

**EL EMBARGO ANOTADO EL EN REGISTRO INMOBILIARIO  
Y LA VENTA O LA SUBASTA JUDICIAL DE LA COSA**

*Aída K. de Carlucci*  
Profesora Asociada de  
Derecho Civil IV - Reales  
*Alicia P. de Chacón*  
Profesora Adjunta de  
Derecho Civil IV - Reales

La venta extrajudicial y la subasta de un bien embargado generan algunas dificultades conectadas a problemas registrales.

El fenómeno de la depreciación monetaria ha llegado también a este ámbito. Las dos preguntas que intentamos responder son: Enajenada una cosa embargada, ¿se libera el adquirente depositando sólo el monto nominal del embargo? Subastada la cosa, ¿se reduce la prioridad del primer embargante sobre los posteriores al monto nominal de su embargo, o por el contrario, esa cifra debe reajustarse en razón de la depreciación monetaria operada desde la traba?

Aún cuando los dos interrogantes tienen importantes puntos de contacto, las respuestas, en nuestro criterio no guardan total identidad.

**I. — LA ENAJENACIÓN DEL BIEN EMBARGADO**

Es imprescindible comenzar el tratamiento del tema recordando dos importantes fallos plenarios. La Cámara Civil y Comercial de Córdoba resolvió: “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” ( <sup>1</sup> ). En

---

1 ZABALA, Hugo c/ Moreno Erío. 8-7-82 J. A. 1983-III-301.

sentido coincidente dijo la Cámara Nacional de Comercio: “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 (2).

Previo a analizar los argumentos a favor de una y otra tesis, debemos efectuar algunas aclaraciones previas:

1. *Casos excluidos:*

Para la mejor comprensión de lo resuelto en ambos plenarios, debe aclararse que como lo expresan los votos mayoritarios, la solución sólo es aplicable a los embargos *por monto determinado*; es decir, están excluidos los embargos *sin monto* (por ej., los trabados con motivo de la disolución de la sociedad conyugal, o de una acción de reivindicación, o por escrituración); y aquí surge la primera dificultad, pues si bien algunos autores admiten la posibilidad de que el registro anote embargos sin determinación del monto (3), otros consideran que no es posible su traba y que en los ejemplos mencionados, la medida cautelar que corresponde es la prohibición de contratar o la medida de no innovar; en contra de los embargos por monto indeterminado se aduce que crean dificultades insuperables para su sustitución y para el cumplimiento de las exigencias fiscales; además, que tornan incierta la situación de los embargantes posteriores, pues nunca sabrán a cuánto asciende la preferencia, convirtiendo en definitiva a la prioridad del embargante en un verdadero privilegio (4).

Tampoco se benefician con la solución plenaria ni los *adquirientes de mala fe* (aquellos que sabían o podían conocer que el monto del crédito del embargante era superior al nominal trabado en el registro (5), ni los adquirientes que *asumieron la deuda del enajenante*.

---

2 Banco de Italia y Río de la Plata c/Corbeira Rey. 10-10-83 E. D. 106-299 y J. A. 1983-IV-228. L. L. 1983-D-476.

3 GOZAINI, Osvaldo A. El derecho a la satisfacción integral del crédito; prioridad del primer embargante y el embargo indeterminado en la L. L. 1984-B-693; BARBERO y DUTTO, Algunos problemas prácticos relativos e embargos e inhibiciones. Zeus. Tº 28-D Highton Helena I. y ot. Venta del inmueble embargado. L. L. 1985-C-1193 y ss.

4 CHIAPPINI, julio O. Embargo sin monto; ampliación y caducidad automática de embargos. Zeus. 27-D-71; en igual sentido C. J. Salta 3-10-74 Rep. L. L. XXXVII-669-1.

