

Algunas consideraciones frente al proyecto de unificación de los Códigos respecto del bien de familia, la afectación de la vivienda y la inejecutabilidad de la vivienda familiar

15 noviembre 2012 por [Ed. Microjuris.com Argentina](#) [Dejar un comentario](#)

Autor: Fragapane, Héctor R.

Fecha: 15-nov-2012

Cita: MJ-DOC-6041-AR | MJD6041

Sumario:

I. El régimen de la Ley 14.394. II. El régimen proyectado.

Doctrina:

Por Héctor R. Fragapane (*)

I. EL RÉGIMEN DE LA LEY 14.394

El 30 de julio de 1954 fue publicada la «ley ómnibus» 14.394 , en cuyo articulado -además de legislar sobre el matrimonio de menores, la ausencia con presunción de fallecimiento, el divorcio y la indivisión hereditaria, entre otros institutos- figuraba la consagración del instituto denominado «bien de familia», el cual, a casi sesenta años de su institución, será derogado en caso de sancionarse el proyecto de reforma integral de los Códigos Civil y Comercial, con el objeto de afrontar los nuevos requerimientos surgidos a partir de las dudas y/o conflictos que ofrece el régimen aún vigente, como así también por la propia dinámica social en lo atinente a la materia «familiar» y por sobre a la protección jurídica que la vivienda -de la familia en sus diversas configuraciones e inclusive individual- merece conforme a los tiempos que se viven.

1. Configuración

La aún vigente Ley 14.394 establece en su art. 34 que «Toda persona puede constituir en bien de familia un inmueble urbano o rural de su propiedad cuyo valor no exceda las necesidades del sustento y vivienda de su familia, según normas que se establecerán reglamentariamente».

Determina asimismo que «La constitución del bien de familia produce efecto a partir de su inscripción en el Registro Inmobiliario correspondiente» (art. 35).

Por otra parte, el art. 36 da cuenta de que prefiere la familia basada en el «matrimonio» y en los vínculos de sangre o por adopción, dejando de lado cualquier otro tipo de organización familiar, ya que expresamente establece que «A los fines de esta ley, se entiende por familia la constituida por el propietario y su cónyuge, sus descendientes o ascendientes o hijos adoptivos; o, en defecto de ellos, sus parientes colaterales hasta el tercer grado inclusive de consanguinidad que convivieren con el constituyente».

2. La inoponibilidad de la afectación a determinadas deudas, aun en caso de quiebra

Los arts.37 y 38 determinan los supuestos de deudas del propietario del inmueble frente a los cuales la inscripción como bien de familia deviene inoponible, «ni aun en caso de concurso o

quiebra»; y que son: a) las deudas posteriores a su inscripción como tal; b) las deudas garantizadas con gravámenes sobre el inmueble «cuando mediare causa grave o manifiesta utilidad para la familia» (se requiere, en ese caso, la «conformidad del cónyuge» -lo que constituyó un adelanto de lo que luego sería la regla del art. 1277 CCiv-); c) las obligaciones provenientes de impuestos o tasas que graven directamente el inmueble; y d) los créditos por construcción o mejoras introducidas en la finca.

Al respecto, interesantes han sido los debates que se suscitaron en cuanto al carácter «anterior» o no de algunas acreencias en particular como son los casos del saldo deudor en cuenta corriente, (1) las expensas comunes, (2) las costas judiciales; (3) y que, como se verá, el ordenamiento proyectado resuelve en unos casos y deja abierta la discusión en los otros.

3. Problemática suscitada a partir de la ejecución del inmueble respecto de la distribución del producido

Probablemente el tema que más ha llevado a discusión a la doctrina y jurisprudencia es el referido al supuesto en que aparezcan en la masa sujetos que ostenten acreencias a las cuales les resulte inoponible la inscripción del bien de familia; como sería el caso de aquellas obligaciones de causa o título anterior a la misma o, aunque temporalmente posteriores, se trate de deudas resultantes de la falta de pago de impuestos o tasas que graven directamente al inmueble, de gravámenes constituidos cuando mediaren causas graves o de manifiesta utilidad para la familia (art. 37 lex cit.), o de créditos por construcción o mejoras introducidas en la finca. Versando la discusión sobre el modo en que debe distribuirse el producido de la subasta una vez realizada la misma.

