

BIEN DE FAMILIA Y EXPENSAS COMUNES EN PROPIEDAD HORIZONTAL*

Juzgado de 1ª Instancia del Circuito en lo Civil y Comercial de la 4ª Nominación de Rosario.

Nº 668, Rosario 18/3/96.

Visto: La solicitud de desafectación del bien de familia constituido sobre el inmueble embargado al ejecutado, presentada por la ejecutante a fs. 8/9 de los caratulados “Consortio Edificio Torre... c/ R. M. y otra s/ apremio” (Expte. Nº 2631/95) y los fundamentos expuestos por la peticionante.

Y Considerando: Que a fs. 40 de los autos principales obra glosada la constancia registral de la toma de razón del embargo oportunamente dispuesto en éstos. Según la misma, de fecha 9 de agosto de 1995, en 10 de marzo de 1993 el inmueble cautelado fue inscripto como “bien de familia”.

La ley 14394, reguladora del régimen del “bien de familia”, establece las excepciones a la inembargabilidad e inejecutabilidad que caracterizan a los inmuebles constituidos en aquel carácter, a “las obligaciones provenientes de impuestos o tasas que graven directamente el inmueble, gravámenes constituidos con arreglo a lo dispuesto en el arts. 37, o créditos por construcción o mejoras introducidas en la finca” (art. 38).

Si bien las obligaciones por expensas comunes no se encuentran taxativamente enumeradas en la norma transcripta, es evidente que a la luz de lo dispuesto por los arts. 8 y 17 de la ley 13512 corresponde considerarlas comprendidas en las excepciones antes citadas, puesto que se trata de obligaciones ine-

*Publicado en la *Gaceta del Notariado* del Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, año 51, Nº 113. Sección a cargo del Dr. Atilio Gaschetto, miembro de la redacción de la *Gaceta del Notariado*.

ludibles de los propietarios de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal y que cabe calificar de *propter rem*.

Resultan de plena aplicación los párrafos doctrinarios citados por la solicitante, los que deberán tenerse por reproducidos en ésta en honor a la brevedad¹.

Podría afirmarse que la obligación al pago de las expensas comunes no se ve afectada por la construcción del “bien de familia” sobre el inmueble que la genera, puesto que la naturaleza de la misma impone que el bien subsiste en disponibilidad de garantía al pago de aquélla a su acreedor natural, esto es, el consorcio de copropietarios.

A más de las razones expuestas, conviene poner de resalto que el ejecutado fue oportunamente notificado de la cautelar dispuesta y no consta que haya mediado cuestionamiento alguno contra el embargo.

Conforme lo dispone la ley provincial N° 7224, en casos como el presente, para procederse a la venta judicial del bien afectado, corresponde al juez de la causa la desafectación “sin más trámite”, razón por la cual procede pronunciarse sobre lo peticionado por la ejecutante, tanto más cuanto que, corrido traslado al ejecutado, no lo ha contestado y, por ende, no ha opuesto objeción alguna.

Ahora bien, sin perjuicio de lo antedicho, se estima prudente que en esta instancia de la ejecución del bien, sólo sea declarado que la constitución del mismo como “bien de familia” no resulta oponible a la ejecutante por la naturaleza del crédito motivo de autos y que, por ende, resulta procedente la venta en pública subasta del inmueble. Tal declaración asegurará claridad al proceso de subasta.

Producido y aprobado el remate judicial del bien, de llegarse a tal instancia, y una vez perfeccionada la adquisición del dominio por parte de quien resultare comprador, a su solicitud se oficiará al Registro General a fin de desafectar el bien y cancelar la inscripción como “bien de familia”.

