



H. Cámara de Diputados de la Nación

CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN	
MESA DE ENTRADAS	
10 NOV 2005	
SEC: D	1º 6293 HORA 17:00

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas



H. Cámara de Diputados de la Nación

Proyecto de Ley

NUEVO REGIMEN DE BIEN DE FAMILIA

Artículo 1º.- Legitimados: Toda persona, cualquiera sea su estado civil, puede constituir en "bien de familia" un inmueble urbano o rural de su propiedad siempre que se verifiquen entre el constituyente y el o los beneficiarios algunas de las relaciones establecidas en el artículo 4º de la presente ley.

Se encuentran también legitimados los condóminos, siempre que la constitución se realice en forma conjunta por la totalidad de los titulares y exista entre ellos algunas de las relaciones establecidas en el artículo 4º de la presente ley.

Artículo 2º.- Características del inmueble: El inmueble afectado al régimen de la presente ley no debe exceder las necesidades de sustento y vivienda de la familia, conforme lo determine la reglamentación.

A los fines de la presente ley, se considerará inmueble rural el constituido por la vivienda y la superficie de terreno necesaria para asegurar la continuidad de las actividades productivas que realice por cuenta propia el propietario y su familia. En ningún caso dicha extensión podrá ser menor a la unidad económica productiva.

Artículo 3º.- Alcance de la afectación al régimen de Bien de Familia : La afectación bajo este régimen de la unidad principal implicará la afectación de las unidades complementarias a la misma. En caso de que la vivienda o unidad productiva comprendiera más de un lote podrá solicitarse la ampliación justificando la existencia de una unidad económica.

Artículo 4º.- Beneficiarios: Son beneficiarios de la afectación:

- a) el propietario , su cónyuge o concubino , aunque no tuvieren descendencia;
- b) el propietario y sus descendientes e hijos adoptivos;
- c) el propietario y sus ascendientes;
- d) En defecto de las personas enunciadas en los apartados anteriores, el propietario y sus parientes colaterales hasta el tercer grado inclusive de consanguinidad, siempre que convivieren con el constituyente.



H. Cámara de Diputados de la Nación

A los efectos de esta ley se entiende por "concubino" a quien conviviera públicamente en aparente matrimonio con el constituyente durante por lo menos cinco (5) años inmediatamente anteriores a la solicitud de afectación. El plazo de convivencia se reducirá a dos (2) años cuando hubiere descendencia.

La autoridad de aplicación determinará los requisitos necesarios para acreditar el aparente matrimonio, y la prueba podrá sustanciarse administrativamente o ante autoridad judicial.

Artículo 5°.- Fallecimiento del constituyente: El fallecimiento del constituyente no acarreará la desafectación de la propiedad como bien de familia, si le sobreviviere alguno de los beneficiarios establecidos en el artículo anterior.

Artículo 6°.- Deber de habitación efectiva: El propietario o los beneficiarios estarán obligados a habitar el bien o a explotar por cuenta propia el inmueble o la industria en él existente, salvo excepciones que la autoridad de aplicación podrá acordar sólo transitoriamente y por causas debidamente justificadas.

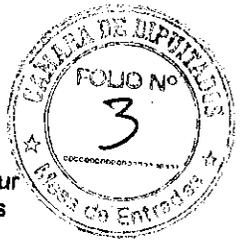
Artículo 7°.- Efectos de la constitución: La constitución del "bien de familia" produce efecto a partir de su inscripción en el Registro Inmobiliario correspondiente.

Artículo 8°.- Enajenación, legados y mejoras: El "bien de familia" no podrá ser enajenado ni objeto de legados o mejoras testamentarias.

Artículo 9°.- Gravámenes: El "bien de familia", ya sea de carácter ganancial o propio, no podrá ser gravado sin la conformidad del cónyuge; si éste se opusiere, faltare o fuere incapaz, sólo podrá autorizarse el gravamen cuando mediare causa grave o manifiesta utilidad para la familia.