En la cuestión que nos ocupa, como expresa Guastavino, (4) después de un profundo estudio, se precisaron cuatro postulaciones: dos extremas y opuestas, y dos intermedias con matices diferentes, a saber:

A. Una opinión mayoritaria, que afirma que basta que uno solo de los acreedores sea anterior para la procedibilidad de la ejecución en favor de todos; y, para que el monto liquidado ingrese a la masa para ser distribuido conforme a la regla de la *ius parit conditio creditorum*, propiciando la desafectación del bien en los términos del art. 49, inc. e, Ley 14.394, (5) a la cual se le objeta, entre otras varias cuestiones, que ignora el texto expreso de la Ley 14.394 al dejar sin contenido ninguno al art. 38 de la misma; y, que la referencia al art. 49, inc. e, lex cit., es incorrecta por cuanto esta última se refiere a otros supuestos y no al de la especie (6).

B. Otra, diametralmente opuesta, que sostiene que los principios de universalidad e igualdad imponen que la existencia de créditos posteriores impiden también cobrarse a los anteriores; (7) la que, al igual que la precedente, deja sin contenido posible al art. 38 de la Ley 14.394 y por la cual no se reconoce ni siquiera a los acreedores anteriores el derecho de agredir el bien en caso de concurso, favoreciendo el fraude a la ley (8). En rigor de verdad, desde esta perspectiva nunca se subastaría el bien y no existiría el problema de distribución de fondos objeto del presente estudio.

C. Una intermedia, según la cual, existiendo acreedores anteriores y posteriores, el bien se ejecuta, cobran los anteriores y si hay fondos, pasan a la masa para que concurran a prorrata el resto de los acreedores, por entender que «no se traslada al dinero la inembargabilidad que

ostentaba el bien de familia ejecutado» (9) y que sustenta el ya citado Truffat, (10) para quien, el art.38 de la Ley 14.394 no priva a los acreedores posteriores del derecho a cobrar sobre el saldo. Aunque a esto se le ha dicho que la voluntad vinculante no tuvo a estos últimos integrados a la obligación al tiempo de su otorgamiento, por lo cual no tienen derecho a los sobrantes (11).

D. La opinión intermedia alternativa, consistente en la formación de una masa separada de la que cobran solo los acreedores anteriores a la afectación, pero no los posteriores, produciéndose respecto de aquellos la inoponibilidad de la inscripción, (12) por lo cual, de existir remanentes, serán estos de propiedad del fallido por aplicación analógica del art. 1266 CCiv. Se fundamenta esta postulación, entre otros argumentos, en que el hecho de la quiebra no puede beneficiar a los acreedores que carecían de la facultad de ejecutar el inmueble, extendiendo la garantía patrimonial del deudor a bienes que antes no les respondían e ignorando el texto expreso del art. 38, Ley 14.394 (13).

Al respecto, si bien esto último puede no merecer objeciones en el caso de obligaciones contractuales, es más difícil de entender, por ejemplo, cuando la causa o el título del crédito es de origen legal o extracontractual (14).

Por nuestra parte en anteriores publicaciones, compartimos la posición de Belluscio respecto de que la «inembargabilidad» (relativa, ha dicho la Excma. SCJ de Mendoza) (15) no se traslada al dinero; o, como manifiesta Truffat, si la subrogación resulta inaplicable al deudor in bonis -dado que no se cuestiona el derecho de los acreedores posteriores a ejecutar el saldo- no hay mérito para su aplicación al caso de quiebra (16). Proponiendo una postura propia en donde tras el pago a los acreedores «anteriores», el remanente sería considerado «bien futuro» y, por consiguiente, distribuido entre los acreedores si el fallido aún no había sido rehabilitado, perteneciéndole a este último si para ese momento ya había cesado su inhabilitación (17).

4.La legitimación del síndico en caso de quiebra del titular

Por otro lado, cuando en el escenario de la quiebra aparecieron acreencias «anteriores» y «posteriores», otro debate que ocupó tanto a la doctrina como a la jurisprudencia fue el atinente a si el síndico tenía legitimación o no para instar la realización del bien, asumiendo las acciones que a título personal ostentaban el o los acreedores a los cuales les resultara inoponible la inscripción. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia de la Nación se expidió por la negativa en el fallo dictado el 10 de abril de 2007 en los autos caratulados “Baumwohlsperner de Pilevski Nélica s/ quiebra” con fundamento en la falta de base normativa para que el síndico asumiera la legitimación de los acreedores (que, en el caso, no habían mostrado interés en hacerlo) para instar la desafectación, lesionando la garantía constitucional del art. 14 bis de la Carta Magna. Ello por cuanto el derecho que atribuye la Ley 14.394 para agredir el inmueble inscripto como bien de familia es propio del acreedor anterior a ese acto, que lo detenta y que, tratándose de un derecho disponible, si este no lo ejerce, carece el síndico de atribuciones para enervar los efectos de una renuncia u omisión, en la que no se encuentra comprometido el orden público (consid. 7).

