñado sobre la base de la publicidad registral, como una consecuencia de la necesidad de proteger el tráfico jurídico y facilitar la circulación de riqueza, poniendo al alcance de cualquier interesado la posibilidad de tomar conocimiento de la situación jurídica del bien, su libre disponibilidad o los gravámenes y cargas que sobre él pesan. De este modo se concreta uno de los objetivos del sistema, cual es el logro de la denominada *seguridad dinámica o de tráfico*, procurando brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de riqueza; entre ellos, los adquirentes, que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se les ha transmitido se encuentre gravado por un valor mayor al que figura inscripto (Cfr. Moisset de Espanés, Publicidad Registral, pág. 19). Algo similar sucede con el derecho de otros acreedores del mismo deudor. Cada acreedor tiene derecho a saber el monto de cada uno de los gravámenes que pesan sobre el inmueble del deudor, para poder elaborar fehacientemente y sobre parámetros objetivos, sus expectativas de cobro sobre el mismo bien. Esto así, pues en base a tales datos podrán decidir la persecución del crédito sobre ese inmueble, o, en el caso de ser el único bien ejecutable del deudor, hasta se podrá desistir del ejercicio del derecho, a fin de evitar un desgaste jurisdiccional improductivo y hasta perjudicial para el patrimonio del acreedor. De allí la importancia de la inscripción del monto del embargo, y la consideración de ésta, como la única verdad acerca de la limitación o restricción que pesa sobre el bien inscripto, y a la que tendrán que atenerse los terceros mediante los informes y certificaciones que expida el registro (arg. arts. 22, y ss., ley 17.801). De lo expuesto se infiere que la enajenación de un inmueble embargado, en el que se pacte que el comprador se hará cargo del pago del monto del gravamen, sujetando esta prestación a las resultas del juicio, no significa el acuerdo de un precio reajutable conforme a las vicisitudes que experimente el crédito a lo largo del juicio, sino sólo que al precio de la venta deberá agregarse el pago del monto del embargo que pesa sobre el inmueble al momento en que se efectúa la compra. Situación esta que solo es verificable consultando la inscripción registral. La situación jurídica del transmitente que pasa a ocupar el sucesor singular en virtud de la venta, es la que aquél ostentaba a ese tiempo, y no otra posterior; o sea, el derecho de dominio del deudor estaba afectado por embargo cuyo valor económico ascendía a la suma publicitada (salvo negligencia imputable al embargante por no haber realizado las pertinentes ampliaciones de embargo con antelación a ese tiempo), monto éste que es precisamente el que pretende depositar el tercero adquirente para desafectar el inmueble. En definitiva, no hay

adquisición de un mejor derecho por el hecho de que el tercero adquirente se haga cargo del monto del embargo que figura inscripto para obtener el levantamiento de la cautelar, sino solo el cumplimiento, por parte del sucesor singular, de la obligación que pesaba sobre el transmitente al momento del negocio, en los términos del art. 3266, c.c.. Abonando esta conclusión, cabe destacar que el axioma “*nemo plus juris ad allium transferre potest, quam ipse habere*”. y que ha sido receptado en nuestra ley de fondo por vía del art. 3270, C.C., ha sido motivo de un estudio particularizado por la doctrina, por considerarlo “...un principio general del derecho que exige finos conocimientos jurídicos por la existencia de excepciones o desviaciones y de armonizar entre sí diversos principios generales” (LLambías, Jorge Joaquín, y Mendez Costa, María Josefa, Código Civil Anotado, Doctrina y Jurisprudencia, T. V - A, Ed. Abeledo Perrot, pág. 29, citando a Guastavino). Siguiendo este orden de ideas, se ha entendido que existen fundamentos económicos (promover la circulación de riqueza), morales (reconocer el derecho ejercido honestamente) y jurídicos que sugieren la protección del tercero frente al texto literal de la norma citada. En cuanto a los dos primeros tipos de fundamentos, ya han sido desarrollados más arriba en la presente resolución; respecto de los últimos (los jurídicos), se ha sostenido que “...*la apariencia de un derecho, en las relaciones con los terceros, debe producir el mismo efecto que el propio derecho*” (Cfr. Ob. cit., pág. 30). Es obvio que en el caso de autos la apariencia del derecho adquirido por el tercero adquirente se patentiza de manera más que confiable por vía de la publicidad. Luego, no le sería oponible el derecho que se le presenta oculto frente a su conocimiento concreto en virtud de la inscripción registral.