Artículo 10°.- Inembargabilidad e Inejecutabilidad - Excepciones: El "bien de familia" no será susceptible de embargo o ejecución por deudas de causa posterior a su inscripción como tal, ni aún en caso de concurso o quiebra, con excepción de las obligaciones provenientes de:

- a) Impuestos o tasas que graven directamente el inmueble,
- b) Gravámenes constituidos con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9,
- c) Expensas comunes correspondientes al inmueble afectado;
- d) Créditos por construcción o mejoras introducidas en el inmueble afectado;
- e) Alimentos a cargo del constituyente. El juez tendrá especialmente en cuenta que la medida no cause perjuicio a los beneficiarios enumerados en el artículo 4 con exclusión del constituyente.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Artículo 11°.- Frutos: Serán embargables los frutos que produzca el bien en cuanto no sean indispensables para satisfacer las necesidades de la familia.
En ningún caso el embargo podrá afectar más del 50% de los frutos.

Artículo 12°.- Exención: El "bien de familia" estará exento del impuesto a las trasmisión gratuita por causa de muerte en todo el territorio de la Nación cuando ella se opere en favor de las personas mencionadas en el artículo 4° y siempre que no resultare desafectado dentro de los cinco años de operada la trasmisión.

Artículo 13°.- Subrogación real: En caso de venta, expropiación, siniestro de inmueble asegurado o ejecución con motivo de las obligaciones previstas en el art. 10; del inmueble constituido en "bien de familia", la afectación se transmite de pleno derecho sobre los bienes o importes que lo sustituyan, sea por precio, indemnización, remanente del producido de la subasta o cualquier otro concepto que permita la subrogación real.
Cuando el bien que lo sustituya consista en valores o sumas de dinero, la subrogación será procedente siempre que:

- Sea destinado para la adquisición de un inmueble;
- El inmueble adquirido en sustitución resulte de igual o menor valor que el anterior y tenga el mismo destino;
- En el acto de desafectación se hiciera constar esta circunstancia;
- La adquisición y afectación como "bien de familia" del nuevo inmueble se realice dentro del plazo de seis meses desde la desafectación del inmueble sustituido.

En los supuestos de subrogación real, y a los efectos de la inscripción de la afectación del inmueble adquirido en sustitución, en la escritura traslativa de dominio se harán constar las circunstancias enumeradas precedentemente.

Cumplidos los requisitos enumerados precedentemente, la afectación del inmueble sustituto operará con retroactividad a la fecha de afectación del inmueble originario.

Artículo 14°.- Concurso o Quiebra – Subasta - Remanente: En caso de concurso o quiebra en el que se disponga la subasta del inmueble sometido al presente régimen, el remanente no será susceptible de aplicarse a la satisfacción de los créditos a los que la inscripción resulta oponible conforme lo dispuesto en el artículo 10 de la presente ley. A tal efecto, los fondos quedarán depositados hasta tanto el fallido disponga de ellos mediante la adquisición de un nuevo inmueble sobre el que operará la subrogación real del beneficio dispuesta en el artículo anterior.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Artículo 15º.- Inscripción – Autoridad competente: La inscripción del "bien de familia" se gestionará, en jurisdicción nacional, ante la autoridad administrativa que establezca el Poder Ejecutivo Nacional. En lo que atañe a inmuebles en las provincias, los poderes locales determinarán la autoridad que tendrá competencia para intervenir en la gestión.

Artículo 16º.- Circunstancias a acreditar para la constitución del bien de familia: El constituyente deberá justificar su dominio sobre el inmueble y las circunstancias previstas por los artículos 1 y 4 de esta ley, consignando nombre, edad, parentesco y estado civil de los beneficiarios, así como los gravámenes que pesen sobre el inmueble.

Artículo 17º.- Constitución por testamento: Cuando se hubiere dispuesto por testamento la constitución de un "bien de familia", el juez de la sucesión, a pedido de cualquiera de los beneficiarios enumerados en el artículo 4º, ordenará la inscripción en el registro inmobiliario respectivo siempre que fuere procedente con arreglo a las disposiciones de la presente ley. Si entre los beneficiarios hubiere menores o incapaces, la inscripción podrá ser dispuesta de oficio por el juez.

Artículo 18º.- Única inscripción: No podrá constituirse más de un "bien de familia". Cuando alguien resultase ser propietario único de dos o más bienes de familia, deberá optar por la subsistencia de uno solo en ese carácter dentro del plazo que fije la autoridad de aplicación, bajo apercibimiento de mantenerse como bien de familia el constituido en primer término.

