

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

20 de octubre de 2017

SOBRE EL BIEN DE FAMILIA

*En una época se lo llamaba “bien de familia”. Ahora se lo denomina “afectación”.
¿Será porque “familia” es un concepto en transformación?
Un caso lo desmenuza.*

El “régimen de bien de familia” original fue creado en diciembre de 1954 al amparo de una “ley ómnibus” que incluía temas muy diversos. (Entre ellos, el divorcio vincular, suspendido en septiembre del año siguiente y que recién volvería a la Argentina treinta años después).

Mediante una inscripción en un registro, el régimen permitía excluir de la acción de los acreedores el inmueble en que residía una familia; en otras palabras, lo convertía en inembargable, *pero frente a los acreedores surgidos a partir de la inscripción.*

Ahora el Código Civil y Comercial, sin introducir mayores cambios lo llama “afectación”. Básicamente, “la vivienda afectada no es susceptible de ejecución por deudas posteriores a su inscripción...”

En un caso relativamente reciente, la mujer de alguien que fue declarado en quiebra inscribió su casa como bien de familia. Bajo la nueva nomenclatura, “la afectó”.

La inscripción fue hecha *después* de que el marido quebrara.

El síndico de la quiebra cuestionó la inscripción y pidió que se la declarara

“ineficaz”. Según la Ley de Quiebras, el síndico (un funcionario designado por la justicia para administrar los bienes de los quebrados) puede pedir la ineficacia “de los actos realizados por el fallido sobre [sus bienes] así como los pagos que hiciera o recibiere”.

Cuando un acto del deudor es declarado ineficaz, es “inoponible” a los acreedores; es decir, para ellos no surte efecto alguno. En palabras técnicas, “no les puede ser opuesto”.

El síndico entendió que la inscripción afectaba a los acreedores. El juez de primera instancia declaró entonces que la inscripción de la vivienda como “bien de familia” era ineficaz.

La mujer apeló.

La Cámara¹ dijo que un acto semejante no podría ser ineficaz, “porque sólo afectaría a acreedores de causa o título *posterior* al decreto de quiebra”. La ineficacia que crea la Ley de Quiebras “opera exclusivamente frente a los acreedores concursales quienes pueden obrar como si el acto no existiera

¹ In re “Zeitoune”, CNCom (E), 2016; *elDial.com* AA9894

para ellos”. Es decir que sólo beneficia a aquellos ya involucrados en el proceso de quiebra, pero no implica prohibir al deudor llevar a cabo actos que puedan tener efectos en el futuro.

Con ese argumento, en nuestra opinión, la cuestión quedaba zanjada. Pero la Cámara avanzó algo más: “el problema —dijeron los jueces—, radica en que aquí fue el síndico quien instó la cuestión. Ningún acreedor de la quiebra [había solicitado] la aplicación de esa sanción” (la ineficacia).

Los magistrados analizaron qué dispone el nuevo Código Civil y Comercial y concluyeron que éste “no autoriza a la sindicatura a invocar la inoponibilidad de la afectación al hoy denominado ‘régimen de protección de la vivienda’”.

A esta conclusión llegaron como consecuencia del análisis de lo que dispone el Código Civil y Comercial: en un proceso concursal, la ejecución de una vivienda sólo puede ser llevada adelante en virtud de deudas por expensas comunes adeudadas al consorcio de propietarios de un edificio dividido en propiedad horizontal, por impuestos, tasas o contribuciones que graven ese inmueble, por hipotecas sobre ella sólo si fueron constituidas con la conformidad del cónyuge o conviviente del

propietario o por deudas incurridas con motivo de mejoras en la vivienda o por obligaciones de suministrar alimentos a menores o incapaces.

Los demás acreedores, no incluidos en ninguna de esas categorías, *no pueden ejecutar la vivienda del deudor*, siempre y cuando éste la haya “afectado”.

Como consecuencia, un síndico, cuando entre los acreedores no hay ninguno que pueda verse perjudicado por la afectación de una vivienda, *no puede oponerse a ella*.

La Cámara decidió, entonces, revocar la sentencia de primera instancia y permitir que la vivienda quedara afectada.

Claramente, se trata de un fallo que se inscribe en la política de protección de la vivienda familiar incluida en el nuevo Código Civil. En rigor, no establece nada nuevo, pero clarifica algo que no estaba dicho expresamente.

De todos modos, no nos queda claro por qué la Cámara creyó necesario hacer un análisis tan minucioso de la cuestión, si, después de todo, la afectación *nunca tiene efecto retroactivo*. Por lo tanto, más allá de quién pidió la ineficacia, *ésta era innecesaria*.

* * *

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a np@negri.com.ar.

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**