De todos modos para mitigar la imposibilidad jurídica para que el síndico pueda instar la ejecución del bien, se ha propiciado que, ante ese escenario, el órgano concursal convoque a los acreedores

a los que la inscripción del bien de familia les es inoponible y los inste a prestar su conformidad (aplicando analógicamente la normativa referida a la conformidad de los acreedores para iniciar las acciones de retroacción, art. 119 LCQ).

II. EL RÉGIMEN PROYECTADO

Es público y notorio y de hecho motiva este comentario que, en el Congreso de la Nación, se está debatiendo un anteproyecto de ley que apunta a unificar los Códigos Civil y Comercial que nos vienen desde el siglo XIX con un singular número de modificaciones parciales (algunas incorporadas al articulado y otras no) y que tiene por objeto adecuar ambos instrumentos a los tiempos que corren en las relaciones humanas y en las comerciales, propiciando asimismo su unificación en tanto ambos regulan la misma sustancia jurídica: las relaciones de los particulares entre sí, regidas por el principio conmutativo, de dar a cada uno lo suyo (18).

1. La derogación de la Ley 14.394 y la ultraactividad de la ley respecto de los inmuebles afectados durante su vigencia

En forma concomitante con la sanción del nuevo Código, que legisla específicamente y hacia el futuro un nuevo régimen de afectación de la vivienda (arts. 244 y ss.), el anteproyecto elaborado por la comisión creada mediante decreto del PEN 191 del 23 de febrero de 2011 ha diseñado bajo el título "Legislación complementaria (derogaciones y sustituciones)", (19) el cual, en su art. 5, expresamente dispone la derogación de la Ley 14.394, pero sin prever la situación futura de los bienes afectados a dicho régimen; por lo cual, todos los inmuebles inscriptos a la fecha de derogación de la norma quedarían en una situación de incertidumbre frente al nuevo sistema. El que si bien tiene algunas similitudes en cuanto a la inoponibilidad frente a determinadas deudas del titular u otras circunstancias particulares sobre las que discurriré más adelante, es conceptual y jurídicamente distinto del régimen hoy vigente y que quedaría derogado.

Ante ello, surge la pregunta sobre si habría una transferencia *ope lege* al nuevo régimen o si, por el contrario, si sería menester la afectación expresa y en las nuevas condiciones de tal cúmulo de propiedades. O, por caso, si habría una salida distinta a las anteriormente planteadas.

Desde mi punto de vista, ninguna de las dos alternativas propuestas serían las correctas. Ya que, para el primer caso, sería menester una norma específica que así lo dispusiera, la que no aparece ni en el cuerpo del código ni en la legislación complementaria; mientras que el segundo supuesto implicaría la necesidad de que todos los titulares de los inmuebles rehicieran el trámite ante el registro pertinente con efectos hacia el futuro y, por tanto, perdiendo la protección que actualmente les confiere el texto legal vigente.

De allí que considero que, más allá de la derogación expresa de la Ley 14.394, habrá una ultraactividad de dicha legislación mientras permanezca inscripto en cualquiera de los registros de la propiedad existentes en el país un inmueble afectado a su régimen, persistiendo a su respecto todas las cuestiones conflictivas planteadas en los acápite anteriores, a las que se agregarían algunas propias del nuevo sistema como, por ejemplo, si tal inscripción sería o no permeable a determinadas obligaciones alimentarias (expresamente incluidas en el elenco de acreencias a las cuales la «afectación» del art. 244 y ss. resulta inoponible a tenor del art. 249) en función de la

nueva normativa; o si, por el contrario, al no estar expresamente previstas tales acreencias, seguirían colisionando con la inembargabilidad del art. 38 de la Ley 14.394.