Las consideraciones transcriptas del precedente citado se adaptan con claridad al caso de autos, a los fines de la uniformación de jurisprudencia.

En efecto, en la especie se cumplen cada uno de los aspectos a ponderar que obran como condicionantes de la solución que se propicia en la doctrina jurisprudencial citada.

Esto es:

1º- un tercero adquirente que compra un inmueble embargado, y que al momento de la escritura traslativa de dominio (22/07/99) se compromete a pagar el monto del embargo librado en los autos principales hasta la suma de pesos mil ochocientos noventa y seis con treinta y siete cvs. (\$ 1.896,37), según anotación al Diario 14642 -ver fs. 30 de estos autos.

2º- el tercero adquirente condiciona el pago de tal importe a las resultas de dichas actuaciones judiciales (la condición se refiere al

efectivo reconocimiento jurisdiccional del crédito que se pretende garantizar con el embargo)-ver fs. 30 de estos autos-

3º- al momento de la compra el monto publicitado del embargo ascendía a la suma de pesos mil ochocientos noventa y seis con treinta y siete cvs. (\$1.896,37), suma esta que es precisamente la que ofrece consignar el tercero.

4º- Las dos ampliaciones de embargo cuyo cargo se pretende exigirle al tercero, son posteriores a la escritura de venta en favor del tercero, e inclusive posteriores a la inscripción registral del dominio a su nombre.

Esto último, surge palmario de las constancias de autos. En efecto, el registro tomó razón de la primera ampliación de embargo con fecha 21/10/99 (ver fs. 101 del expte. principal), mientras que la escritura traslativa de dominio se instrumentó con fecha 22/07/99 (ver fs. 104, expte. ppal.) y la inscripción registral de la venta se practicó el día 20/08/99 (ver fs. 99 vta.).

Respecto a este tópico, cuadra aclarar que el hecho de que el Registro haya inscripto las ampliaciones de embargo posteriores a la venta, no los torna oponibles al tercero adquirente; quien solo debe responder por el monto publicitado al momento mismo de su adquisición, en virtud de las razones brindadas en el precedente de esta Sala transcripto más arriba, que forma parte de la base argumental de la presente resolución.

Finalmente, cuadra señalar, que en el caso que el Tribunal de reenvío rechace la apelación de la entidad financiera actora, y acoja la deducida por el tercero adquirente, ello no liberará a este último del pago de los intereses que devenga el depósito en caja de ahorro a la orden del juez, por el tiempo transcurrido desde que se instrumentó la venta 22/07/99 -ver fs. 104, expte. ppal-, hasta la fecha de la efectiva consignación del monto del embargo que se comprometió a abonar (12/04/00) -ver fs. 107/108-.

Esto así, pues el tercero adquirente debió poner a disposición del Tribunal el monto del embargo al momento mismo de la compra, hasta tanto se decidiera acerca del reconocimiento jurisdiccional del crédito reclamado.

Es el mismo destino que dicha suma debió tener, a la orden del comprador, si éste reservaba el importe para tenerlo disponible al momento en que le fuese requerido.

Así las cosas, el tercero comprador ha usufructuado esa suma durante casi nueve meses, de allí que corresponda agregar al valor nominal del embargo, la tasa de interés de esa cuenta, calculada por el período transcurrido desde la fecha del negocio (22/07/99) hasta el momento del efectivo pago (12/04/00).

V- A mérito de la doctrina sentada precedentemente, corresponde acoger el recurso de casación por el motivo del inc. 3º art. 383, C.P.C., y en consecuencia, anular el auto interlocutorio n° 76 del 9 de Abril de 2001, dictado por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Primera Nominación de esta ciudad, en todo cuanto decide.

Disponer el reenvío de la causa a la Cámara que sigue en nominación a la de origen a efectos de que dicte nueva resolución de conformidad con las pautas establecidas en esta Sede.