Artículo 19º.- Gratuidad: Todos los trámites y actos vinculados a la constitución, inscripción y desafectación del "bien de familia" estarán exentos del impuesto de sellos, de derecho de oficina y de las tasas correspondientes al Registro de la Propiedad, tanto nacionales como provinciales.

Artículo 20º.- Asesoramiento y colaboración: La autoridad administrativa estará obligada a prestar en forma gratuita a los interesados, el asesoramiento y la colaboración necesarios para la realización de todos los trámites relacionados con la constitución, inscripción y desafectación del "bien de familia". Si no obstante ello, los interesados desearan la intervención de profesionales, los honorarios de éstos no podrán exceder, en conjunto, del 1% de la valuación fiscal del inmueble para el pago de la contribución territorial.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Artículo 21º.- Transmisión hereditaria. Honorarios: En los juicios referentes a la transmisión hereditaria del "bien de familia" los honorarios de los profesionales intervinientes no podrán superar el 3% de la valuación fiscal; rigiéndose por los principios generales la regulación referente a los demás bienes.

Artículo 22º.- Desafectación: Procederá la desafectación del "bien de familia" y la cancelación de su inscripción en el Registro Inmobiliario:

- a) A instancia del constituyente y con el asentimiento de su cónyuge, ya se trate de un bien propio o ganancial. Si el cónyuge se opusiere, faltare o fuese incapaz, sólo podrá autorizarse la desafectación cuando el interés familiar no resulte comprometido;
- b) A solicitud de la mayoría de los herederos, cuando el "bien de familia" se hubiere constituido por testamento, salvo que medie disconformidad del cónyuge supérstite o existan incapaces, caso en el cual el juez de la sucesión o la autoridad competente resolverá lo que sea más conveniente para el interés familiar;
- c) A requerimiento de la mayoría de los copartícipes, si hubiere condominio, computada en proporción a sus respectivas partes;
- d) De oficio o a instancia de cualquier interesado, cuando no subsistieren los requisitos previstos en los artículos 1, 2 y 5 o hubieren fallecido el constituyente y todos los beneficiarios;
- e) En caso de expropiación, reivindicación, venta judicial decretada en ejecución autorizada por esta ley o existencia de causa grave que justifique la desafectación a juicio de la autoridad competente.

Artículo 23º.- Jurisdicción: Contra las resoluciones de la autoridad administrativa que en el orden nacional, denieguen la inscripción del "bien de familia" o decidan controversias referentes a su desafectación, gravamen u otras gestiones previstas en esta ley, podrá recurrirse en relación ante el juez en lo civil en turno.

Artículo 24º.- Subsistencia de afectaciones: Los inmuebles afectados a "bien de familia" bajo el régimen de la Ley N° 14.394 quedan incorporados de pleno derecho al sistema establecido en la presente ley.

Artículo 25º.- Derogación: Deróguense los Artículos 34º a 50º de la Ley 14.394 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

Artículo 26º.- De Forma: Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.


LUCÍA SARIN DE TOLA
Diputada de la Nación



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

La Ley 14.384, que data del año 1954, establece en sus Artículos 34° a 50° el régimen de "Bien de Familia" que tiene por finalidad proteger la vivienda o sustento familiar, poniéndolo a resguardo de las consecuencias de tropiezos económicos. Consagra de esta forma una excepción al principio que establece que "el patrimonio de una persona es la prenda común de sus acreedores". Pero además debe tenerse en cuenta que tal defensa de la propiedad produce efectos no sólo respecto de terceros, sino también para el constituyente y los beneficiarios, preservando el bien de las consecuencias de la negligencia, errores o malicia de éstos.

Sostiene Borda que *"el régimen legal tiende a poner a la familia al abrigo de las vicisitudes económicas de los malos negocios para proteger la vivienda o el sustento del núcleo familiar. De allí que se ha dicho, que la institución responde a un doble objetivo: uno económico, para la conservación del patrimonio dentro del núcleo familiar, y otro social, al propender al mantenimiento de "la familia" bajo un mismo techo"* ("Tratado de Derecho Civil", Derechos Reales, T° I pág. 513, y "Familia" T° I pág. 290 y sgtes.).