2. La afectación de la vivienda de los arts. 244 y ss. Configuración del régimen:deudas a las que la afectación resulta inoponible, falta de legitimación del síndico en caso de quiebra del titular

Ya he avisado que el anteproyecto de unificación contempla un instituto con similares finalidades al del bien de familia, aunque con una configuración disímil que responde precisamente al mensaje de Poder Ejecutivo Nacional en cuanto a la necesidad de adecuarlo a los tiempos que corren teniendo en consideración situaciones y/o circunstancias no contempladas en la norma de 1954, como así también tratando de salvar los conflictos que se originaron en la aplicación de aquella. Tal es el instituto que posibilita la afectación total o parcial de una vivienda de los arts. 244 y ss., al que me referiré a continuación.

Precisamente tras pautar como principio general que «todos los bienes del deudor están afectados al cumplimiento de sus obligaciones y constituyen la garantía común de sus acreedores» (art. 242), con la salvedad de los destinados a la prestación de un servicio público, en cuyo caso «el poder de agresión de los acreedores no puede perjudicar la prestación del servicio» (art. 243); el capítulo 3 del título III del código proyectado legisla sobre el régimen de afectación de la vivienda referido en el intitulado de este subapartado.

Así el art. 244 del Código proyectado dispone que «Puede afectarse al régimen previsto en este capítulo, un inmueble destinado a vivienda por su totalidad o una parte de su valor. Esta protección no excluye la concedida por otras disposiciones legales. La afectación se inscribe en el registro de la propiedad inmueble según las formas previstas en las reglas locales, y la prioridad se rige por las normas contenidas en la ley nacional de registro inmobiliario. No puede afectarse más de un inmueble.Si alguien resulta ser propietario único de dos o más inmuebles afectados, debe optar por la subsistencia de uno solo en ese carácter dentro del plazo que fije la autoridad de aplicación, bajo apercibimiento de considerarse afectado el constituido en primer término». Esta norma se completa con el art. 256, que extiende la posibilidad de afectación en iguales condiciones al supuesto del «inmueble rural que no exceda de la unidad económica, de acuerdo con lo que establezcan las reglamentaciones locales».

A su vez, el art. 245 establece quiénes son los legitimados para instar la afectación, determinando que la misma «puede ser solicitada por el titular registral; si el inmueble está en condominio, deben solicitarla todos los cotitulares conjuntamente. La afectación puede disponerse por actos de última voluntad; en este caso, el juez debe ordenar la inscripción a pedido de cualquiera de los beneficiarios, o del Ministerio Público, o de oficio si hay beneficiarios incapaces o con capacidad restringida. La afectación también puede ser decidida por el juez, a petición de parte, en la resolución que atribuye la vivienda en el juicio de divorcio o en el que resuelve las cuestiones relativas a la conclusión de la convivencia, si hay beneficiarios incapaces o con capacidad restringida».

Mientras que el art. 246 determina quiénes son los beneficiarios de la afectación, estableciendo al respecto: «a) el propietario constituyente, su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o

descendientes; b) en defecto de ellos, sus parientes colaterales dentro del tercer grado que convivan con el constituyente». Requiriendo el art. 247, en caso de que la afectación haya sido solicitada por el titular registral, que por lo menos uno de los beneficiarios habite el inmueble en forma efectiva.

Por otra parte, el art. 248 consagra el principio de subrogación real poniendo fin a la controversia suscitada en torno al bien de familia en relación con los remanentes, pero principalmente la referida a la sustitución del inmueble afectado al régimen con efectos retroactivos a la primera inscripción (20).

Posteriormente el art.249 determina aquellas acreencias a las cuales la afectación no alcanza, consignando -en consonancia con el art. 38 Ley 14.394- que la misma resulta «inoponible a los acreedores de causa anterior a esa afectación». Aunque respecto de las obligaciones posteriores, al igual que la norma sustituida, exceptúa de la inoponibilidad a «las obligaciones por expensas comunes y por impuestos, tasas o contribuciones que gravan directamente al inmueble; las obligaciones con garantía real sobre el inmueble constituidas a los términos del art. 250 [esto es con la conformidad del cónyuge o conviviente o en su caso, con autorización judicial]; las construcciones que tienen su origen en construcciones y/o mejoras realizadas a la vivienda; y, las obligaciones alimentarias a cargo del titular a favor de sus hijos menores de edad, incapaces o con capacidad restringida [siempre que no vivan en el inmueble, se entiende]» (21).