Atento a que existe jurisprudencia contradictoria con relación a la materia debatida, las costas generadas en esta Sede deben imponerse por su orden.

No corresponde estimar honorarios, en esta oportunidad, por las tareas cumplidas en esta Sede (art. 25, ley 8226).

Por ello,

Se Resuelve:

I- Declarar mal denegado el recurso de casación motivado en los incs. 3º y 4º del art. 383 del C.P.C.

Restituir al impugnante el depósito que fuera condición de admisibilidad de la queja, debiendo dejar recibo en autos.

Declarar abstracto el pedido de suspensión de la ejecución de sentencia.

II- Acoger el recurso de casación, y en consecuencia, anular la resolución impugnada.

III- Reenviar la causa a la Cámara que sigue en nominación a la de origen, para un nuevo juzgamiento de la cuestión de conformidad a lo resuelto en el presente acto decisorio.

IV- Costas, en esta Sede, por su orden.

No estimar honorarios, en esta oportunidad, por las tareas cumplidas ante esta Sede (art. 25, ley 8226).

Protocolícese e incorpórese copia.

Auto Interlocutorio N° 20. T.S. Córdoba.

Autos: “Incidente de regulación de honorarios del Dr. Rubén Terreno en autos: Fedi, Pablo - Declaratoria de Herederos - Recurso de Casación”

Córdoba, 10 de Marzo de 2004.

VISTOS:

I- El incidentista -por derecho propio- deduce recursos de casación en autos “*Incidente de regulación de honorarios del Dr. Rubén Terreno en Autos: Fedi, Pablo - Declaratoria de Herederos - Recurso de Casación*” (105-01), contra el Auto Interlocutorio n° ciento cincuenta y ocho de fecha dieciocho de agosto de dos mil novecientos noventa y nueve, dictado por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la ciudad de Villa María, con fundamento en lo causal prevista por el inc. 1° del art. 383 de CPCC.

El recurso se sustanció en esa instancia confiriéndose el traslado pertinente a la contraria, la que petitionó el rechazo de la impugnación extraordinaria (fs. 237/238)

Mediante Auto Interlocutorio número doscientos setenta y uno del doce de octubre de dos mil, el tribunal a quo habilitó la casación intentada.

Elevadas las actuaciones a esta Sede, dictado y firme el proveído de autos (fs. 259), queda el recurso en condiciones de ser resuelto.

Y CONSIDERANDO:

I- El tenor de la articulación recursiva, en los límites en que ha sido habilitada, es susceptible el siguiente compendio: En primer lugar denuncia el impugnante violación a las formas y solemnidades prescriptas para el dictado de la sentencia, enrostrando falta de fundamentación al fallo en crisis.

Aduce que en la especie el Tribunal se esforzó para dilucidar la naturaleza jurídica de la Declaratoria de Herederos, sin motivar la razón de su línea decisoria, es decir - afirma - no se estableció si hubo o no continuidad en la actividad del letrado de la sucesión y si existía o no base cierta para determinar el monto de la regulación de honorarios.

Censura igualmente violación a las reglas de la sana crítica racional por haberse vulnerado el principio de debida fundamentación desde que no se ha desplegado un proceso motivador para justificar la conclusión jurídica a la que se ha arribado.

Asevera que el Mérito toma erradamente como punto de partida para el cómputo de la prescripción al Auto de Declaratoria de Herederos,

cuando en realidad, tal punto de partida debió ser ubicado en el momento en que se revocó el mandato o el que hubo base cierta para determinar el monto de los honorarios.

De ello, concluye que la resolución opugnada es arbitraria por fundarse en una interpretación errada de la normativa aplicable al caso, lo que - a su criterio - deberá ser subsanado por esta vía casatoria.

II- Relacionados así los agravios, tras un atento análisis de las constancias de la causa, estimamos que el recurso de casación intentado no puede ser acogido.

Y por ello así por cuanto los vicios de actividad aducidos por el quejoso, tal como a continuación será justificado, no resultan ser causal susceptible de casación por la vía impugnativa propuesta.