5 Conf. Cam. Nac. Com. Sala C 27-2-85 LL 1985-C-401 fallo nº 84.056: “La doctrina plenaria que faculta al adquirente de un inmueble embargado a levantar el gravamen depositando el monto nominal registrado tiene el carácter de interpretación genérica de la ley, que en modo alguno puede enervar la necesaria y relevante ponderación de circunstancias relativas a la conducta de las partes y su incidencia en la oportunidad del pago con el que se pre-

2. *Las consecuencias de la ejecución y el reajuste del monto embargado.*

También es importante advertir que no es lo mismo propiciar como solución el *reajuste del monto embargado* (por ej., se trabó embargo por A 10.000 y es ese monto el que debe indexarse al día de la venta), que la oponibilidad al adquirente de todos los créditos conexos a accesorios del acreedor embargante (por ej., los que se generaron en el expediente con posterioridad a la traba, entre los que pueden incluirse no sólo el reajuste monetario sino también los intereses, costas de los incidentes, de la ejecución de sentencia, de otras medidas judiciales necesarias...) Quien acepta los principios valoristas, puede sin ninguna dificultad admitir que el adquirente debe soportar el monto reajustado y al mismo tiempo rechazar que le sean oponibles otros créditos generados con posterioridad al embargo<sup>(6)</sup>.

El llamado a plenario de la Cámara Nacional de Comercio puso a sus miembros en la disyuntiva de si “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, o ésta debe subsistir por todas las consecuencias de la ejecución que se transmiten al sucesor universal”; es decir, no dio como opción la de propiciar que puede levantar la medida depositando la suma publicitada *reajustada* al día del pago.

3. *Alcances de la doctrina plenaria.*

Las diversas salas de la Cámara Nacional de Comercio han hecho aplicación de la doctrina plenaria, aclarando sus alcances en el sentido que, si el comprador depositó el monto del embargo tiempo *después* de haber conocido su existencia, corresponde indexar el monto consignado registralmente desde el momento de aquél conocimiento hasta el efectivo pago, descontándose de dicha actualización la suma depositada <sup>(7)</sup>.

---

tende redimir el embargo”. Se trataba de un adquirente por boleto, en el que se describía al inmueble como libre de gravamen y se afirmaba haberse pagado totalmente el precio. A mayor abundamiento, no se aportó prueba de la tradición efectiva.

- 6 Aunque apoyado en otros argumentos, es por ejemplo la posición de RIVERA Julio C. en el plenario de la Cánm. Nac. de Comercio citado en nota 2. A su vez es posible rechazar el valorismo y aceptar que el adquirente responde con la cosa adquirida por todos los créditos del embargante, aún los no publicitados. (Highton).
- 7 C. N. Com. Sala B 26-9-84. L. L. 1984 D pág. 667; ídem. ídem. 6-9-84 L. L. 1984-D-668 ambos con nota de AMADEO, José L. Levantamiento del embargo por el depósito del monto registrado (Aplicación del plenario Bco. de Italia c/Corbeira Rey) ídem 29-10-84 L. L. 1985-A-565; Sala D 27-2-33 L. L. 1984-C-84; 30-11-83 L. L. 1984-A-386. Sala C. 30-4-84 y 26-12-84 Bco. Pela, de Bs. As. c/Gurtelman, comentados por AMADEO, J. L. Novedoso fallo sobre embargo de vehículos. L. L. 1985-A.

#### 4. *Argumentos en pro y en contra de las diversas soluciones.*

La posición mayoritaria de ambos plenarios ha recibido críticas y aplausos: (8).

Argumentando a favor de la NO liberación del adquirente mediante el depósito de la suma nominal se ha dicho:

a) La cuestión debe analizarse a la luz de la naturaleza jurídica de las medidas cautelares. El embargo es asegurativo; su finalidad es *indisponer* el bien de que se trate, resguardándolo en miras a la eventual ejecución; su ratio legis es asegurar la futura ejecución; por ello resulta contrario al espíritu de las normas procesales limitarlo a una cantidad determinada que en modo alguno refleja el verdadero contenido económico que se procura preservar. Es que el embargo consiste en un acto *procesal* (a diferencia de otras garantías patrimoniales como la prenda y la hipoteca) de contenido incierto que, preservando el valor intrínseco eventual de un derecho litigioso procura garantizar el futuro ejercicio y goce pleno del derecho cautelado y sujeto a decisión jurisdiccional. Lo cautelado son los derechos y no simplemente los montos (9). Por eso, el embargo es al mismo tiempo, más débil y más fuerte que el derecho real de garantía. Es más débil pues cesa cuando más se lo necesita (al declararse el concurso del deudor) y más fuerte porque “traba la facultad de disponer”.

