

## BIEN DE FAMILIA: INEMBARGABILIDAD: DEUDAS A LAS QUE SE OPO-NE; DEUDAS POSTERIORES A SU CONSTITUCIÓN; INAPLICABILIDAD\*

### DOCTRINA:

- 1) *El art. 38 de la ley 14394 establece el principio de inembargabilidad o inejecutabilidad del bien de familia por deudas posteriores a su inscripción como tal, norma que, entendida a contrario sensu, implica la posibilidad de embargar y ejecutar dicho bien por créditos anteriores a su inscripción. Por lo demás, tratándose de obligaciones contractuales, el origen del crédito depende de la fecha del contrato.*
- 2) *El eje de la inembargabilidad en los inmuebles sometidos al régi-*

*men de “bien de familia” está representado por el principio en orden al cual son los compromisos pecuniarios contraídos después de la inscripción los únicos que pierden ejecutabilidad. Por lo tanto, tratándose de obligaciones contractuales, el origen cronológico del crédito surge de la fecha del contrato. M. M. F. L.*

Cámara Nacional Civil, Sala F, octubre 6 de 1998. Autos: “Guzmán, Julio S. c. Villar, Nilda E. s/ ejecución de alquileres”.

Buenos Aires, octubre 6 de 1998. – Y Vistos: Considerando: I. Apela a fs. 158 una de las ejecutadas el decisorio de fs. 156, por las razones expuestas a fs. 162/3, por el que el Sr. juez *a quo* decidiera rechazar el pedido de levantamiento de embargo formulado en autos por la accionada y declarar la inoponibili-

\* Publicado en *El Derecho* del 3/2/2000, fallo 49.822.

dad a la actora de la afectación al régimen de “bien de familia” del inmueble objeto de la citada medida cautelar.

II. Se impone aclarar que la quejosa introduce a fs. 162/3 capítulos que no fueron propuestos al Sr. juez de grado al formularse la presentación de fs. 152 que dio origen a la resolución apelada. En ese orden de ideas, y sin perjuicio de la extemporaneidad de la defensa esgrimida en virtud al estado procesal de la causa, no habrán de ser considerados esos argumentos en virtud a lo prescripto por el art. 277 del ritual.

III. Analizando ahora los escasos argumentos ensayados para sostener la queja en torno a la cuestión resuelta a fs. 156, corresponde recordar, como lo hiciera el Sr. juez de grado, que el contrato que vinculara a las partes fue suscripto el día 1º de octubre de 1993 (cfr. fs. 3/4) y la afectación al régimen de “bien de familia” del inmueble embargado en autos se produjo el día 21 de junio de 1996, conforme surge del informe obrante a fs. 33.

Tal como lo sostuviera anteriormente este Tribunal, el art. 38 de la ley 14394 establece el principio de inembargabilidad e inejecutabilidad del “bien de familia” por deudas posteriores a su inscripción como tal, norma que, entendida *a contrario sensu*, implica la posibilidad de embargar y ejecutar dicho bien por créditos anteriores a su inscripción. Por lo demás, tratándose de obligaciones contractuales –como es la invocada en autos–, el origen del crédito depende de la fecha del contrato (Guastavino, *Bien de familia*, pág. 377, N° 458; CNCiv., Sala F, R. 8863 del 03/10/84; íd. íd., 06-08-79 y 15-08-79, LL, 1979-D-219; íd. íd. R. 147.243 del 03-05-97, entre otros).

El eje de la inembargabilidad en los inmuebles sometidos al régimen de “bien de familia” está representado por el principio en orden al cual son los compromisos pecuniarios contraídos después de la inscripción los únicos que pierden ejecutabilidad; por lo que, tratándose de obligaciones contractuales, el origen cronológico del crédito surge de la fecha del contrato (CNEsp. Civ. y Com., Sala III, 10-07-74, “Turek de Borujovsky, Eugenia c. Cañomat, S. C. A. y otra”, ED, 58-645), circunstancia que determina la inoponibilidad de la constitución hecha en junio de 1996, tal como lo estableciera el juez de anterior grado.

En su mérito, se resuelve: Confirmar el decisorio de fs. 152. Con costas (arts. 68 y 69, Cód. Procesal). La regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes se difiere para la oportunidad en que se celebre la definitiva, con la que deberá guardar adecuada relación. Notifíquese. Oportunamente, devuélvase. – *Fernando Posse Saguier*. – *Ana María Conde*. – *Elena I. Highton de Nolasco*.