A continuación, la misma norma pone fin a las contiendas suscitadas bajo el régimen que se deja sin efecto, ya que impide a los acreedores posteriores ejercer derecho ninguno sobre los remanentes en caso de subasta aunque sea ordenada en ejecución individual o colectiva; remanentes que se entregan al propietario del inmueble. Privando por otra parte de legitimación para instar el remate al síndico, ya que, conforme al texto del proyecto, la ejecución de la vivienda solo puede ser solicitada por los acreedores a los cuales la afectación les resulta inoponible.

Los arts. 250 a 254 tratan lo atinente a los límites a la transmisibilidad restringida del inmueble «afectado» (art. 250) y la embargabilidad de los frutos que produzca el bien en cuanto excedan de lo indispensable para satisfacer las necesidades de los beneficiarios (art. 251); como así también al tratamiento preferencial que otorga el ordenamiento en materia fiscal eximiendo a la vivienda del impuesto a la transmisión gratuita por causa de muerte y la gratuidad de los actos de constitución e inscripción de la afectación (art.252), para lo cual la autoridad de aplicación debe prestar asesoramiento gratuito a los interesados y colaboración a los fines de los trámites correspondientes (art. 253). Poniendo límites precisos a los honorarios que podrían regularse a favor de distintos profesionales, ya sea por los propios trámites de inscripción, o cuando el bien se ve involucrado en un proceso sucesorio o en un proceso concursal, casos en los cuales las regulaciones no pueden superar el tres por ciento de la valuación fiscal (art. 254).

Finalmente el art. 255 determina los supuestos de desafectación y cancelación de la inscripción, lo que ocurrirá en los siguientes casos:

«a) a solicitud del constituyente; si está casado o vive en unión convivencial inscripta se requiere el asentimiento del cónyuge o del conviviente; si este se opone, falta, es incapaz o tiene capacidad restringida, la desafectación debe ser autorizada judicialmente;

b) a solicitud de la mayoría de los herederos, si la constitución se dispuso por acto de última voluntad, excepto que medie disconformidad del cónyuge supérstite, del conviviente inscripto, o existan beneficiarios incapaces o con capacidad restringida, caso en el cual el juez debe resolver lo que sea más conveniente para el interés de estos;

c) a requerimiento de la mayoría de los condóminos computada en proporción a sus respectivas partes indivisas, con los mismos límites expresados en el inciso anterior;

d) a instancia de cualquier interesado o de oficio, si no subsisten los recaudos previstos en este capítulo, o fallecen el constituyente y todos los beneficiarios; y

e) en caso de expropiación, reivindicación o ejecución autorizada por este capítulo, con los límites indicados en el artículo 249».

3. La inejecutabilidad de la vivienda familiar de las personas casadas del art. 456 y de las ligadas a través de una unión convivencial del art. 522. Alcances frente a ejecuciones individuales y colectivas

Sin perjuicio del régimen de afectación de un inmueble destinado para vivienda o para una explotación agrícola que, como se dijo, puede instarse por el propietario como acto entre vivos o de última voluntad, o inclusive por el juez en determinadas circunstancias; tanto el art. 456 (22) para el caso de matrimonios como el art. 522 para el supuesto de uniones convivenciales determinan la inejecutabilidad de la vivienda familiar «por deudas contraídas después de la celebración del matrimonio (o de la registración de la unión convivencial), excepto que lo hayan sido por ambos conjuntamente o por uno de ellos con el asentimiento del otro».

Disposiciones de las que se sigue una marcada protección de la vivienda familiar, a tal punto que la misma deviene inejecutable por aquellas deudas contraídas individualmente por alguno de los cónyuges (o convivientes) siempre que no hubiera sido tomada en conjunto por ambos o, en todo caso, mediada la conformidad del restante integrante de la pareja. Lo que, por una parte, implicará que con mayor razón ahora los «profesionales del crédito» (ej. bancos, financieras, etc.) intentarán involucrar a sus operaciones crediticias a ambos sujetos; no obstante lo cual, por otro lado, podría generar cierta incertidumbre en los casos de unión convivencial, ya que, al no constituir un estado civil, puede ser ocultado o disimulado por el titular del bien al momento de tomar el crédito, no obstante su registración en los términos del art. 511 del Código proyectado. Circunstancia que no se vería conmovida por la situación de quiebra del sujeto titular del bien si de la determinación de su pasivo a través de las vías que ofrece el ordenamiento concursal resultara que, en ningún caso, las obligaciones por él contraídas con posterioridad a alguno de los actos jurídicos familiares referidos (matrimonio o unión convivencial) contaron con la conformidad del otro sujeto, o hubieran sido tomadas conjuntamente o, en todo caso, afianzadas o garantizadas de algún modo por este último.