III- Como directiva de la competencia funcional de esta sala, cuando la impugnación - como en la especie - se sustenta en la causal prevista en el inc. 1º del art. 383 del CPCC, es fundamental recordar que las cuestiones de fondo así como la interpretación de normas de naturaleza sustancial y la calificación jurídica de los hechos le son ajenas porque la ley adjetiva ha confiado a este Tribunal de Casación solo el control de las formas del procedimiento y de la sentencia

En otras palabras, el error en la interpretación o aplicación de normas sustanciales o la calificación jurídica de los hechos no es causa idónea de impugnación susceptible de ser introducida por la vía del inc. 1º del art. 383 del CPCC como defecto de motivación.

Este motivo impugnativo procura asegurar - entre otras cosas - que la sentencia se base en una fundamentación formalmente correcta, análisis que no va más allá de la fiscalización del fallo a la luz de las reglas de la lógica y máximas de la experiencia que gobiernan el pensamiento.

Por esta razón deben desecharse la totalidad de los argumentos de que se vale el casacionista para censurar las conclusiones de la Cámara en orden a la determinación del *dies a quo* del curso de la prescripción y la calificación y valoración jurídica de los hechos.

Estos problemas, en tanto se encuentren suficientemente motivados, son ajenos al recurso de casación fundado en el inc. 1º del art. 383 del CPCC pues se vinculan, indudablemente, con el mérito de la causa y con el contenido de la sentencia, no con su forma.

En síntesis, aún cuando se ha intentado introducir estas cuestiones al amparo de algún vicio de forma, los argumentos vertidos en sustento no son más que un pretexto con el cual se quiere disimular el verdadero objeto de la queja que es, en realidad, modificar la interpretación de la ley sustancial y el análisis de los hechos efectuados por el Tribunal de Apelación.

IV- Así, se asevera inmotivación por cuanto no se ha explicitado por que el punto de partida del cómputo es el Auto de Declaratoria.

Sin embargo, la simple lectura del pronunciamiento bajo anatema evidencia que el Tribunal de recurso ha dado abultados y sólidos fundamentos a los fines de justificar tal conclusión.

En esta línea, y como preliminar consideración, se analiza la naturaleza de la Declaratoria de Herederos, asumiendo como correcta la tesis que la entiende como una sentencia que reúne todos los recaudos de aquella.

Para fundamentar tal posición se recalca en la estructura de la resolución (provista de Vistos, Considerandos y Resuelvo, vide primer párrafo fs. 218 vta.), su firmeza y sus efectos jurídicos. Igualmente, y apelándose a un criterio hermenéutico sistemático, se repara en el tratamiento normativo que recibe dentro del CPCC y la ley arancelaria.

Acto seguido se sostiene que dictada la Declaratoria de Herederos, conforme la naturaleza que se le asigna, inician los términos de la prescripción para petitionar la regulación de los estipendios profesionales devengados en aquella.

Siguiendo un claro y coherente iter lógico, los juzgadores se detienen en el análisis del principio "*actio non nata non prescribitur*", e interpretándolo a *contrario sensu*, enuncian la regla de que la prescripción comienza a correr a partir del momento en que la acción puede ser ejercida.

Aplicando tales pautas a la especie, y considerando aplicable lo normado en el inc. 1° del art. 4032 del CC, se esgrime entonces la primera conclusión cual es que "*Dictado el Auto de Declaratoria de Herederos... nació y emergió el derecho del profesional a solicitar la regulación de honorarios por dicha declaratoria*" (fs. 220).

A ello se añade que, de las consultas de las constancias de la causa, no surge que el curso de la prescripción haya sido suspendido o interrumpido.

Se adita que no resulta óbice para mantener tal solución la circunstancia de que los bienes del acervo no hayan sido determinados o valuados, por cuanto este extremo no impidió al letrado solicitar la pertinente regulación y -en el mejor de los casos- se trataría de una dificultad que el incidentista "*no argumentó ni probó*" (fs. 221).