A este argumento, la tesis contraria que denominaremos nominalista (10), responde afirmando que el embargo no genera una verdadera indisponibilidad. Las cosas embargadas pueden ser enajenadas; no otra solución emerge del art. 1174 del Cód. Civil, que determina que pueden ser objeto de los contratos, salvo el deber de satisfacer el perjuicio que a terceros resultare del mismo. Se dice, además, que es absurdo que el embargo otorgue un derecho más fuerte que los de-

---

8 Han apoyado los votos minoritarios: DE LAZZARI, Eduardo Néstor Embargo preventivo y venta del inmueble afectado, en J. A. 1984 I. GOZAINI. El derecho a la satisfacción integral del crédito, prioridad del primer embargante y embargo indeterminado. L. L. 1984-A-693 y 55: Cám. Civ. y Com. Trab. Villa María 19-5-83 L. L. 1983-C-473. HIGHTON, Elena y otra. Ob. cit. L. L. 1985-C-1193 y ss. A favor de la mayoría, en cambio, se ha pronunciado RODRIGUEZ SAGER, Alfredo. Monto de la deuda que asume el comprador de un inmueble embargado (art. 20 ley 6435) Zeus 27-D-27; ADORNO, Luis. Las preferencias excluyentes. Efectos registrales en materia de prioridad de los gravámenes y sus ampliaciones. Sep. de publicaciones del Colegio de Escribanos de la Pcia. de Santa Fe.

9 Ver SAFONTAS, Simón. El embargo y sus efectos fundamentales. Rev. del Colegio de Abogados de la Plata N° 1, 1958 pág. 47 y ss. HIGHTON, Elena y ot. ob. cit. L. L. 1985-C-1193 y ss.

10 Lo hacemos por simple comodidad, con algún exceso del lenguaje.

rechos reales de garantía, cuya extensión frente a terceros resulta de las inscripciones registrales (art. 2505 del Cód. Civil).

Pero replica a su vez la doctrina de la no liberación que el art. 1174 del Cód. Civil establece una verdadera *inoponibilidad* de la venta frente al acreedor embargante, a quien deben resarcirse todos los daños y perjuicios derivados de ese acto, constituidos indudablemente, por los otros créditos no cubiertos por el monto nominal del embargo. Se afirma, además, que no cabe aplicar la normativa de los derechos reales; lo importante no es el texto legal análogo, sino la materia misma; las normas deben interpretarse sin preconceptos ni ataduras. El fin del Derecho no es conseguir armoniosas combinaciones, exquisitas teorizaciones o brillantes construcciones jurídicas.

Es absolutamente cierto que el art. 1174 del Cód. Civil aún permitiendo la contratación sobre cosas gravadas, deja expresamente a salvo el derecho del embargante a reclamar los daños y perjuicios. Aunque hayan dudas en torno a la oponibilidad del reajuste monetario derivado de la depreciación operada basta el día de la venta (pudiendo razonablemente estimarse que estos daños estaban incluidos en la suma que el registro publicitaba), no puede hesitarse que le serán oponible los daños y perjuicios (y la depreciación monetaria lo es) producidos *a partir de la enajenación en adelante*: ésta es la solución que la doctrina española propicia para el tercer adquirente de la cosa hipotecada, quien tiene la posibilidad de pagar o abandonar la cosa cuando es requerido por el acreedor, pero si no hace ninguna de las dos, debe reparar los daños provenientes de la demora en la satisfacción del crédito ( <sup>11</sup> ). En muchos casos, si el adquirente de la cosa embargada no paga en el momento de operarse la transmisión, lo que ha hecho es asumir la deuda ( <sup>12</sup> ).

Estos argumentos fundan la solución a la que llega la Sala C. de la Cámara Nacional Civil ( <sup>13</sup> ) y a la que adhiere Julio C. Rivera en su voto en el plenario de la Cámara Nacional de Comercio ya mencionado: “El art. 1174 del Cód. Civil, si bien permite que las cosas embargadas sean objeto de los contratos, deja a salvo los daños y perjuicio que puedan producir a terceros; de allí que la garantía que ofrece

---

11 Ver CARRERAS, Jorge. El embargo de bienes. Barcelona, Bosch, 1957 pág. 323.

12 Así por ej. el art. 20 de la ley santafecina N° 6435 dice: “El registro no inscribirá título alguno en el cual se invoque certificación por la que se haya hecho saber la existencia de algún gravamen o medida precautoria, sin que figuren canceladas en el registro o TOMADAS EXPRESAMENTE A SU CARGO POR EL ADQUIRENTE.