Por lo cual, puede colegirse que como consecuencia del otorgamiento de cualquiera de estos dos supuestos de organización familiar la legislación proyectada apunta a excluir de la garantía de los acreedores la vivienda donde efectivamente habitan, siendo trasladables las consideraciones efectuadas respecto del art. 38 de la Ley 14.394 en cuanto a la posibilidad de ejecutar el bien ante el supuesto de que aparecieran algunas acreencias a las cuales resultara inoponible la inajetabilidad en trato (23) y otras no.

Aunque, a diferencia de las cuestiones planteadas bajo el imperio de la Ley 14.394, las soluciones que ofrece el mismo código respecto del régimen de afectación de la vivienda de los arts. 244 y ss., en cuanto a la falta de legitimación del síndico y al principio de subrogación real a favor del titular de la vivienda sobre los remanentes no afectados, constituirán pautas dirimentes a la hora de resolver los eventuales conflictos que pudieren suscitarse, resultando de aplicación la directiva genérica que da el art.2 del mismo cuerpo legal en cuanto a que las leyes deben interpretarse teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las leyes que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento.

De todos modos, no está de más recordar que el Anteproyecto 884/12 debe aún pasar por el tamiz del Congreso y nada asegura que pueda ser sancionado exactamente como fue enviado en el mensaje del 7 de junio de 2012. Ya que, no obstante la ciclópea tarea abordada por los integrantes de la comisión creada mediante Decreto 191 del 23 de febrero de 2011 y todos aquellos notables juristas que efectuaron aportes específicos para la conformación del proyecto, como así también de las modificaciones que al proyecto originario se introdujeron tras su ingreso a la órbita del Poder Ejecutivo Nacional, siempre está la posibilidad de que el legislador revise alguno de los conceptos y/o disposiciones proyectadas, en miras a mejorar aún más un cuerpo legal que sustituirá a dos viejas joyas del ordenamiento jurídico nacional y valiéndose de los aportes que pudieren hacerse a partir del análisis del texto en estudio.

(1) Cfr. BORETTO, Mauricio, "Cuenta corriente bancaria y bien de familia: ¿Desde cuándo es oponible la afectación del inmueble -al régimen de la Ley 14.394- con respecto al banco acreedor ante la ejecución de certificado de saldo deudor?", Revista de Derecho Privado y Comunitario 2011-1 Bien de familia, Rubinzal-Culzoni 2011, p. 303 y ss.

(2) Cfr. PUERTA DE CHACÓN, Alicia, Bien de familia y crédito por expensas en la propiedad horizontal, p.323 y ss.

(3) En particular cuando la condena en costas es posterior a la afectación del inmueble al régimen de bien de familia, supuesto en el que, por ejemplo, la SCJ de Mendoza, al juzgarla «constitutiva» (LS346 – 081), considera oponible la inscripción a la acreencia resultante.

(4) GUASTAVINO, Elías, "Concurrencia de acreedores anteriores y posteriores a la inscripción del bien de familia, en la quiebra del titular del dominio. El tema en la Corte Suprema de la Nación", ED, 169-237.