(1) Se cita a Guastavino, Elías P., en *Derecho de Familia Patrimonial*, 2ª edición, tomo 2, pág. 99, y tomo 1, pág. 386: “El interés de la familia no puede prevalecer sobre el derecho y el interés de los otros copropietarios y de sus respectivas familias vinculados a la comunidad que crea la propiedad horizontal; por otra parte y es fundamental, jurídicamente, tales obligaciones por su naturaleza y por lo dispuesto en el artículo 2366 del Código Civil, son compromisos existentes desde el principio mismo de la edificación y por ende anteriores a la inscripción del bien de familia; no pueden ampararse en la inembargabilidad que recién la inscripción posterior viene a crear”. “El bien de familia es una institución jurídica y como todo lo jurídico tiende a la realización del valor justicia. No puede entonces, so pretexto de amparar a la familia inferir una lesión al derecho adquirido de los terceros. La protección de la familia no puede lograrse en base al despojo de otros; la caridad, impuesta forzosamente no sería caridad y distorsionaría la institución sin llegar a ser justicia. Por ello en la interpretación del bien de familia, que no ha de ser una interpretación restrictiva ni mezquina, deben respetarse los derechos de los terceros”. “La propia ley 14394 que reglamenta el bien de familia autoriza también la ejecución o embargo por deudas posteriores a su inscripción si las obligaciones provienen de créditos por construcción o mejoras introducidas en la finca a las que pueden asimilarse las que se abonan mediante las expensas para el mantenimiento y conservación de la propiedad horizontal”.

Por ello, por las razones expuestas y lo normado por el art. 49 inc. e) de la ley 14394;

RESUELVO: 1) Declarar que la inscripción como “bien de familia” del inmueble embargado en autos no resulta oponible a la ejecución dispuesta en esta causa, procediendo la continuación de las operaciones de subasta del mismo;

2) Disponer que, una vez producido y aprobado el remate judicial y perfeccionada la adquisición del bien por parte del comprador en la subasta, a su solicitud se oficiará al Registro General a efectos de desafectar el inmueble y cancelar su inscripción como “bien de familia”.

Insértese, agréguese y hágase saber.

Dr. Eduardo R. A. Martínez Thoss. Juez.

Dra. Beatriz A. Antelo. Secretaria.

Síntesis

• *El propietario de una unidad afectada al régimen de la ley 13512 e inscrita como bien de familia, no puede oponer a la ejecución por el cobro por expensas comunes la inembargabilidad del bien por cuanto la fuente de la obligación en las expensas comunes es el reglamento, preexistente a cualquier afectación de la unidad; las deudas de esta especie, devengadas con posterioridad a su inscripción no constituirían nuevas obligaciones sino rubros o renglones de la obligación de contribuir.*

• *Una vez producido y aprobado el remate judicial y perfeccionada la adquisición del bien por parte del comprador en la subasta, es el momento procesal oportuno para officiar al Registro General a efectos de desafectar el inmueble y cancelar su inscripción como “bien de familia”.*

Comentario

El bien de familia² se enmarca dentro de las instituciones que el derecho ha perfeccionado para la protección del núcleo familiar y su vivienda³.

Las expensas comunes son aquellos gastos normales u ordinarios que se originan en la conservación, reparación y funcionamiento de las cosas y servicios comunes que integran la propiedad horizontal y que, como tales, están a cargo de todos los copropietarios.

(2) Según la definición de Elías P. Guastavino, el bien de familia “es una institución jurídica del Derecho de Familia Patrimonial y por lo tanto del Derecho Civil, concerniente a un inmueble urbano o rural, ocupado o explotado por los beneficiarios directamente, limitado en su valor, que por destinarse al servicio de la familia goza de inembargabilidad, es de restringida disponibilidad, se encuentra desgravado impositivamente y subsiste en su afectación después del fallecimiento del titular del dominio”. Guastavino, Elías P., *Derecho de Familia Patrimonial. Bien de familia*, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1984 y 1985, t. I, pág. 92 y t. II, pág. 13.

(3) Para una visión completa de las distintas instituciones de protección como la inembargabilidad de viviendas con créditos del Banco Hipotecario, el asentimiento conyugal, la protección de la vivienda en caso de divorcio o separación de hecho, el derecho real de habitación viudal, etc. *vide*: Kemelmajer de Carlucci, Aída, *Protección jurídica de la vivienda familiar*, Hammurabi S. R. L., Bs. As., 1995.

