

BIEN DE FAMILIA. DESAFECTACIÓN. ACREEDORES ULTERIORES. INOPONIBILIDAD. IMPROCEDENCIA*

HECHOS:

Contra el auto de venta y de todos los actos que fueron su consecuencia, los demandados dedujeron la nulidad del mismo, por haberse dispuesto respecto de un bien inmueble que, si bien había sido desafectado al bien de familia con anterioridad a la constitución de la hipoteca y de su ejecución, consideraban que sólo lo había sido respecto del crédito por el cual se lo desafectó pero no respecto de los demás. El juzgado de primera instancia rechazó la nulidad planteada. El demandado interpuso recurso de apelación y la Cámara de Apelaciones confirmó la resolución impugnada.

DOCTRINA:

- 1) *Es inoponible al acreedor ejecutante el beneficio del bien de fa-*

milia, si en una causa anterior fue cancelada su inscripción en el registro respectivo –en el caso, el demandado invocó que la desafectación regía sólo respecto de ese crédito anterior– pues de tal forma la acreencia reclamada resulta de causa posterior a la desafectación, resultando insuficiente la mera expresión de voluntad del titular del bien para conseguir la afectación del inmueble.

- 2) *La constitución del bien de familia tiene distintos efectos, pero sólo uno de ellos –la inembargabilidad– se produce a partir de su inscripción en el registro pertinente, por lo cual, ante la cancelación de la inscripción, no puede sostenerse válidamente –en el caso, se había pedido la nulidad del auto de venta en un proceso ejecutivo por considerar que, si bien*

*Publicado en *La Ley* del 17/07/2002, fallo 104.066.

el bien había sido desafectado con anterioridad al crédito que se pretendía ejecutar, igual continuaba protegiendo el bien— que el bien de familia, otrora vigente, sigue protegiendo a la propiedad

Cámara Nacional Comercial, Sala C, abril 30 de 2002. Autos: “Banco de Crédito Argentino c. De Vita, Antonio”.

2ª Instancia.— Buenos Aires, abril 30 de 2002.

Considerando: I. Apeló la demandada la resolución de fs. 160/2 que rechazó el planteo de nulidad articulado a fs. 150/02. El memorial obra a fs. 181/4 y la actora lo contestó a fs. 193.

Para así decidir la *a quo* consideró que “la inscripción que dispone la desafectación del bien de familia con fecha 6 de mayo de 1991, no contiene ninguna referencia de la cual resulte que sus efectos se encuentran limitados al crédito ejecutado en las actuaciones por las cuales se dispuso tal desafectación” (sic fs. 161). Esa resolución agravia a la recurrente, quien sostiene que “en este caso [...] no se trata de una desafectación sino de una declaración de inoponibilidad, aunque formalmente se comunique al Registro respectivo la desafectación del bien en relación a determinado crédito” (sic fs. 181 vta.). Agrega “que no cabe duda de que la desafectación del inmueble objeto de autos, al ser pedida por un acreedor en relación a su crédito es relativa y no absoluta como se indica en la resolución atacada” y que “el hecho de que en el Registro de la Propiedad se haya inscripto en la forma señalada por el *a quo* porque es en la práctica la forma en que siempre se realiza”. (sic fs. 182). Considera, por ello, que debe revocarse la resolución recurrida y declarar la nulidad de auto de venta y de todo lo actuado como consecuencia de la misma.

II. Así como la afectación de un inmueble al régimen de bien de familia se consuma con la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, su desafectación al sistema y, por consiguiente, la extinción del régimen y de los efectos que de él deriven se concreta con la cancelación de la inscripción en dicho registro cuando concurre alguna de las causales que enumera el art. 49 de la ley 14394. Producida la desafectación, las obligaciones contraídas por el constituyente con anterioridad y las surgidas durante el período de afectación (*a fortiori* las deudas posteriores a la desafectación) pueden ser hechas efectivas sobre el inmueble, que se torna embargable, ejecutable y prescriptible (conf. Marina Mariani de Vidal, *Curso de Derechos Reales*, Buenos Aires, 1993, t. 2, pág. 87).

