

BIEN DE FAMILIA POR ESCRITURA*

Por **Wolfram Lüthy**

En la ciudad de Buenos Aires, el art. 29 de la ley 404 que rige al notariado, entre los deberes del escribano de registro, en su inciso b obliga a prestar sus servicios toda vez que se le solicite. Los artículos 34 a 50 de la ley 14394 establecen las normas del Bien de Familia en el orden nacional. El decreto nacional 2513 del 10/03/1960, en su artículo 4º, establece que el Registro de la Propiedad es la autoridad competente, administrativa y de aplicación en jurisdicción nacional. Para los bienes ubicados dentro de nuestra ciudad, el Bien de Familia está reglamentado, además, por los artículos 149 y siguientes del decreto 466 año 1999, reglamentario del Registro.

Allí establece que el acta constitutiva del Bien de Familia se realiza ante la Dirección del Registro o por escritura pública. Es ésta una más de las funciones notariales y una más de las ventajas de la escritura pública.

También puede constituirse por testamento (art. 41 de la ley 14394).

Lógicamente, el escribano dejará constancia de la existencia de la familia en la escritura y minuta. Dirá, probablemente, que tiene a la vista la Libreta de Matrimonio o las partidas del Registro Civil y, para seguridad, agregará fotocopia a la escritura matriz. Con la documentación respectiva justificará toda la relación de familia que establece el art. 36 de la ley 14394. Es de recordar que, en esta jurisdicción, los esposos deben ser legalmente casados y que no se admiten uniones de hecho. En caso de varios copropietarios, todos deben formar parte de la misma familia, considerada ésta dentro del concepto del art. 36 de la ley 14394. Los consanguíneos son admitidos sólo a falta de esposos,

(*) Especial para *Revista del Notariado*.

ascendientes o descendientes. Estos colaterales, debe aclararse, han de convivir con el propietario en ese inmueble y ser de segundo o tercer grado de consanguinidad. Para el bien que es vivienda, no existe límite de valuación. Si lo hay en caso de uso de comercio o industria.

No puede hacerse legado ni mejora testamentaria relativa al Bien de Familia. Ha habido algunas excepciones.

Con relación a embargos e inhibiciones en la constitución, el propietario debe declararlos, pero el Bien de Familia no lo cubre frente a los gravámenes ya existentes.

Los beneficiarios del Bien de Familia constituyen la familia protegida y de ellos deben darse los datos de edad y estado civil, en la escritura y las minutas. Los propietarios y sus cónyuges también deberán figurar como beneficiarios.

En la escritura y la minuta debe constar que quien constituye Bien de Familia declara bajo juramento el destino del bien, que se obliga a mantenerlo con el destino del art. 41 de la ley, si tiene otros descendientes que los indicados y que no tiene constituido ni en trámite, en ésta u otra jurisdicción, algún Bien de Familia (art. 45). Si no es titular no se requiere consentimiento conyugal.

Si se usó poder para la constitución y, en caso, para la desafectación, lo califica el escribano autorizante. Si se hace en trámite administrativo en el Registro, el poder debe acompañarse y debe ser expreso para afectar o desafectar el Bien de Familia.

Si el constituyente no fuera propietario, simplemente la escritura de Bien de Familia será rechazada por el Registro, y quedará sin efecto.

Puede constituirse en una misma escritura de compra.

La inscripción del Bien de Familia llevará la fecha de presentación del testimonio al Registro que, imprescindiblemente, debe ir a esa oficina con el título de propiedad en testimonio original. Desde tal presentación, el Bien de Familia es oponible a terceros. Allí está la importancia principal de recurrir a la escritura pública.

La desafectación

En principio, la desafectación requiere la conformidad conyugal de quien, siendo casado, constituyó el Bien de Familia.

En el supuesto de haber una sucesión en el ínterin, ésta deberá relacionarse.

Puede instrumentarse en la misma escritura en que se venda el inmueble. En ese caso bastará con que en la escritura de venta se cite al Bien de Familia y su constitución como que es un gravamen, y en el cuerpo de la escritura se declare que: “Desafecta del Bien de Familia y vende”. Para la inscripción irá una minuta para la desafectación y otra para la venta.

El art. 49 de la ley nacional 14394 establece los casos especiales, que conviene revisar. Son los siguientes:

a) “A instancia del propietario, con la conformidad de su cónyuge, a falta de cónyuge o si éste fuera incapaz, se admitirá el pedido siempre que el inte-

rés familiar no resulte comprometido”. Y como órgano de aplicación es el Registro quien lo admite.

b) “A solicitud de la mayoría de los herederos, cuando el ‘Bien de Familia’ se hubiere constituido por testamento, salvo que medie disconformidad del cónyuge superviviente o existan incapaces, caso en el cual el juez de la sucesión o la autoridad competente resolverá lo que sea más conveniente para el interés familiar”. En la práctica se aplica igual criterio al Bien de Familia heredado.

c) “A requerimiento de la mayoría de los copartícipes, si hubiere condominio, computada en proporción a sus respectivas partes”. La mayoría de titulares necesitará también la conformidad conyugal.

d) “De oficio o instancia de cualquier interesado, cuando no subsistieren los requisitos previstos en los artículos 34, 36 y 41 o hubieren fallecido todos los beneficiarios”. Un acreedor a quien el Bien de Familia no es oponible no tiene necesidad ni derecho a invocar esa cláusula.

e) “En caso de expropiación, reivindicación, venta judicial decretada en ejecución autorizada por esta ley o existencia de causa grave que justifique la desafectación a juicio de la autoridad competente”.

El art. 50 de la ley 14394 da recurso judicial ante resoluciones de la autoridad de aplicación.

Se debe recordar que no corresponde desafectar judicialmente un Bien de Familia para proceder a su venta judicial en pago de una deuda preexistente a la constitución del Bien de Familia, o ser de las causas en que el Bien de Familia no cubre el inmueble. El juez solamente debe declarar, en esos casos, que el Bien de Familia no es oponible a esa deuda.

Razón de urgencia

La intervención notarial permite mayor brevedad en la constitución del Bien de Familia y evita toda demora en la desafectación, demora que deja un interregno que puede ser aprovechado por algún acreedor. La intervención notarial, por lo tanto, constituye un beneficio para los contratantes.