Como otro argumento sentencial central, y reparándose en la teología de la situación de la prescripción (inacción del titular y necesidad de firmeza de las relaciones jurídicas), se puntualiza que el juicio sucesorio fue iniciado once años después de la última actividad procesal efectuada por el letrado incidentista. Se asigna a esa circunstancia una gravitación determinante a la hora de decidir la suerte de la excepción de prescripción

opuesta en la especie, al destacar que, aún considerando que con la declaratoria de herederos el pleito no ha concluido, no se verificó ninguna actuación por parte del abogado que - en el lapso de los cinco años posteriores al dictado del Auto de Declaratoria de Herederos - tuviera aptitud para interrumpir o suspender la prescripción.

Lo relacionado deja vacía de contenido la censura de falta de fundamentación esgrimida.

Los variados y desarrollados argumentos sentenciales tornan inatendible cualquier crítica de inmotivación sobre el punto, desde que la tesis asumida en el fallo *sub exámine* no solo que luce diáfana, sino además coherente.

En otras palabras, lo fundamentado en el pronunciamiento en crisis en torno a la determinación del *dies a quo* del curso de la prescripción asegura la logicidad de la resolución y mantiene los principios y reglas que rigen el razonamiento práctico-prudencial, encontrándose suficientemente motivada la conclusión a la que se arriba.

Independientemente de que pueda o no compartirse el criterio asumido por el mérito, lo cierto es que desde una perspectiva estrictamente formal este luce impecable, y - conforme lo puntualizado en el considerado precedente - las cuestiones relativas a la interpretación de normas sustanciales (como lo es la determinación del *dies a quo* o cual es la disposición fonal aplicable) y la meritación y calificación de los hechos no es fiscalizable por la vía casatoria propuesta.

V- La misma consideración merecen las denuncias de arbitrariedad, violación a las reglas de la sana crítica racional y errónea interpretación legal.

Y ello así por cuanto, a más de la deficiente técnica recursiva que exhiben (prácticamente huérfanas de todo argumento sustentatorio), apuntan a objetar - bajo un aparente ropaje formal - la interpretación sustancial que el tribunal a quo ha dado al art. 4032 del CC y a la valoración de las constancias de la causa, cuestiones insusceptibles de ser controladas por la vía casatoria propuesta.

IV- Todo lo expuesto determina sin más el fracaso de la instancia recursiva.

Sin perjuicio de ello, solo a mayor abundamiento, corresponde señalar el quejoso que la solución propugnada por el Tribunal de recurso en torno al momento (*dies a quo*) en que quedaba expedita la acción para solicitar la determinación de la base regulatoria y la regulación de los estipendios profesionales resulta coincidente a la sustentada por esta Sala

- con distinta integración - para un caso análogo en el cual se sostuvo que los arts. 18, 103 y ss. de la ley 8226 “(...) *conceden la posibilidad de accionar en pos de la determinación de la base regulatoria y del estipendio, acción que queda expedita desde el mismo instante en que el auto de declaratoria de herederos ha quedado firme*” (Conf. Sala CyC TSJ, in re: “Pistone de Bossa Raquel Beatriz - Promueve incte. de la regulación de Honorarios Provisorios en autos: Pistone Mateo Juan - Declaratoria de Herederos - Rec. de Casación” AI n° 226 del 23-04-99).

Aún cuando el antecedente citado refería a una situación fáctica diversa, lo cierto es que en el mismo se sostuvo que desde el momento en que se dicta el Auto Declaratorio de Herederos el incidentista cuenta “*con una alternativa válida para instalar la determinación de sus honorarios profesionales, sin que fuera necesario esperar a que los herederos promovieran la apertura del juicio sucesorio y las posteriores tareas de inventario y avalúo*” (fallo citado), razón por la cual - en principio - no resultaría aplicable el principio “*actio non nata non prescribitur*” tal como lo ha resuelto el Mérito en el pronunciamiento opugnado.

VII- Con todo ello que suficientemente respondida y fundada la denegatoria del recurso de casación por esta vía.

Por todo ello,

SE RESUELVE:

I- Rechazar el recurso de casación deducido al amparo de la causal prevista en el inc. 1° del art. 383 del CPCC.

II- Sin costas (art. 107 CPCC)

Protocolícese, e incorpórese copia.