De los autos recibidos del Tribunal del Trabajo N° 3 de Lomas de Zamora, caratulados “López, Rubén Aníbal c. La Lucania S. A. s/ despido” surge que la desafectación como bien de familia del inmueble embargado se dispuso, sin discriminación, en fecha 30 de abril de 1991, cancelándose la inscripción el 6 de mayo del mismo año (fs. 1305/7). No se observa, entonces, circunstancia que obste a la ejecución, pues el crédito que en estos autos se reclama es de causa posterior a la desafectación cuestionada lo que torna inoponible el beneficio que se invoca. Al respecto, corresponde hacer notar que la mera expresión de voluntad no es suficiente para conseguir la afectación del inmueble,

pues es la inscripción y su mantenimiento requisitos necesarios para ello (arts. 35 y 49 ley 14394). Si por vía de hipótesis pudiera sostenerse que en autos se encuentran reunidos los requisitos sustanciales y que tal circunstancia resulta suficiente para que el instituto del “bien de familia” produzca sus efectos, se estaría prescindiendo del recaudo que lo torna oponible a terceros que es, precisamente, la inscripción registral. Vale recordar que la constitución del “bien de familia” produce distintos efectos, pero sólo uno de ellos (la inembargabilidad) se produce a partir de su inscripción en el registro pertinente (conf. García Coni, Raúl, en nota al fallo CNCiv. Sala B, en autos “C. I. M. A. C/ S. de C. A. L.” en *Rev. del Notariado* 810, págs. 1060 y sigtes.; en el mismo sentido Causse y Tesei en “Constitución, Afectación y Desafectación (Apuntes a propósito del bien de familia)” en *Rev. del Notariado* 845, pág. 296). En consecuencia, ante la cancelación de la inscripción, no puede sostenerse válidamente, como pretenden los recurrentes, que el “bien de familia”, otrora vigente, sigue protegiendo a la propiedad.

No desconoce esta Sala la importancia y trascendencia que tiene el instituto del “bien de familia” en nuestro derecho, pues constituye protección jurídicamente acordada a la familia, no sólo en su aspecto patrimonial, en cuanto a la intangibilidad de la materia tutelada por los arts. 34 y 50 de la ley 14394, sino en lo que hace a la preservación de ese núcleo, que es sustento de la sociedad, pero tal protección debe ser dada dentro del marco que autoriza su funcionamiento y sin mengua del derecho de terceros que, como en el caso, son ajenos a los avatares procesales que precedieron a la desafectación de la inscripción, que como ya se señaló no limitó el efecto de la cancelación. Cabe considerar, además, que el alcance relativo de la desafectación, que ahora se invoca, no fue planteado en su oportunidad por el titular de dominio, lo que era menester, en vez de consentir lo actuado al respecto, conforme surge de fs. 1305/6 y sig. de los autos laborales antes citados (en torno a la conveniencia de discriminación para acotar los efectos emergentes de la publicidad registral CNCCom., Sala D, 23/5/78, en autos “Sansonetti, Pascual c. García, Gregoria”, *La Ley*, 1978-C, 418).

III. Finalmente, no puede dejar de observar el tribunal que los recurrentes, sin mencionar la existencia del beneficio, constituyeron sobre la vivienda familiar hipoteca en primer grado para garantizar el cobro de un contrato de mutuo (v. copias de fs. 127/32). Esta circunstancia coadyuva al mantenimiento y validez de la subasta puesto que los acreedores hipotecarios, que iniciaron ejecución, se presentaron en autos esgrimiendo sus derechos, lo que fue considerado por el juez de grado sin merecer observación por parte de la recurrente (ver fs. 133/5).

IV. Por lo expuesto, corresponde y así se resuelve, desestimar el planteo recursivo y confirmar la resolución recurrida. Costas por su orden, atento a lo opinable de la solución (arts. 68 y 69, Cód. Procesal).

El doctor *Monti* no interviene en la presente resolución por encontrarse en uso de licencia (art. 109 del R. J. N.). — *Héctor M. Di Tella*. — *Bindo B. Caviglione Fraga*.