La vivienda familiar tiene una indiscutible protección constitucional. Además, después de la reforma constitucional de 1994, algunos convenios internacionales que aluden a la protección de la vivienda familiar han adquirido jerarquía constitucional (art. 75 inc. 22 CN), entre ellos: la Declaración Universal de los Derechos del Hombre, la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, la Convención Americana de Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica, el Pacto Internacional de derechos económicos, sociales y culturales, la Convención de los Derechos del Niño, entre otros.

No obstante la indudable utilidad del beneficio consagrado por Ley 14.394, existen situaciones no alcanzadas por la misma, lo cual se debe principalmente a la vetustez del texto legal. Entre las situaciones de la realidad social no contempladas en el referido cuerpo normativo podemos citar la desprotección en que sitúa a las uniones matrimoniales de hecho (tengan o no descendencia).

En este sentido, a pesar de que el matrimonio aparece como una institución prácticamente de condición universal, regulado tanto por el Derecho como por las distintas religiones existentes; con el paso de los años ha ido creciendo progresivamente bajo su sombra la figura del concubinato. Este modo de actuar social ha sido definido como *"la situación de hecho en que se encuentran dos persona de distinto sexo que hacen vida marital sin estar unidos en matrimonio. Se trata, pues, de una unión de hecho con caracteres de estabilidad y permanencia; quedando indudablemente excluidas de su concepto tanto la unión transitoria de corta duración cuanto las relaciones sexuales*



H. Cámara de Diputados de la Nación

estables pero no acompañadas de cohabitación. Es decir que entre sus elementos constitutivos se encuentran: la cohabitación, comunidad de vida y de lecho, la notoriedad (es decir que debe ser susceptible de público conocimiento, no debe ser ocultada por los sujetos), la singularidad (lo que implica que la totalidad de los elementos que constituyen el concubinato debe darse solamente entre los dos sujetos) y la permanencia (relación no momentánea o accidental), entre otros.

El concubinato en nuestra sociedad aparece como una realidad imposible de ignorar. En nuestro país un importante número de familias emanan de una unión extramatrimonial y sus cifras no pueden pasar fácilmente desapercibidas. La familia constituye el fundamento de toda sociedad humana y es en su seno donde se crean los lazos afectivos imprescindibles para transmitir la cultura y los valores ideológicos y morales de unas generaciones a otras. Por ello la ley, como instrumento protector de las relaciones personales, tiene la responsabilidad de brindarle todo el resguardo que ella requiera sin importar el modo en el cual se origine. Los concubinos y sus familias están expuestos a las mismas vicisitudes que cualquier otra y merecen igual protección.

Otros de los inconvenientes generados por la Ley 14.394 se deben a que la misma no prevé, por ejemplo, la subrogación real del beneficio y no resuelve acabadamente la situación del bien afectado al régimen de "bien de familia" frente al concurso o quiebra del propietario. Al respecto, las "XX Jornadas Nacionales de Derecho Civil" realizadas el 22 de septiembre de 2005, que contaron con la presencia de los más importantes juristas de nuestro país, se manifestaron acerca de la necesidad de que *"en una futura reforma legislativa se instituya expresamente el principio de subrogación real en el régimen de protección de la vivienda. Ello para que el nuevo inmueble adquirido en sustitución de un inmueble afectado, participe de los beneficios legales de la inejecutabilidad con retroactividad a la fecha de afectación del inmueble originario. También para que se extienda la protección a los fondos recibidos en concepto de indemnización por expropiación o seguro, al menos por un plazo. Incluso, a fin de que el constituyente pueda optar por transferir la protección a otro inmueble de su propiedad."* Además consideraron conveniente que en una futura reforma legislativa *"se establezca expresamente que, en caso de quiebra, realizada la venta forzosa del inmueble afectado a bien de familia, se disponga que el remanente, luego de satisfechos los créditos verificados respecto de los cuales el sistema es inoponible, sea entregado al fallido para satisfacer su necesidad de vivienda."*

La finalidad del presente proyecto es proponer una actualización y mejoramiento al régimen de la ley 14.394, sin perjuicio que por razones de mejor técnica legislativa se optó por crear un nuevo texto normativo en lugar de modificar el vigente. Algunas de las renovaciones propuestas son:

1) Que toda persona, cualquiera sea su estado civil, pueda constituir en "bien de familia" un inmueble urbano o rural de su propiedad siempre que se verifiquen entre el constituyente y el o los beneficiarios algunas de las relaciones de parentesco establecidas por el Art. 4. Así proponemos la inclusión del concubino/a entre los posibles beneficiarios enumerados en el artículo 4º, a tal fin se lo define en forma análoga a la esbozada en la legislación previsional.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Además formulamos una nueva redacción para aquella enumeración (ya contenida en el texto del artículo 36 de la ley 14.384) con la finalidad de evitar los inconvenientes que por vía de interpretación se generaron en algunas jurisdicciones. Creemos que del el texto propuesto se desprende claramente que con que exista al menos una de las relaciones de parentesco enumeradas es procedente la afectación del inmueble bajo el régimen de bien de familia.

2) En el Art. 2 respecto a las características que debe reunir el inmueble, se sustituye la referencia al "valor" del inmueble, contenida en el Art. 34 de la ley 14.394, ya que entendemos que lo determinante no es la valuación del mismo sino la aptitud, de acuerdo a sus características, para satisfacer las necesidades concretas de sustento y vivienda de los beneficiarios, pero sin excederlas. Al respecto la doctrina ha establecido que "no deben fijarse topes de valor para la afectación de los inmuebles al régimen de la ley 14.394, sin perjuicio de la eventual desafectación si el inmueble excede las necesidades particulares de sustento y vivienda del beneficiario o de los beneficiarios" (Al respecto ver las conclusiones de las "XX Jornadas de Derecho Civil – Despacho de la Comisión 4 Derechos Reales-Protección jurídica de la vivienda") Además, en el Art. 2 se especifica que se entiende por inmueble rural aclarando que no se trata solo de la vivienda sino que también comprende "la extensión de terreno necesaria para asegurar la continuidad de las actividades productivas que realice por cuenta propia el propietario y su familia". En cuanto a dichos inmuebles proponemos que en ningún caso dicha extensión sea menor a la unidad económica productiva.

3) Se establece claramente el alcance de la afectación (Art. 3º), estipulando que la misma se extiende a las unidades complementarias y a los distintos lotes en que se halla comprendida la vivienda o unidad productiva, en este ultimo caso siempre que se justifique la existencia de una unidad económica.

4) Se consagra de manera expresa que el fallecimiento del constituyente no provoca la desafectación, si existiesen otros beneficiarios (Art. 5º); se mantiene el deber de habitación efectiva (tal como lo requiere el Art. 41 de la ley 14.394); y el momento a partir del cual produce efectos la constitución (es decir a partir de su inscripción en el Registro Inmobiliario correspondiente).

5) Al igual que en la ley 14.394 se establecen como efectos: la prohibición de enajenar, hacer legados o mejoras testamentarias respecto del inmueble y su inembargabilidad e inejecutabilidad por deudas posteriores a su inscripción como tal. Respecto de la constitución de gravámenes sobre el inmueble, y con la finalidad de ampliar la protección de la familia en relación a las consecuencias de la negligencia o malicia del titular dominial, se incorpora la exigencia de conformidad del cónyuge ya se trate de un inmueble propio o ganancial del constituyente.

6) En el art. 10 se establece claramente que el bien no será susceptible de embargo o ejecución por deudas de causa posterior a su inscripción como tal. Entendemos que,



H. Cámara de Diputados de la Nación

correctamente interpretado, el actual texto legal impone igual solución, no obstante consideramos atinado evitar incertidumbres para lo cual tomamos como fuente inspiradora lo dispuesto por la mayoría de la doctrina nacional. Al respecto Kemelmajer de Carlucci expone: "Los créditos de causa anterior son aquellos que tienen su origen en un hecho o acto generador de la obligación acaecido o celebrado con anterioridad a la inscripción, debiendo señalar a sus efectos, que la ley 14.394 no funda la distinción en el momento en que la deuda se toma exigible, sino en el de su nacimiento; de otro modo, resultaría fácil burlar los alcances de la protección legal con sólo constituir la afectación con posterioridad a la celebración del acto jurídico..." (cfr. en tal sentido Kemelmajer de Carlucci, A. "Protección jurídica de la vivienda familiar". página 98)."