13 Votos de los Dres. ALTERENI y DURAÑONA Y VEDIA. E. D. 92-167.

el embargo abarca no sólo el monto nominal, sino también la depreciación monetaria, que es un daño, siendo el acreedor embargante un tercero respecto de la cosa embargada. Como en la especie el adquirente habría conocido y tomado a su cargo las consecuencias de esa medida, según las constancias acompañadas por la actora, y teniendo en cuenta que el embargo asegura también los daños y perjuicios que la compraventa produce a terceros, corresponde acceder al pedido de ampliación aunque el inmueble sobre el que recae esa ampliación se baya enajenado a un tercero”.

b) En búsqueda de soluciones armónicas, debe interpretarse rectamente el art. 736 del Cód. Civil. Cuando el deudor infringe la orden judicial de embargo de un crédito y paga directamente a su acreedor embargado, el pago es inoponible frente al embargante; éste puede “ignorar” el pago efectuado por el deudor y exigirle pague nuevamente. Esta suerte de “indisponibilidad” que causa el embargo, se extiende a *todo* el crédito embargado, aún cuando el monto del crédito que ha originado el embargo sea menor (por ej., si A, acreedor de B por A 10.000 traba embargo sobre un crédito que B tiene contra C por A 20.000, C ni siquiera puede pagar parcialmente a B los A 10.000 de diferencia). En tal sentido dice Llambías ( <sup>14</sup> ), siguiendo a Busso, que la indisponibilidad causada por el embargo es TOTAL: si el embargo es una orden judicial que afecta a un bien, no es posible disponer parcialmente sin violar la orden judicial; es que si paga parcialmente está provocando por su propia autoridad, en los hechos, un levantamiento parcial del embargo; “la vía apropiada es cumplir el embargo, depositando a la orden judicial lo suficiente para desinteresarse al acreedor embargante y luego recabar el levantamiento del embargo para dejar la deuda expedita”. Aún cuando depositara en autos el monto a que asciende el embargo, como la subrogación del embargo de la cosa al precio no está prevista en ley alguna, el acreedor a quien se le corra traslado de lo actuado puede válidamente oponerse.

Los nominalistas pueden responder que la tesis de la indisponibilidad parcial (no total) ha sido exitosamente defendida por importante doctrina nacional ( <sup>15</sup> ); no es lógico ni equitativo inmovilizar todo el crédito embargado si el que se desea asegurar es comparativamente mucho menor. Por lo demás, la propia opinión de Llambías da pie a la tesis nominalista, pues afirma que ante la realidad del pago, cualquier

---

14 LLAMBIAS, Jorge Joaquín, Tratado de Derecho Civil. Obligaciones T° II, Bs. As. Abeledo Perrot N° 1487.

15 COLMO. Obligaciones. Bs. As. Perrot N° 565 y 566. BORDA. Obligaciones. T° I N° 689. DE GASPERI-MORELLO. T° III N° 1181.

16 1. HIGHTON, Elena y ot. L. L. 1985-C-1193 y ss.

reclamo que formule el embargante con respecto a algún pago parcial tendrá que sustentarse en la lesión de un interés actual suyo, pues sin interés no hay acción. Y ante la pregunta de cuál es el interés que puede invocarse frente a terceros puede responderse: “sólo el que se publicita registralmente”.

c) Siguiendo los lineamientos de la Corte Nacional, se afirma que la actualización monetaria tiende a mantener los valores que en su momento fue intención real de las partes convenir por sobre la expresión originaria que ha perdido su medida representativa; no significa en sí misma un aumento del valor sino un adecuamiento del monto <sup>(16)</sup>.

La tesis nominalista responde que el valorismo absoluto no tiene cabida en el derecho nacional: el reajuste monetario sólo es posible cuando ingresa por alguno de los carriles normados (la teoría de la responsabilidad civil, el abuso del derecho, la imprevisión, etc...). Tanto es así que algunas leyes reguladoras de la indexación NO le dan carácter de capital; tal lo que ocurre con la ley 21.488 que en materia concursal dispone que la indexación se pague sin tener en cuenta los privilegios, interpretamos que el decreto 1096/85 ha reafirmado el sistema nominalista vigente en el derecho argentino <sup>(17)</sup>.

d) Se dice que la posición nominalista alienta las ventas simuladas, dando oportunidad a los deudores recalcitrantes para eludir la acción de la justicia, con lo que se contribuye a la ineficacia del Poder Judicial y su consecuente descrédito en la población.

