

Bien De Familia Quiebra Inscripcion Provisoria Del Bien De Familia Oponibilidad A Los Acreedores

JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, 12 de Junio de 2014.- Y

VISTOS: 1.) Apelaron el fallido y su cónyuge la resolución dictada a fs. 328/329 por la que se hizo lugar al planteo introducido por el acreedor Facundo Orive, declarándose inoponible respecto de esta quiebra la afectación como bien de familia del inmueble sito en la calle Pedro Varela ... esquina Sanabria ... de esta Ciudad (matrícula ...).- Los fundamentos fueron desarrollados en fs. 345/6 y fs. 356/7, siendo respondidos en fs. 362/5, fs. 367/71 y fs. 373/82.- Por su parte, el Sr. Fiscal General ante esta Cámara se expidió a fs. 389/392, aconsejando revocar la resolución apelada. Asimismo, en ejercicio de la facultad requirente que le asiste, solicitó, además, que, en caso de confirmarse el pronunciamiento, se admitiera la ejecutabilidad del bien sólo para satisfacer los créditos de fecha anterior a la constitución como bien de familia y únicamente en la medida de esos créditos, y de existir remanente, que éste fuera entregado al fallido.- 2.) Se quejaron los recurrentes de la decisión adoptada en la anterior instancia, alegando que no se ponderó que el trámite de afectación como bien de familia del inmueble de su propiedad ingresó al registro el 16.06.2011, es decir, casi cuatro meses antes de la suscripción del primer cheque librado a favor del acreedor Orive (11.10.2011), por lo que es esa fecha la que debió tenerse en cuenta para decidir la cuestión y no aquella en la que el funcionario del registro tomó razón de la inscripción. Subsidiariamente, se agravaron de que se declarara que el levantamiento del régimen de familia beneficiaría a todos los acreedores, tanto aquellos que ¿supuestamente? tenían deudas de origen anterior a la inscripción como a los titulares de obligaciones de causa posterior, por considerar este criterio arbitrario y contrario a derecho.- 3.) Del informe de dominio obrante a fs. 171/175 resulta que el inmueble sito en Pedro Varela ... esquina Sanabria ... de esta Ciudad, del cual el fallido es titular en un 50%, fue afectado al régimen de bien de familia conforme ley 14.394, mediante presentación en el Registro de fecha 16/12/2011 (N° ...).- A su vez, de los instrumentos acompañados por los recurrentes con sus respectivos memoriales surge que se inició un trámite de afectación con fecha 16.06.2011 -bajo el N° ...-, que se anotó provisionalmente por 180 días, en cuyo lapso debía presentarse en el registro el título original de la propiedad (véase fs. 348).- Por otro lado, el 14.12.2011, esto es, al día siguiente de vencimiento del plazo indicado (13.12.2011), los recurrentes cancelaron la hipoteca que gravaba el inmueble (fs. 354/5), cancelación que ingresó al registro ese mismo día, tomándose nota en relación al título dominial (véase fs. 355), habiendo sido inscripto el bien de familia el 16.12.2011, bajo trámite N° ... (véase fs. 342vta.).- Elevadas las actuaciones a esta alzada, se requirió al Registro de la Propiedad Inmueble de esta Ciudad, como medida para mejor proveer, la remisión de copia completa del legajo correspondiente a la matrícula del bien, lo cual fue cumplimentado en fs. 421/449.- 4.) En este marco, cabe señalar, en primer lugar que el bien de familia constituye una auténtica institución especial que consiste en la afectación de un inmueble a la satisfacción de las necesidades de sustento y de la vivienda del titular y su familia, que por tal motivo queda sustraído de las contingencias económicas que pudieran provocar, en lo sucesivo su embargo o enajenación (cfr. Zannoni, Eduardo A., "Derecho Civil. Derecho de Familia", T° I, p. 558/559).- Se ha dicho que este instituto tiene una raigambre netamente social, que se encuentra directamente vinculada con la protección de la familia como unidad primaria de la sociedad; y a su vez, tiene una innegable vinculación con los derechos humanos de la persona, su derecho a una vivienda digna y a encontrar amparo frente a situaciones de desventuras económicas. También tiene relación con los derechos personalísimos, en cuanto tiende a preservar la unidad y la fraternidad familiar: el deudor puede perder todo; pero tiene un inalienable derecho a preservar su unidad familiar y a que su familia viva dignamente. Tal es su dimensión e importancia, que el bien de familia constituye una institución que trasciende el marco de nuestra legislación para constituirse en un instituto del derecho internacional, que se encuentra contemplado con diversos alcances y matices en la legislación europea -Francia,, Italia, Portugal, Suiza, Alemania- y americana -EE.UU., Canadá, México, Brasil, Colombia, entre otros- (cfr. Díaz de Guijarro, JA, 1954-IV-98; Villanustre, Cecilia Adriana, "El crédito por expensas comunes frente al bien de familia. Su oportunidad", Diario La Ley, 07.08.96).- Síguese de ello que en las cuestiones que con él se vinculan se encuentra involucrado el orden público desde el punto de vista de los intereses condicionados y garantizados por la carta fundamental con respecto a la protección de la familia (CN: 14bis).- Por su parte, la normativa concursal también se asienta en principios de orden público que intentan proteger los derechos e intereses del conjunto de los afectados por la situación particular de cesación de pagos en que incurre el deudor, y a cuyo fin ordena el ejercicio de las pretensiones contra el mismo y su satisfacción, mediante un procedimiento obligatorio para todos los acreedores, de carácter colectivo y universal, que atañe a la totalidad del patrimonio del deudor, prenda común de todos los acreedores y garantía de satisfacción de sus créditos, los que deberán insinuarse en condiciones igualitarias de reconocimiento ante el Juez de la causa, y su pago ha de concretarse respetando la situación especial o particular según las disposiciones legales