Están enumeradas en el artículo 8º de la ley 13512, y conforme al texto del mismo, se pueden clasificar de la siguiente manera: a) expensas de administración, mantenimiento y reparación de las cosas comunes; b) primas de seguro del edificio; c) expensas de reparación y conservación efectuadas por un propietario para la conservación de partes o bienes comunes; y d) innovaciones que impliquen mejoras en beneficio de todos los copropietarios.

El artículo 38 de la ley 14394 que regula las excepciones a la ejecución o embargo por deudas posteriores a la inscripción al régimen de bien de familia no hace referencia a las expensas, por lo que resulta de fundamental importancia determinar qué incidencia tiene sobre ellas la circunstancia de que la unidad funcional se encuentre sometida al bien de familia⁴.

El reglamento de copropiedad y administración forma parte del título de propiedad de cada uno de los consorcistas, ya sea que hayan participado en su redacción y constitución original, o que hayan adherido al mismo en el momento de su adquisición.

Conforme el art. 38 de la ley 14394, “El bien de familia, no será susceptible de ejecución o embargo por deudas posteriores a su inscripción [...]”.

Se deduce de ello, *a contrario sensu*, que dichos efectos se producen si están en juego deudas anteriores, entendiéndose por tales aquellas cuya causa o hecho generador preexista a la constitución, con independencia de la fecha de vencimiento o de su exigibilidad⁵.

En el caso de las expensas es indudable que la obligación de pagarlas no na-

(4) Con relación a un estudio extenso de la institución de bien de familia consideramos fundamental la obra de Beatriz Areán, *Bien de familia*, Hammurabi S. R. L., Bs. As., 2001, cuyos conceptos seguimos en este comentario.

(5) Uno de los principales efectos que produce la constitución del bien de familia es la inembargabilidad e inejecutabilidad, respecto de los acreedores titulares de créditos nacidos con posterioridad.

Sólo con este alcance el inmueble sale del patrimonio del constituyente, toda vez que la afectación es inoponible a los acreedores de fecha anterior. Establece el art. 38 de la ley 14394 que: “El bien de familia no será susceptible de ejecución o embargo por deudas posteriores a su inscripción como tal, ni aun en caso de concurso o quiebra, con excepción de las obligaciones provenientes de impuestos o tasas que graven directamente el inmueble, gravámenes constituidos con arreglo a lo dispuesto por el art. 37, o créditos por construcción o mejoras introducidas en la finca”. A los fines de establecer la oponibilidad o la inoponibilidad del bien de familia a los acreedores del constituyente, deben distinguirse tres grupos de deudas: a) Las anteriores a la inscripción: este grupo de deudas no se ve alcanzado por la constitución, pues el bien de familia es inoponible a los respectivos acreedores, quienes pueden embargarlo y ejecutarlo, como si no estuviera afectado. b) Las posteriores a la inscripción, inclusive las provenientes de gravámenes constituidos después de la afectación. Éste es realmente el grupo alcanzado por la afectación, por cuanto el bien es oponible a los acreedores, quienes se ven privados de la posibilidad de embargarlo o ejecutarlo, aun en caso de concurso o quiebra, con la excepción de los gravámenes constituidos conforme el art. 37, a cuyos acreedores, obviamente, el bien de familia no les es oponible. c) Las anteriores y posteriores cuando provienen de impuestos o tasas que pesan sobre el inmueble, o de créditos por construcción o mejoras introducidas en la finca. Este grupo de deudas es ajeno a la constitución del bien de familia, toda vez que, cualquiera sea la fecha en que hayan nacido, los acreedores podrán siempre embargarlo y ejecutarlo. Esto es así por la especial naturaleza de las mismas y de la necesidad de salvaguardar los derechos del fisco de percibir tributos, así como los de aquellos que hayan contribuido al mejoramiento del inmueble.

ce cada vez que el administrador pretende el cobro de un período determinado, ya que ello hace únicamente a su exigibilidad. Cada copropietario sabe que está obligado a contribuir al pago de las cargas comunes desde el momento en que ha devenido tal, o sea, desde que adquirió su unidad por escritura pública, circunstancia esta que importa la adhesión total e incondicional al reglamento de copropiedad y administración⁶.

De ahí que siempre la afectación del inmueble al régimen de bien de familia necesariamente sea posterior a la causa de su obligación frente al consorcio.