Se contesta que la solución propiciada sólo rige frente a un adquirente de BUENA FE.

Se contra-argumenta que no puede invocarse buena fe en el adquirente, pues si éste se ha anoticiado del embargo y de igual modo compró, debe asumir el riesgo de esa decisión toda vez que, según se ha sostenido, la buena fe no es compatible con una conducta negligente; la creencia en la bondad del acto debe estar apoyada en un comportamiento previsor; las modernas legislaciones permiten que las cosas embargadas sean objeto de los contratos, pero lo que era litigioso sigue siéndolo; si los litigantes han adoptado las medidas conservatorias de sus derechos, el tercero o es un imprudente o es un cómplice <sup>(18)</sup>.

---

16 El criterio valorista de la Corte Nacional se muestra sin tapujos cuando resuelve el reajuste de las cláusulas penales (ver entre otros fallo publicado en L. L. 1979-C fallo N° 77.808) y los créditos garantidos con derechos reales de prenda e hipoteca (L. L. 1982-B-450, entre otros).

17 BUSTAMANTE ALSINA, Jorge H., La reforma monetaria (Dec. 1096/85) en ED diario del 2-7-85.

18 SPOTA, Alberto G. Efectos del embargo frente al tercer adquirente de la cosa embargada. J. A. 1956-II-110 y ss. Conf. HIGHTON, E. y ot. L. L. 1985-C-1193 y ss.

Los nominalistas, en cambio, afirman que el embargante que no inscribe la modificación ampliatoria del embargo, produce la apariencia de una situación jurídica cautelar firme; no es justo, entonces, sacrificar los intereses del tráfico y del comprador en aras de quien ha generado responsablemente una apariencia, pues tampoco es posible postergar las negociaciones inmobiliarias hasta tanto se resuelva definitivamente la petición de ampliación del embargo.

e) También hay respuesta para esto último: requerir ampliaciones permanentes —se dice— va en contra de la celeridad y del principio de concentración, pues el acreedor embargante está obligado a actualizar mes a mes el monto de la medida.

Se contesta que ello no es imprescindible, pues a pedido del acreedor, el juez ordenará al registro la anotación de un embargo REAJUSTABLE, por alguna cláusula de estabilización (costo de vida, por ej.). Ningún obstáculo existe para este tipo de embargos y el registro no podría oponerse a su anotación.

f) Otro argumento en favor del reajuste es que la petición del levantamiento por parte del adquirente importa una solicitud de sustitución del objeto embargado; en tal hipótesis, el embargante puede legítimamente oponerse a la sustitución si demuestra que los bienes ofrecidos (suma nominal) no resulta suficiente para cubrir el interés reclamado.

El razonamiento encierra una petición de principios, pues justamente basta el momento del pago, el único interés publicitado es el que surgía del registro. En otras palabras: el monto del embargo delimitaría el interés. Es que la oponibilidad por mayor monto del que publicita el registro atenta contra los principios de publicidad y especialidad registral (arts. 1, 2, 21 y 22 de la ley 17.801); admitir la responsabilidad más allá implicaría aceptar gravámenes ocultos echando por tierra la seguridad jurídica. Si los gravámenes no perjudican a terceros sino mediante su inscripción registral, es obvio que sólo los afectan en la medida de lo inscripto: la oponibilidad no sólo queda determinada por el derecho de garantía inscripto, como abstracción que vincula una cosa a un juicio en trámite, sino por los datos de la medida, entre los cuales, el más trascendente es el monto.

Se contra-argumenta afirmando que a diferencia de lo que sucede con la hipoteca, en que necesariamente debe publicitarse el monto, ninguna norma, ni sustancial ni reglamentaria, impone tal requisito para la anotación registral de las medidas precautorias. Este acertó es fácilmente comprobable comparando los arts. 128 y 151 del dec.



2080/80 reglamentario de la ley 17.801 aplicable en Capital Federal y territorios nacionales.

g) Se ha dicho también que si el deudor no puede sustraer la cosa embargada de los resultados de la ejecución, menos puede hacerlo un tercero en su carácter de sucesor singular del bien (art. 3266 y 3270 del Cód. Civil).

