

## IX.

BIEN DE FAMILIA. Concepto. Interpretación. Defectos de publicidad. Exclusión del régimen. Deudas alcanzadas. Créditos por expensas comunes. Inoponibilidad.

Doctrina: 1) la ley 14394 (Adla. XIV-A, 237) ha instituido un régimen excepción al principio de que el patrimonio de deudor constituye la garantía común de los acreedores, de modo que el incumplimiento de los recaudos establecidos con relación al régimen de publicidad no puede ir sino en menoscabo de la tutela del beneficio requerido.

2) Están excluidos del régimen de afectación previsto en el art. 34 y siguientes de la ley 14394 (Adla, XIV-A, 237) los créditos que tienen causa anterior a la inscripción registral respectiva, entendiéndose por tales aquellos que se originan en un hecho o acto generador de la obligación acaecido o celebrado con anterioridad a la vigencia erga omnes del sometimiento del inmueble al régimen jurídico del bien de familia.

3) El nacimiento de la obligación con anterioridad a la inscripción del inmueble como bien de familia torna inoponible la afectación al acreedor, sin perjuicio de la fecha en la cual se haya operado el vencimiento, pues la ley 14394 (Adla, XIV-A, 237) no funda la distinción en el momento en que la deuda se hace exigible.

4) la deuda por expensas comunes prevalece sobre el bien de familia, aun cuando se trate de una deuda posterior a la inscripción respectiva

5) El bien de familia está excluido de la garantía común de los acreedores, con excepción de las obligaciones provenientes de impuestos o tasas que graven directamente la cosa o de créditos por construcción o mejoras introducidas en la finca (art. 38. ley 14394- Adla. XIV-A, 237}. 6) El conflicto de preferencia que se plantea entre el crédito por expensas comunes protegido por el art. 17 de la Ley 13512 y la inejecutabilidad del bien de familia impuesta por el art. 38 de la ley 14394 (Adla, VIII-254; XIV-, 237). Para deudas posteriores a su inscripción, debe resolverse a favor del primero.

7) las obligaciones originadas por las expensas comunes existen desde el principio de la vida del consorcio y, por ende, resultan prioritarias a cualquier afectación, pues son derivaciones de la obligación principal de contribuir al pago de los gastos y costos necesarios para la vida del ente. La solución contraria convertiría en letra muerta las disposiciones de los arts. 8° y 17 de la ley 13512 (Adla. VIII-254), con la consiguiente imposibilidad de mantener la vigencia de un sistema de obvia utilidad social.

Cámara Nacional Comercial, Sala A.  
Autos: "Herrera, Ramón S. s/quiebra".  
Dictamen del Fiscal de Cámara

1. Viene apelada por el fallido la sentencia del a quo que hizo lugar a la desafectación del inmueble como bien de familia para hacer frente a la deuda por expensas comunes. El memorial obra a fs.42/45 y fue contestado a fs. 46.

2. La ley 14394 ha instituido un régimen de excepción al principio de que el patrimonio del deudor constituye la garantía común de los acreedores de modo que el incumplimiento, de los recaudos pertinentes -en relación con el régimen de publicidad establecida- no puede ir sino en menoscabo de la tutela del beneficio requerido (CS, 31/3/92, "Pastrana Gómez. Gustavo E., quiebra").

También se ha decidido que los créditos que no se ven alcanzados os por el régimen de afectación previsto en los arts. 34 y sigtes. de la ley 14394 son los de Causa anterior a la inscripción registral respectiva, entendiéndose por tales aquellos que tienen su origen en un hecho o acto generador de la obligación, acaecido o celebrado con anterioridad a la vigencia erga omnes del sometimiento del inmueble al régimen jurídico del bien de familia.

Si el hecho o acto generador de la responsabilidad es anterior a la inscripción como bien de familia, la afectación deviene inoponible al acreedor. Ello, sin perjuicio de la fecha en que se operó el vencimiento en tanto la Ley 14394 no funda la distinción en el momento en que la deuda se tornó exigible, en razón de lo cual es dable Interpretar que se refiere al de su constitución o nacimiento (CNCiv., Sala A, 24/6/ 92. "Cohen. Salomón c/Casella. Ricardo" -la Ley, 1992-D, 266-).

La jurisprudencia del fuero civil, que es en definitiva donde se plantean naturalmente estas cuestiones ha decidido, en doctrina que comparto que prevalece la deuda por expensas comunes por sobre el bien de familia, aún cuando se trate de una deuda por expensas posterior a la inscripción respectiva.

Así se decidió que el bien de familia está excluido de la garantía común, con la excepción de las obligaciones provenientes de impuestos o tasas que gravan directamente la cosa o de créditos por construcción o mejoras introducidas en la finca (ley 14394, art. 38). La obligación de pagar expensas participa de la naturaleza de las obligaciones mencionadas y, por aplicación analógica del precepto citado, se encuentra excluida del beneficio que acuerda la ley (CNEspecial Civil y Comercial Sala V, 4/7/84, ED. 117-635).

En el mismo sentido se resolvió que en el conflicto de preferencia que se plantea entre el crédito por expensas comunes protegido por el art. 17 de la ley 13512 y la inejecutabilidad del bien de familia impuesta por el art. 38 de la ley 14394 por deudas posteriores a su inscripción, debe privar el primero (CNCiv., Sala A 21/10/74 ED, 60-151 -la Ley.1975-A.657-)

Incluso ha interpretado que las obligaciones originadas por las expensas comunes existen desde el principio de la vida consorcial y por ende, resultan prioritarias a cualquier afectación, por no constituir sino derivaciones de la obligación principal de contribuir al pago de los gastos y costos necesarios para la vida del ente. Caso contrario, mediante la simple maniobra de inscribir un inmueble afectado a la ley 13512, como bien de familia, se convertirían en letra muerta las disposiciones de los arts. 8° y 17 con la consiguiente imposibilidad de mantener la vigencia de un sistema de obvia utilidad social(CNEspecial Civil y Comercial, Sala V,4/7/84).

En definitiva, frente a una deuda por expensas no resulta oponible el régimen de inejecutabilidad del bien de familia, por cuanto considero que es ésta la solución que mejor atiende los diversos intereses en juego.

En consecuencia, opino que V.E debe confirmar la sentencia apelada. –  
Febrero 29 de 1996- Raúl A. Calle Guevara.

2º Instancia.- Buenos Aires, febrero 29 de 1996

Considerando: De conformidad con los fundamentos desarrollados por el Fiscal de Cámara en el dictamen que antecede, que el Tribunal comparte y por razones de brevedad da por reproducidos, se confirma la resolución recurrida en cuanto fuera materia de agravio. Costas al vencido (art.69. Cód. Procesal). Devuélvase a primera instancia encomendándose al a quo disponga la notificación de la presente resolución. - Isabel Miguez de Cantore. - Manuel Jarazo Veiras.  
- Julio J. Peirano.