Ello es así aun cuando la adquisición del dominio y el acto de constitución sean simultáneos, ya que, en virtud de la continuidad del tracto, el Registro inscribirá primero la transmisión y luego la incorporación del inmueble al régimen de la ley 14394.

No debemos perder de vista que uno de los requisitos que posibilitan la realización de la afectación es que quien lo hace sea titular de un derecho real sobre cosa propia, en el caso, la propiedad horizontal.

En síntesis, la obligación de contribuir al pago de las erogaciones necesarias para el mantenimiento de un inmueble sujeto al régimen de la ley 13512 tiene su origen en el reglamento de copropiedad y administración, y éste es anterior a la afectación al régimen del bien de familia hecha por el propietario.

Las expensas que se devenguen en los sucesivos períodos siempre habrán de reconocer una obligación de pago asumida en el momento de la adquisición de la unidad.

La inembargabilidad del bien de familia es inoponible ante el reclamo originado en expensas comunes, pues la obligación de contribuir al pago de los gastos y costas necesarios para el mantenimiento del inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal tiene su fuente en el reglamento de copropiedad y administración, que es preexistente a la afectación hecha por el propietario⁷.

En el mismo sentido, se ha sostenido que, siendo el reglamento la fuente de la obligación de contribuir a las expensas comunes –preexistente a cualquier afectación de unidades como “bien de familia”– las deudas por expensas, devengadas con posterioridad a su inscripción como tal, no constituyen “nuevas

(6) Areán, Beatriz, op. cit, pág. 187.

(7) CNCiv., Sala E, agosto 23 de 1995. “Consortio de Propietarios Ayacucho 1735/43 c. Lozada Ocampo, Juan y otro”, *La Ley*, 1996,-A, 686, con nota de Xanthos. “La deuda por expensas comunes prevalece sobre el bien de familia, aun cuando se trate de una deuda posterior a la inscripción respectiva”. CNCom., Sala A, febrero 29 de 1996. “Herrera, Ramón S. s/ quiebra, *La Ley*, 1996-D, 49-DJ, 1996 – 2-497. “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 para deudas posteriores a su inscripción debe resolverse a favor del primero”. CNCom., Sala A, febrero 29 de 1996. Herrera, Ramón S. s/ quiebra, *La Ley*, 1996-D, 49 – DJ, 1996-2-497.

obligaciones” sino “rubros” o “renglones” de la obligación de contribuir, en determinada forma y proporción al pago de las expensas contraídas en el reglamento de copropiedad y administración⁸.

Por otra parte, esa conclusión se impone, ya que, de no ser así, sería suficiente con afectar la unidad como bien de familia y de esa forma eludir de manera indefinida la obligación de pagar las expensas comunes. Si varios de los titulares de la propiedad horizontal recurrieran a esta maniobra la desintegración del sistema sería inevitable⁹. El cobro regular de las expensas es fundamental para el normal funcionamiento del consorcio y hasta para su vida misma.

Los principios expuestos rigen, sin duda, respecto de los sucesores universales (art. 3417 C. C.). En cuanto a los sucesores particulares, el art. 17 de la ley 13512 dispone que “La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas [...] sigue siempre el dominio de sus pisos o departamentos en la extensión del art. 3266 del Código Civil, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición[...]”.

En concordancia, el fallo comentado expresa que se trata de obligaciones ineludibles de los propietarios de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal y que cabe calificar de *propter rem*.

Establece el citado art. 3266: “Las obligaciones que comprenden al que ha transmitido una cosa, respecto a la misma cosa, pasan al sucesor universal y al sucesor particular; pero el sucesor particular no está obligado con su persona o bienes, por las obligaciones de su autor, por las cuales lo representa, sino con la cosa transmitida”.

Como puede verse, una obligación puede pasar al sucesor particular, pero para que ello ocurra deben estar presentes dos condiciones esenciales: a) Que la obligación incumba al autor por razón de la cosa transmitida. b) Que la obligación se refiera directa y esencialmente al título de adquisición.