Se replica que el adquirente de la cosa es un sucesor singular de *la cosa y no del crédito*; respecto de él sólo responde *con* la cosa pero en los límites del gravamen que la afecta, y el único gravamen publicitado es el que surge de la anotación registral.

El razonamiento podría controvertirse, aún admitiendo la aplicación analógica de las normas hipotecarias. En efecto, si las subasta judicial del bien hipotecado es válida pero inoponible al acreedor hipotecario no citado al juicio (art. 3190) a fortiori debe serlo la venta extrajudicial celebrada sin participación alguna del juez que dispuso la medida (15-1).

h) Se afirma que el embargo participa de la naturaleza del crédito cuyo monto garantiza y por consiguiente, éste compromete el bien gravado a la satisfacción integral de dicho crédito.

El argumento es rebatible: las medidas asegurativas (procesales o sustanciales) no siempre participan de la misma naturaleza del crédito (por ej., la hipoteca es un *derecho real* que accede a una relación *crediticia*. Por lo demás, la garantía no siempre cubre todo el crédito (por ej.: los intereses moratorios anteriores a los dos años de iniciar la ejecución no están amparados por la hipoteca).

i) Una variante de la argumentación anterior consiste en estimar que la publicidad registral del embargo es incompleta; que debe completarse con el expediente en el cual el embargo ha sido ordenado, pues éste accede a aquél: de las constancias judiciales surgirán que el reajuste ha sido solicitado y en consecuencia la oponibilidad de los montos reajustados emanará del expediente, publicidad que complementaría la del registro.

Se contesta que el razonamiento implica gravar al adquirente de una cosa embargada con cargas que no se imponen al de una cosa hipotecada, quien puede prevalerse de la publicidad registral sin otro dato.

A su vez este argumento se contesta justificando el diferente tratamiento en que en este caso hay *intervención judicial*; el adquirente

está obligado a ser respetuoso de tal participación por lo que —al menos— debe acudir al expediente individualizado por el propio registro.

j) Con criterio aún más amplio podría predicarse que la actualización puede variar en su resultado según las pautas que se adopten al efecto, por lo que la seguridad jurídica sólo puede alcanzarse publicitando registralmente los montos respectivos o las cláusulas a las que están sometidos.

##### 5. *Nuestra posición.*

Como se advierte, no es fácil tomar partido frente a un problema para el cual todos los argumentos y respuestas encuentran alguna réplica justificada.

Como regla, pareciera que los principios de especialidad y publicidad registral imponen adherir a la tesis mayoritaria de ambos plenarios. Lo que ocurre es que, en nuestro concepto, raramente podrá predicarse buena fe del adquirente, pues ante la existencia del registro que publica un embargo, excepcionalmente podrá afirmarse que no se conoció ni se pudo conocer la mayor extensión del crédito del embargante.

A esta conclusión nos lleva una interpretación sistemática y armónica del ordenamiento; sabido es que de la publicidad registral sólo puede prevalecer el tercero de buena fe y no quien sabía o debía conocer la inexactitud del registro ( <sup>19</sup> ). Prueba de ello son los arts. 20 de la ley 17.801 y 3136, 3142, 1179 y concs. del Cód. Civil ( <sup>20</sup> ). Aunque generalmente la mala fe surgirá de los propios datos que publica el registro (al adquirente le basta remitirse al expediente) no descartamos la posibilidad de su buena fe, (por ej., si ha compulsado el expediente judicial y el acreedor no ha solicitado, basta ese momento, el reajuste monetario).

## II. LA SUBASTA JUDICIAL DE LA COSA EN EL SUPUESTO DE PLURALIDAD DE ACREEDORES EMBARGANTES

Muchos de los argumentos, contraargumentos y réplicas expuestos en el tema anterior, son aplicables al segundo interrogante propuesto; no obstante, estimamos que éste tiene sus propios principios.

---

19 Utilizamos en el texto el término “inexactitud” en una acepción amplísima y no técnica. Comprendemos todos los supuestos en que el registro publica una situación que no se adecúa total o parcialmente a la realidad extraregistral.