7) Entre de las excepciones a la inembargabilidad e inejecutabilidad ya consagradas por el artículo 38º de la ley vigente, se agregan los créditos por expensas comunes correspondientes al inmueble afectado y aquellos provenientes de obligaciones alimentarias a cargo del constituyente, en este último caso siempre que la medida no cause perjuicio a los demás beneficiarios de la afectación. Mediante esta disposición también pretendemos la consagración legislativa de las soluciones propuestas la doctrina y jurisprudencia. En el primer caso la jurisprudencia es prácticamente unánime y se basa para ello en el régimen establecido por la ley 13.512 de Propiedad Horizontal entendiendo que la obligación de abonar las expensas nace en el momento mismo de la adquisición del inmueble. En cambio en el segundo caso (deudas alimentarias) hay mayor divergencia en las soluciones. En general la jurisprudencia que recepta tal solución se basa en Art. 49 inc. e) última parte de la ley vigente (es decir la existencia de una causa grave que justifica la desafectación del bien).

8) Consideramos que uno de los puntos más importantes de la presente propuesta es el establecimiento del instituto de la subrogación real del beneficio, ya sea en caso de venta, expropiación, siniestro de inmueble asegurado o ejecución, imponiéndose el cumplimiento de determinadas condiciones para evitar el fraude a los acreedores. Se trata de una figura jurídica no prevista por la Ley 14.394, razón por la cual existe un verdadero vacío legislativo.

Para la doctrina "subrogar" significa sustituir a una persona o cosa, respecto de una misma situación jurídica determinada. Así, se llama "subrogación real" al hecho de sustituir un bien nuevamente adquirido en ciertos caracteres jurídicos de otro, desaparecido por enajenación, destrucción, etc. La subrogación real sólo tiene razón de ser cuando puede oponerse a un tercero, o ser invocada por éste. Se produce cuando el bien objeto de sustitución se halla sujeto a una afectación especial: a unos derechos de terceros sobre él o a una situación singular del bien en el patrimonio del dueño. Si hay subrogación real la sustitución de dicho bien no hace desaparecer la afectación que tenía, sino que la comunica al nuevo bien, que queda sujeto a los derechos del tercero o incluido en el patrimonio especial del que salió el otro. Tratándose de bienes singulares, la subrogación transfiere una cualidad de un bien a otro, lo cual sólo cabe cuando se halla expresamente previsto en la ley.

Al respecto Elías P. Guastavino (en sus notas respecto al fallo de autos "Kipperband, Jacobo v. Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires") define a la subrogación real



H. Cámara de Diputados de la Nación

como *"una modificación objetiva cualitativa de la relación jurídica en cuya virtud cuando un objeto ocupe en la relación jurídica el lugar que ocupaba otro, lo hace bajo las mismas condiciones e idéntica afectación ... En la hipótesis que aquí interesa, la inembargabilidad del nuevo bien de familia tendría oponibilidad desde la inscripción del antiguo bien de familia con cuyo precio de venta o indemnización por seguro o expropiación se adquirió el nuevo inmueble afectado al régimen protector de la ley 14394..."* y continúa diciendo *"...El principio de la subrogación real actúa con neutralidad en beneficio del acreedor o del deudor. Lo hace en favor del acreedor cuando, por ejemplo, el derecho del embargante se traslada al precio obtenido por la enajenación del bien embargado; y lo hace en beneficio del deudor si la cualidad de inembargable del bien de familia se transmite en cuanto a la fecha de oponibilidad a la del primer bien de familia al que sucede. En el caso anterior opera la razón de justicia y equidad de premiar la diligencia del primer embargante; y en el segundo la diligencia y prudencia con que actuó el instituyente del bien de familia, cumpliendo oportunamente las formalidades y requisitos del régimen al que se acogió."*

El Art. 13 de presente proyecto, luego de consagrar legislativamente el instituto en cuestión, pone ciertos condicionamientos a la procedencia de la misma (vgr.: que los fondos sean destinados a la adquisición de un inmueble, que el inmueble adquirido en sustitución resulte de igual o menor valor que el anterior y tenga el mismo destino, que la adquisición y afectación como "bien de familia" del nuevo inmueble se realice dentro del plazo de seis meses desde la desafectación del inmueble sustituido, etc) mediante los cuales se trata de evitar la burla a los derechos de los acreedores y la prolongación indefinida en el tiempo de tal situación.

