

Bien de familia: expensas: inoponibilidad; ejecución; remanente *

Doctrina:

- 1) *El eventual remanente del producido del bien, tras ser ejecutado para el pago de una deuda por expensas comunes, debe quedar a disponibilidad de los titulares del bien, en tanto su afectación subsiste erga omnes, situación que no se altera por la falencia –conf. art. 38 primera parte de la ley 14.394–.*
- 2) *El régimen de inejecutabilidad del bien de familia no es oponible frente a una deuda por expensas comunes, toda vez que las obligaciones existen desde el principio de la vida del consorcio y son prioritarias a cualquier afectación. Ello es así porque constituyen derivaciones de la obligación principal de contribuir al pago de los gastos y costos necesarios para el mantenimiento y administración del edificio (del dictamen de la Fiscal General ante la Cámara, que ésta comparte).*
- 3) *Si el régimen de inejecutabilidad del bien de familia fuera oponible a una deuda por expensas comunes, permitiría que mediante la simple maniobra de inscribir un inmueble afectado a la ley 13.512 como bien de familia, se convirtiesen en letra muerta las disposiciones de los arts. 8º y 17 (del dictamen de la Fiscal General ante la Cámara, que ésta comparte).*
- 4) *Debe revocarse la decisión del juez relativa a que el producido del bien de familia desafectado y ejecutado por una deuda por expensas beneficiará a la totalidad de la masa de acreedores. Ello es así por apartarse del derecho vigente, ya que si la ley establece claramente*

* Publicado en *El Derecho* del 23/10/2006, fallo 54.302.

que el beneficio se mantiene en caso de concurso o quiebra, la conclusión de que el remanente es prenda común de los acreedores implica tener por no escrito el texto legal (del dictamen de la Fiscal General ante la Cámara).

Cámara Nacional Comercial, Sala C, febrero 7 de 2006. Autos: “Duerto, Agustín Alfredo s/ quiebra s/ inc. de verificación promovido por consorcio Larrea 1012, Cap. Fed”.