20 Ver ALTERINI, Código Civil Anotado dirigido por J. L. Llambías. Tº IV comentario art. 2505 pág. 292 y ss.

Por supuesto que quienes participan de la tesis valorista no encuentran obstáculos en sostener que la prioridad del primer embargante se extiende no sólo al monto nominal embargado sino también a su reajuste monetario. Desde esta óptica tienen sentido argumentos efectistas con base constitucional; así se ha dicho que reducir la prioridad al monto nominal importa confiscar sin la debida indemnización parte del patrimonio del primer embargante y conculcar el principio de igualdad, toda vez que facilita a los sucesivos embargantes, posteriores en el tiempo, la anotación de embargos por sumas reajustadas hasta la oportunidad de decretarse la referidas medidas precautorias <sup>(21)</sup>.

Nosotros adherimos a quienes estiman que la prioridad sólo se extiende al monto embargado, constituyendo las posteriores ampliaciones nuevos embargos que a su vez ceden a los intermedios. Razonomos del siguiente modo:

1º) La solución propiciada, mayoritaria hasta hoy en la jurisprudencia, reconoce su principal base normativa en el principio restrictivo que rige a los privilegios; si la prioridad del embargante ni siquiera alcanza la categoría de privilegio, mal podría pretenderse su extensión a un rubro no amparado <sup>(22)</sup>.

---

21 Cám. 1º Civ. y Com. La Plata Sala 3º 30-4-85 Diz C. c/Barragán con nota de LAZZARI, Eduardo N., Prioridad del Primer Embargante. Cómputo de la Depreciación Monetaria. Cambio de rumbo en la jurisprudencia, semanario del 3-7-85.

22 Dicen Elena Highton y María S. Nabas. Ob. cit. L. L. 1985-C-1193: "Las preferencias o prioridades en estos casos son estrictos, pues el principio es la igualdad de los acreedores. Este tema de cómo se reparten los embargantes el producido del remate nada tiene que ver con la adquisición privada de la cosa...".

Para la posesión del texto véase Cám. Nac. Com. Sala A 6-8-73 en L. L. 154 nág. 1981-C-78; 8-8-1980 L. L. 1981-C-78; Sala B 22-6-73 L. L. 155-714 N° 235; 199; ídem ídem 27-11-73; L. L. 154-623 N° S 31.224; ídem ídem 6-9-79 L. L. Sala C 6-9-76; Sala D 12-7-74; los dos últimos citados por AMADEO, José L. Prioridad del primer embargante y desvalorización monetaria en L. L. 1983-B-827; Sala D 2714-84 L. L. 1984-D- pág. 502 (con el argumento de que la doctrina del plenario Bco. de Italia c/ Corbeira es aplicable al conflicto generado entre embargantes sucesivos); Sala C 21-6-84 E. D. Tº 111 pág. 521; 13-6-84 L. L. 1984-D- fallo N° 83.493 pág. 649. Cám. 1º Civ. C. (Mar del Plata, 5-7-79 en J .A. 1980-1- Reseñas 816; Cám. 2º C. C. La Plata Sala m 14-3-83 J. A. 1983-III-202, con nota desaprobatoria de LAZZARI; Cám. Nac. Civ. Sala A 22-4-60 L. L. 100-7-68; Sala B, 8-9-70 L. L. 141-711 (S. 25.775); Sala E Cuervo Jorge c/MInstz, 23-4-80, Reseña en Boletín L. L. 23-5-84 Cám. Civ. y Com. de Rosario Sale II 9-5-83 Zeuz, Tº 33 Nro. 4646; 1º Instancia Civ. y Com. de Rosario 12-5-81, Zeus, Tº 27 fallo Nro. 4469; Cám. Civ. y Com. Sta. Fe Sala 1º 16-8-84 Zeus T. 37 fallo N° 5677 pág. 5-17; Cám. Civ. y Com. Trab. Villa María 19-5-83; L. L. 1983-C- fallo N° 82.057; BARBERO, Omar U. y DUTTO Ricardo: Algunos problemas de embargo e inhibiciones anotados en el Registro general inmobiliario, Zeus 29-D-49; CHIAPPINI, Julio O. Ampliación de Embargo. Zeus, febrero de 1984 y en Embargos sin monto, Ampliación y Caducidad automática de Embargos, Zeus, 27-D-71. En contra, con criterio valorista: Cám.

El argumento se ha debilitado después del plenario de la Cámara Nacional de Comercio del 21/9/84 "Primicia" (quiebra) que resolvió: "El privilegio del art. 270 inc. 2º ley 19551 comprende la expresión del capital actualizado hasta la fecha de la sentencia de quiebra" ( 23 ). Pero en nuestro criterio, el voto mayoritario —además de contradecir la doctrina del plenario Bco. de Italia c/Corbeira - se funda exclusivamente en la tesis valorista, cuya falta de sustento en el ordenamiento argentino ya ha sido explicada.