9) Mas complejo aún es determinar la situación del "bien de familia" en caso de quiebra del constituyente cuando coexisten acreedores de créditos anteriores y posteriores a la afectación registral a la Ley 14.394. Al respecto se han insinuado distintos interrogantes y posiciones, así por ejemplo: ¿En caso de quiebra procede la desafectación del bien? ¿y en su caso a quienes beneficia?

El debate doctrinario se centra en la problemática que plantea la inoponibilidad del bien de familia al acreedor cuyo crédito es anterior a la afectación del inmueble a dicho régimen. En el caso planteado es indudable que el inmueble debe ser desafectado, basta con la acreditación de que la causa de la deuda es anterior a la inscripción registral del bien de familia. Pero el interrogante es: ¿a que acreedores beneficiara tal desafectación? Por lo pronto debemos decir que ni la doctrina ni la jurisprudencia son unánimes.

Al respecto, un sector de la doctrina sostiene que mientras el "bien de familia" sea inoponible al menos a un solo acreedor, quedará sujeto al desapoderamiento y por lo tanto deberá ingresar a la masa concursal donde concurren todos los acreedores sin distinciones. Se fundan para ello en el principio de la "par conditio" y de la universalidad de acreedores. Sosteniendo la referida postura, cierta jurisprudencia ha dicho: *"Toda vez que el bien de familia resulta inoponible a los acreedores individuales por título anterior a su constitución, igual conclusión ha de predicarse con respecto a los acreedores concursales verificados, si al menos uno de ellos fuera preexistente a dicho régimen de excepción, por la causa o título de su acreencia. Así, el bien quedará desafectado a favor de todos los acreedores, pues la naturaleza universal del concurso exige apreciar igualmente la*



H. Cámara de Diputados de la Nación

situación de los mismos" (C.N.Com. Sala B, 1.999/06/15. Sobrral, Luis s/ Quiebra LL 10/10/00).- "Si la afectación de un inmueble al régimen de la ley 14.394 es inoponible al acreedor hipotecario verificado, como lógica consecuencia, idéntico efecto alcanzará luego a los restantes acreedores de la masa" (C.N.Com. Sala D, 1.999/2/19 Silva Vergés, Néstor Pedro s/ Concurso Civil Liquidatorio)

No coincidimos con la referida postura atento que ello provocaría convertir en letra muerta las expresas disposiciones de la Ley 14.394.

Otro sector de la doctrina (entre ellos Aida Kemelmajer de Carlucci, Graciela Medina y Julio Rivera), esbozan una postura que pretende atenuar los alcances de la desafectación. Así se pronuncian por la conveniencia de que se forme una masa separada, que se constituirá con el bien desafectado y al que solo tendrán derecho sobre su realización los acreedores de fecha anterior a la afectación del mismo. La igualdad de trato de los acreedores ubicados en igualdad de situación y la debida protección de la garantía constitucional de defensa del bien de familia son algunos de los argumentos que resumen esta posición.

Una tercera postura propone expresamente colocar en situación de "extra-commercium" al inmueble en cuanto asiento de la familia. Argumentan para ello fuertes razones de índole socio-económicas. Esgrimen que la mayoría de las veces la subasta del inmueble, luego de satisfechos los honorarios profesionales y la tasa de justicia del proceso universal, no alcanza a satisfacer el crédito de ningún acreedor con lo cual se deja de lado la mentada preponderancia de los mismos. Agregan que la subasta del inmueble constituido en "bien de familia" no trae beneficios a nadie pero sí acarrea graves problemas sociales, como el casi irremediable divorcio de los cónyuges, la pérdida del hogar familiar, con su irremediable carga de violencia, maltrato, desamparo y depresión consecuenciales. En síntesis, proponen una legislación que excluya al inmueble de la persecución de los acreedores anteriores y posteriores a la constitución del bien de familia, en caso de concurso y quiebra.