- (5) BOUZAT, "El bien de familia y el desapoderamiento en el concurso civil y la quiebra" Rev. Jus. La Plata, 1967 N° 9 p. 5, citado por Kemelmajer de Carlucci, Aída, p. 138; SCBA in re "Kloster Luis s/ concurso preventivo", ED, 165-44 con nota desaprobatoria de Truffat, Daniel; CNCom, Sala B, en fallo del 20-3-96 publicado en Doctrina Societaria, julio de 1996, N° 104, p. 135.
- (6) KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, comentario al fallo de la CNCom citado en Rev. D.P. Y C. N° 13, Prueba I, p. 392 y sgtes. Asimismo, Kemelmajer de Carlucci, Parellada y Medina señalan que la propia ley dispone la desafectación cuando se trata de ejecución autorizada por esta ley (y esta ley solo la autoriza para ciertos acreedores) además de que la norma se refiere a la cancelación en el registro, lo que es obvio, por cuanto no puede imponerse la afectación del inmueble como bien de familia al adquirente en subasta (p. 470).
- (7) FLORIT-ROSSI, Comentario teórico práctico de la Ley de Concursos T. II, N° 874, p. 262 y sgtes., Ed. Ediar, Bs. As. 1987.
- (8) KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, op. cit., p. 138; TRUFFAT, op. cit. ED, 155-118.
- (9) "Código Civil comentado..." dirigido por Belluscio y coordinado por Zannoni, T. 6, p. 316 - opinión del director de la obra-
- (10) ED, 155-119.
- (11) Del voto de la Dra. Mitchell en el fallo citado de la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de Junín, ED, 155-124.
- (12) KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, op. cit., p. 139; KEMELMAJER DE CARLUCCI-PARELLADA-MEDINA, REDCO 1984 año 17 p. 467 y sgtes.; GUASTAVINO, Elías en ED, 169-238 y el voto minoritario de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación, dictado por los Dres. Moliné O'Connor y López en el fallo de fecha 12/9/95 en autos N° 47415 "Pirillo Víctor s/ Quiebra s/ incidente de venta del inmueble de Marcelo T. de Alvear 1934/6", ED, 169-235.
- (13) KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, op. cit., p. 141.
- (14) Ej. la víctima de un accidente de tránsito -que bien pudo haber sido el acreedor que peticionara la quiebra del fallido- y que, luego, verá cómo le es protegido «el techo» a su victimario, no obstante la posible incapacidad que él mismo sufre. De todos modos, esta es una cuestión de política legislativa que excede en demasía este breve comentario, pero que sirve para poner de manifiesto -una vez más- lo dificultoso que resulta componer todos los intereses y principios en juego en caso de falencia.
- (15) LS, 187-236.
- (16) ED, 155-119.
- (17) FRAGAPANE Héctor R., La quiebra del otro cónyuge: la irresponsabilidad por las deudas, las onera matrimonii y la situación del bien de familia y de los bienes no registrables, eMercantil, Microjuris, 26 de setiembre de 2011.
- (18) Del mensaje N° 884, de remisión del proyecto por parte del Poder Ejecutivo Nacional al Honorable Congreso de la Nación, de fecha 7 de junio de 2012.

(19) Ese capítulo como tal parece en el texto remitido por el PEN como título I “De la sanción de la ley”, el cual en su art. 3 expresamente prevé la derogación de la Ley 14.394 en concordancia con el art. 5 del anteproyecto.

(20) Cfr. KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, Bien de familia y Registro de la Propiedad Inmueble, R.D.P.y C. 2011-1 Bien de Familia, ed. Rubinzal-Culzoni, p. 11 y ss.

(21) Una vez más me veo en la necesidad de exponer mi disconformidad con la no inclusión entre los supuestos de inoponibilidad del caso de la acreencia surgida a partir de un acto delictual o cuasi delictual que hubiera ocasionado daños materiales o morales en la persona del acreedor (léase, víctima). Ya que si bien es muy importante dar protección a la vivienda y la propia Constitución Nacional le da cabida en el art. 14 bis, no considero que la misma pueda llegar al extremo de otorgar un vil de indemnidad a su titular, dejando desamparadas a la víctima y su familia por actos de irresponsabilidad por parte del victimario, siendo que también el derecho a la reparación en esos supuestos se encuentra constitucionalizado a partir de la reforma del año 1994.

(22) La norma en cuestión se inserta en la sección 3ª del capítulo 1 del título II del Código, que tiene por objeto sentar una serie de disposiciones comunes a todos los regímenes patrimoniales del matrimonio (aunque de todos modos solo se prevén dos regímenes, a saber: el de comunidad - arts. 463 a 504- y el de separación -arts. 505 a 508-).

(23) Ej. obligaciones contraídas con anterioridad a la celebración del matrimonio o a la registración de la unión convivencial; o tomadas por ambos; o garantizadas por el no titular o con el asentimiento de este último. Pudiendo inscribirse también en esta excepción el caso de las obligaciones tomadas por el no titular pero que responden a la antigua denominación onera matrimonii (esto es, las obligaciones contempladas en el art. 6 de la Ley 11.357 y que tienen su correlato en los arts. 461 y 521 del Código proyectado).

(*) Abogado, UM. Profesor titular de grado de Derecho Concursal y de posgrado en Sindicatura Concursal y Entes en Insolvencia, Universidad Nacional de Cuyo. Autor y disertante sobre temas de su especialidad. Exjuez de procesos concursales, fiscal de cámaras civil comercial familia y laboral de la provincia de Mendoza.