En consecuencia, tratándose de derechos personales, ellos pasan al sucesor universal, no así al particular, pero si éste ha aceptado las obligaciones asumidas por su causante, puede ser compelido a cumplirlas, claro está que responde únicamente con la cosa transmitida y se puede liberar a través del abandono.

Concretamente, en el caso de las expensas, el titular del piso o departamento debe responder por las devengadas no sólo durante su titularidad, sino también por las de su autor, con la peculiaridad de no poder liberarse por el abandono, por prohibirlo el art. 8º de la ley 13512. Además, su obligación no existe por haberla asumido ni contraído, sino que es impuesta por la ley¹⁰.

Vinculado con el tema que estamos tratando, si el consorcio pretende ejecutar al propietario actual reclamándole el pago de expensas adeudadas por su

(8) Conf. Racciatti, “La obligación por expensas comunes en la propiedad horizontal y la inembargabilidad del bien de familia”, *JA*, 16-1972-38.

(9) Areán, Beatriz, op. cit., pág. 188.

(10) Areán, Beatriz, op. cit., pág. 190.

antecesor, si resulta que ha afectado el inmueble como bien de familia, éste tampoco será oponible al consorcio.

Sin embargo, en este supuesto ello no se relacionará con la adhesión al reglamento de copropiedad y administración, sino con la fecha de nacimiento de las obligaciones. En efecto, esa adhesión funcionará en cuanto a las expensas que se devenguen en el futuro. Con respecto a las del pasado, son adeudadas porque la ley así lo impone¹¹. Y, siendo anteriores a la afectación, ésta no impedirá al consorcio la ejecución del inmueble.

Finalmente, es interesante la clarificación que hace la sentencia del momento procesal en que procede el levantamiento de la anotación registral del bien de familia en caso de una ejecución exitosa: una vez aprobado el remate y perfeccionada la adquisición corresponde la cancelación en el Registro que posibilite la nueva inscripción dominial.

NOTA A FALLO

Por **Martín Valiante**

Resolución

1) Declarar que la inscripción como bien de familia del inmueble embargado en autos no resulta oponible a la ejecución dispuesta en esta causa, procediendo la continuación de las operaciones de subasta del mismo;

2) Disponer que, una vez producido y aprobado el remate judicial y perfeccionada la adquisición del bien por parte del comprador en subasta, a su solicitud se oficiará al Registro General a efectos de desafectar el inmueble y cancelar su inscripción como bien de familia.

Insértese, agréguese y hágase saber.

Dr. *Eduardo R. A. Martínez Thoss*. Juez.

Dra. *Beatriz A. Antelo*. Secretaria.

Comentario

La ley 14394 de bien de familia instituyó una excepción al principio general de que el patrimonio del deudor constituye la garantía común de los acreedores, impidiendo la ejecución o embargo de bienes afectados a bien de familia.

Están excluidos de la ley 14394 los créditos que tienen causa o hecho generador, anterior a la inscripción registral del bien de familia.

Si bien las obligaciones por expensas comunes no están taxativamente enumeradas en el artículo 37 de la ley 14394, surgen de lo dispuesto en los artículos 8 y 17 de la ley 13512.

La deuda por expensas comunes prevalece sobre el bien de familia, aun

(11) Esta situación deberá ser tenida en cuenta por los notarios al efectuar escrituras que transmitan el dominio sobre unidades sometidas al régimen de la propiedad horizontal porque el nuevo adquirente será responsable aun de las expensas anteriores a la escritura, lo que aconseja, sin duda, tener a la vista las eventuales liquidaciones de deudas pendientes.

cuando se trate de una deuda posterior a la inscripción del bien de familia, pues la afectación a propiedad horizontal siempre es anterior al bien de familia, debiendo resolverse a favor del artículo 17 de la ley 13512.

Las obligaciones originadas por expensas comunes existen desde el principio de la vida del consorcio, y el incumplimiento de los consorcistas de su pago implica la imposibilidad de mantener el sistema, es decir, afectan la vida misma del consorcio.

El Reglamento de Copropiedad y Administración forma parte del título de propiedad y los futuros compradores deben adherir al mismo.

Sin perjuicio de ello, la obligación del pago de expensas comunes no existe por haberlo asumido el comprador, sino que es impuesto por la ley.