Consideramos que propugnar esta solución que hace oponible la inscripción a TODOS los acreedores (sin distinguir si la causa de su crédito es anterior o posterior a la inscripción del "bien de familia") en caso de concurso o quiebra, si bien preferible desde el punto de vista de la protección a la familia, es sin embargo gravemente lesiva del derecho de propiedad de los acreedores que tuvieron en vista la existencia de ese bien (hasta ese momento no inscripto como "bien de familia") en el patrimonio de su deudor, y por ello confiscatoria e inconstitucional. Además sería una "solución" que posibilitaría la realización de maniobras defraudatorias por parte de quien el futuro planea presentarse en concurso.

Coincidimos con la segunda de las posturas enunciadas precedentemente, por ello en el artículo 14º del presente proyecto proponemos que la ejecución del bien de familia sólo aproveche a los créditos preexistentes a su anotación registral, sin que el bien ingrese a la masa concursal. De esta forma la situación de los acreedores posteriores a la constitución del inmueble como bien de familia no se ve perjudicada ya que éstos jamás tuvieron ese bien como garantía de sus créditos.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Entendemos que ésta es la justa medida para compatibilizar los derechos constitucionales en juego (por un lado la expresa protección del "bien de familia" y por otro el derecho de propiedad de los acreedores).

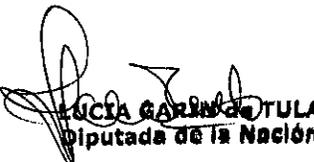
En el sentido que propugnamos, ha dicho la jurisprudencia: *"Existiendo un proceso de quiebra se debe permitir al constituyente del bien de familia sustituir el bien donde reside la vivienda familiar para poder pagar a los acreedores a quienes la constitución le es inoponible con el objeto de mantener el régimen jurídico del mismo que distingue en un doble orden de acreedores aquellos a los cuales la constitución del bien de familia les resulta oponible y otros para quienes es irrelevante, de lo contrario por el solo hecho de la quiebra se equipararían a todos los acreedores, y los posteriores a la constitución no incluidos en el Art. 38, de la Ley 14.394, que no pueden ejecutar ni aun en el caso de concurso se verían beneficiados con la ejecución de aquellos a los que la constitución le es inoponible"* (CCiv. y Com. San Isidro, Sala 1°, 3/2/97, "Kipeperband, Jacobo c/ Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Bs. As. ", J.A. 1.997-III-78, con nota de Elías P. Guastavino) .- *"Los acreedores concursales cuyos créditos son de fecha anterior a la constitución del bien de familia, pueden embargar y ejecutar ese bien (art. 38, Ley 14.398), pero el producido de dicho bien formara una masa separada, a la que solo concurren esos acreedores que están legitimados para ejecutar. En efecto, la solución contraria produciría un injusto perjuicio al deudor, incorporando al pasivo concursal el producto de la venta de un inmueble del que no había sido desapoderado, pues ningún acreedor concursal estaba en condiciones de embargarlo sino solo los anteriores a la fecha de constitución del bien de familia"* (Cam. Apel. Civ. y Com. De Junín, 11/08/93, "Carrizo, Alberto s/ Quiebra", E.D. 155-157)"

10) Siguiendo con la exposición de propuestas esbozadas en el presente proyecto: El Art. 11° mantiene, en resguardo de los acreedores, la embargabilidad de los frutos en la misma proporción que lo dispuesto por el Art. 39° de la ley 14.394; y por su parte el Art. 12° (al igual que el vigente Art. 40°) mantiene la exención de impuestos a la transmisión gratuita del inmueble por causa de muerte.

11) A la gratuidad de los trámites de constitución e inscripción del bien de familia ya consagrada por el Art. 46° de la ley 14.394, se agrega igual beneficio para los trámites de desafectación (ver Art. 19 del presente proyecto).

12) El Art. 21° mantiene la limitación a los honorarios de los profesionales intervinientes en el juicio sucesorio, el Art. 22° enumera las causales de desafectación, el 23° determina la jurisdicción competente, el Art. 24° establece la subsistencia de las afectaciones y finalmente mediante el Art. 25° se derogan los Arts. 34° a 50° de la Ley 14.394.

Con la firme convicción en la estricta justicia de las soluciones propuestas, es que solicito a mis pares me acompañen en la aprobación del presente Proyecto de Ley.


LUCÍA GARIBOLDI TULA
Diputada de la Nación