

## Bien de familia

Desafectación del régimen. Inmueble de valor suntuoso para quienes lo habitan. Valor a tomarse en cuenta en la Ciudad de Buenos Aires. Extensión de la desafectación en caso de condominio.

- CNCom., Sala E, 15/3/2011, "Caldo, Adriana Beatriz s/ quiebra (inc. de incorporación de bienes)". (Publicado en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, año LXXV, n° 158, 19/8/2011, fallo 115717).

**Hechos:** *la fallida y su hijo, en calidad de condóminos de un inmueble, apelaron la resolución que dispuso su desafectación del régimen del bien de familia por no configurarse los requisitos previstos por el artículo 34 de la Ley 14.394. La Cámara confirmó el fallo recurrido.*

1. — El inmueble de propiedad del fallido y de su hijo debe ser desafectado del régimen del bien de familia en tanto su envergadura puede reputarse excesiva para la satisfacción de las necesidades de vivienda familiar y las tasaciones efectuadas dan cuenta de que se trata de un bien de valor suntuoso para quienes lo habitan.<sup>[1]</sup>

2. — La desafectación del régimen del bien de familia alcanza a todo el inmue-

ble y no sólo a la porción indivisa de la deudora, pues una decisión contraria no sería posible de acuerdo con la finalidad del régimen, máxime cuando ello implicaría que no se conservaría el requisito del vínculo de parentesco entre los condóminos, al ser factible que un tercero adquiriese esa porción.<sup>[2]</sup>

3. — Siendo que en la Ciudad de Buenos Aires no existen normas reglamentarias que establezcan valores inmobiliarios fijados por encima de los cuales las viviendas no pueden ser incluidas en el régimen protectorio de la Ley 14.394, la protección de la sede del hogar sólo tiene virtualidad cuando el inmueble no supera un valor acorde con las necesidades del sustento y vivienda del grupo que lo habita.

### Jurisprudencia vinculada

[1] CNCom., Sala C, 28/9/2007, "Salem, Alberto s/ quiebra", *La Ley Online*, AR/JUR/8220/2007.

[2] CNCom., Sala D, 15/5/2000, "Caja de crédito Varela Cooperativa Limitada c/ La Reposera SRL", *La Ley Online*, AR/JUR/5394/2000.