De lo expuesto se desprende que el propietario de una unidad afectada al régimen de la ley 13512 e inscrita como bien de familia no puede oponer a la ejecución por el cobro de expensas comunes la inembargabilidad del bien, por cuanto la fuente de la obligación en las expensas comunes es el Reglamento, preexistente a cualquier afectación de la unidad. Las deudas devengadas con posterioridad a su inscripción están incluidas en la obligación de contribuir.

La jurisprudencia ha confirmado casi por unanimidad que la afectación al régimen de bien de familia de una unidad funcional es inoponible con la eximición del pago de las expensas a su cargo.

Esta corriente jurisprudencial hace primar el interés de la comunidad sobre el interés del propietario. Este precepto tiene como fundamento el artículo 17 de la ley 13512.

El artículo 17 de la ley 13512 dispone: “La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del artículo 3266 del Código Civil, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los artículos 3901 y 2686 del Código Civil”.

Asimismo, el artículo 3266 del Código Civil puntualiza lo siguiente: “Las obligaciones que comprenden al que ha transmitido una cosa, respecto a la misma cosa, pasan al sucesor universal y al sucesor particular; pero el sucesor particular no está obligado con su persona o bienes, por las obligaciones de su autor, por las cuales lo representa, sino con la cosa transmitida”.

Dentro de las obligaciones reales ambulatorias que viajan o se transmiten con la cosa están las obligaciones por impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes de inmuebles afectados a propiedad horizontal (cargas reales).

De lo expuesto surge que la obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de expensas “[...] sigue siempre el dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del artículo 3266 del Código Civil, aun respecto a las devengadas antes de su adquisición [...]”.

El artículo 17 de la ley 13512 y el artículo 3266 del Código Civil califican estas obligaciones que tienen los propietarios de contribuir al pago de expensas comunes como obligaciones *propter rem*.

El artículo 38 de la ley 14394 establece que: “El ‘bien de familia’ no será susceptible de ejecución o embargo por deudas posteriores a su inscripción como tal, ni aun en caso de concurso o quiebra, con excepción de las obligaciones provenientes de impuestos o tasas que gravan directamente el inmueble, gravámenes constituidos con arreglo a lo dispuesto en el artículo 37, o créditos por construcción o mejoras introducidas en la finca”.

El artículo 8 de la ley 13512 expresa: “Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro [...]”.

Conclusión

La deuda por expensas comunes es una obligación *propter rem*, es decir, sigue a la cosa; el propietario no puede exceptuarse de su pago oponiendo la afectación a bien de familia, ni abandonar la propiedad para liberarse del pago.

La obligación surge por imperio de la ley 13512, y los compradores aceptan esta obligación de pago de las expensas comunes al adherir al Reglamento, no pudiendo oponer el bien de familia para exceptuarse del pago de expensas comunes al consorcio, ya que el cobro de las expensas permite el funcionamiento del consorcio y hace a la vida misma de éste.

Jurisprudencia

Autos: “Herrera, Ramón S. s/ quiebra”, Cámara Nacional en lo Comercial, Sala A, 29 de febrero 1996, publicado en *La Ley* 7/8/96.

Autos: “Consortio Ayacucho 1735/43 contra Lozada Ocampo, Juan y otros”. Cámara Nacional en lo Civil, Sala E, 23 de agosto de 1995.

Autos: “Cantone, Graciela Marta contra Lucero, Arturo Omar sobre ejecución hipotecaria (Ejecutivo)”. Cámara Nacional en lo Civil, Sala E, 28 de octubre de 1997.

Autos: “Floriello, Rosa Asunta contra Aversa, Nicolás sobre ejecución hipotecaria”. Cámara Nacional en lo Civil, Sala F, 1° de abril de 1997.

Bibliografía

Federico Javier Causse y Jorge Raúl Causse, *Actualidad en la Jurisprudencia sobre la Propiedad Horizontal*.

Juan Carlos Sarubo, *Bien de Familia: concepto. Interpretación. Defecto de Publicidad. Exclusión del régimen. Deudas Alcanzadas. Créditos por expensas comunes. Inoponibilidad*.