2º) No obsta a la respuesta mayoritaria el art. 218 del Cód. Procesal Civil de la Nación, que otorga derecho a cobrar prioritariamente y en forma *íntegra* crédito, intereses y costas, pues como toda medida que otorga prioridad sobre bases publicitarias, su extensión frente a terceros está dada por la publicidad (24).

3º) La preferencia del embargante, que contraría la norma sustancial de la igualdad de los acreedores, está fundada en la diligencia del acreedor ( 25 ); si éste no toma los recaudos para publicitar su crédito toda la extensión, sólo cabe en imputarle a él su falta de precaución.

4º) No ignoramos que aún cuando fuese cuidadoso y anotara mensualmente las respectivas ampliaciones, igualmente estaría postergado por los acreedores embargantes intermedios, pues las mal llamadas ampliaciones no son sino nuevos embargos ( 26 ). Pero es que la diligencia del acreedor —sobre todo después de la sanción de la ley 21309— no reside en solicitar periódicas ampliaciones, sino embargos sometidos a

- 2º C. C. Minería San Juan 23-8-83 E. D. Boletín de julio de 1984, fallo N° 37.840; GOZAIN, Osvaldo, El derecho a la satisfacción integral del crédito. Prioridad del primer embargante y el embargo indeterminado. L. L. 1984-A-693 y ss.; LAZZARI, Eduardo Néstor D., Embargo preventivo y venta del inmueble afectado en J. A. 1984-1- y la Prioridad del Primer Embargante (art. 218 del C.P.C.N.). Alcances en cuanto al monto. Cómputo de la desvalorización monetaria. J. 1983-III-204. Con el primer criterio ANDORNO, Luis O. Las preferencias excluyentes. Efectos registrales en materia de prioridad de los gravámenes y sus ampliaciones. Sep. de publicaciones del Col. Escribanos de Santa Fe.
- 23 J. A. 1984-IV-661; E. D. t. 111-655 y L. L. 1984-D- pág. 650. En favor de la mayoría del plenario, ver FORTE y DO CAMPO, Privilegios y desvalorización monetaria. Interpretación del art. 270 inc. 3º de la Ley de Concursos. L. L. 1984-D-1265.
- 24 En contra Cám. 1º Civ. y Com. La Plata Sala 3º, 30-4-84 in re Diz c/Barragán. J. A. semanario del 3-7-85. Dice el voto del Dr. Bombelli: íntegramente, según lo enseña el diccionario de la Real Academia Española, se connota como enteramente, con integridad; e íntegro es aquello a lo que no falta ninguna de las partes. Consecuentemente el texto en examen es claro y expreso.
- 25 Ver PODETTI, Tratado de las ejecuciones 2º ed. - As. As., Ediar, t. VII-B- págs. 40 y ss.
- 26 Ver Cám. Nac. Com. Sala D 26-9-84; E. D. Tº 112 pág. 473.

cláusulas de estabilización ( <sup>27</sup> ). Reconocemos que en la práctica tribunicialia estas peticiones no son frecuentes, por eso es que pretendemos su divulgación, pues la ley registral no pone ningún obstáculo a su anotación ( <sup>28</sup> ).

Insistimos en que el valorismo absoluto no tiene base normativa en el derecho argentino; de allí la necesidad de someterse a cláusulas de estabilización para asegurar realmente el derecho del primer embargante frente a acreedores posteriores. En tal sentido nos remitimos a las argumentaciones nominalistas vertidas al exponer la problemática del embargante frente al adquirente posterior.

---

27 De este modo se supera el inconveniente práctico que señala IMPERATRICES FRIAS, Rodolfo, Medidas cautelares registradas y su reajuste automático conforme al crédito laboral que garantizan L. L. 1985-B-1075.

28 Conf. PROSKE, Margarita Cristina. Actualización automática del monto del Embargo. Juris. Tº 65 Sec. Doctrina pág. 279; BARBERO y DUTTO ob. cit. Zeus, 27-D-11; Cám. Nac. Civ. Sala C 30-10-80; L. L. XLI A-I pág. 1222; Sala B 26-5-77 L. L. 1977-C-20.