preestablecidas, lo que encuentra sustento en la norma básica del ordenamiento jurídico que protege el derecho de propiedad y de igualdad del conjunto de los involucrados (cfr. Cámara, Héctor, "El Concurso Preventivo y la Quiebra", T° I, p. 232 y ss.; Lorente, Javier Armando, "Ley de Concursos y Quiebras. Comentada y Anotada.", T° I, p. 82 y ss.; CSJN, 15.04.04, in re "Florio y Compañía I.C.S.A. s. Concurso Preventivo s. inc. de Verificación de Crédito por Niz, Adolfo Ramón", T° 327, F° 1002).- Ahora bien, la situación de los bienes raíces afectados al régimen del bien de familia carece de previsión específica en el ordenamiento concursal, mas la ley 14.394 que regula este instituto prevé la afectación dentro de un contexto falencial en cuanto su art. 38 establece que "el bien de familia no será susceptible de ejecución o embargo por deudas posteriores a su inscripción como tal, ni aún en caso de concurso o quiebra".- Si se conjuga esta norma, con la directriz subyacente en el art. 108 LCQ, que dispone que quedan al margen del desapoderamiento de los bienes del fallido, además de los supuestos expresamente allí señalados, "los demás bienes excluidos por otras leyes", se arriba a la conclusión que el principio de inembargabilidad relativa del inmueble constituido como bien de familia subsiste más allá de la declaración falencial y aún a su pesar.- Esto así, como la natural consecuencia de la preeminencia que posee el bien jurídico tutelado en la ley 14.394 cuando el bien de familia resulta constituido con anterioridad temporal al derecho persecutorio que asista a cada uno de los acreedores sobre el patrimonio del deudor, más allá de los principios de orden público que ambos involucran. Ello, precisamente, en virtud de que la familia es objeto de protección preferente por la sociedad y el Estado (art. 17 del Pacto de San José de Costa Rica).- 5.) Ahora bien, los recurrentes, como así también el Sr. Fiscal General, pretenden, en definitiva, que se otorgue a la inscripción provisoria anotada el 16.06.2011 y que tenía como fecha de vencimiento el 13.12.2011, un efecto continuado pese al vencimiento del plazo, hasta la afectación inscripta el 16.12.2011, como consecuencia de la nueva presentación efectuada en esa fecha. Esto, con fundamento en que el inmueble estaba bajo el régimen de la ley 14.394 a partir de la iniciación del trámite respectivo y proponiendo que persista ese efecto y que el procedimiento es oponible a terceros desde su inicio, pues la actuación del registrador se tornaría obligatoria y la reconducción del trámite, automática, con la nueva presentación.- En el caso, no se encuentra discutido que el trámite de afectación del bien de familia iniciado el 16.06.2011 bajo el N° ... fue inscripto provisoriamente por el plazo de 180 días y que este último venció el 13.12.2011.- En este marco, se muestra conducente señalar que el inc. b) del art. 9 de la ley 17801, en su último párrafo, prevé, en caso de observarse un documento, que si el defecto fuere subsanable, se lo devolverá al solicitante dentro de los treinta (30) días de presentado para que lo rectifique, sin perjuicio de inscribirlo provisionalmente por el plazo de ciento ochenta (180) días, contados desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente. Aclara esta norma, en su último párrafo, que las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el plazo de vigencia. Asimismo, inscripto un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible (art. 17, ley 17801), sin perjuicio de que el Registro devuelva los documentos que resulten rechazados, dejando constancia de su presentación, rigiéndose esta anotación, en cuanto a la forma y tiempo de duración, por las reglas de la inscripción provisional, debiendo el registro advertir al interesado sobre la circunstancia que condiciona la anotación definitiva (art. 18, ley 17801).- De su lado, el art. 69 del Decreto 466/99 indica que las inscripciones y anotaciones condicionadas a que se refiere el art. 18 de la ley 17.801, se practicarán en forma completa de igual modo que si fueran definitivas, pero consignándose la circunstancia que las condiciona tanto en el asiento registral como en el documento; esta norma también señala que "su conversión en definitiva o su decaimiento se producirá de oficio" según fuere el resultado de la condición.- Ahora del bien, del juego armónico de las disposiciones legales citadas, puede concluirse en que, en principio, los actos preparatorios para la afectación de un inmueble al régimen del bien de familia por acta administrativa en sede registral producen efectos a partir de la anotación que haga el registrador de la iniciación del trámite, aunque sea provisoria, en el folio real (arts. 9, inc. b), 17 y 18 ley 17801). Es decir que si la afectación es anotada provisoriamente y luego se procede a la inscripción definitiva por haberse subsanado los defectos que existían inicialmente (conf. art. 18, ley 17801), a esa inscripción definitiva ha de asignársele efectos retroactivos a la fecha de toma de razón provisoria; ello, teniendo en cuenta que la inscripción provisoria otorga al acto de afectación publicidad suficiente para tornarlo oponible a terceros (art. 69, Decreto 466/99; véase: esta CNCom., Sala C, 20.02.2007, "Perez de López Silvia s. quiebra").- Sobre tales bases, la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en el precedente "Armando Rodríguez c. José Ángel Carrizo" del 10.09.1985, señaló que la afectación de un inmueble al régimen del bien de familia debe tenerse por operada desde el momento en que así fue solicitada por el interesado y no a partir de su inscripción. Ello así, porque si bien el art. 35 de la ley 14.394 dispone que los efectos se producen a partir de su inscripción en el registro inmobiliario correspondiente, una correcta armonización de las normas en juego permite interpretar que la aludida inscripción es consecuencia de un procedimiento previo que también es oponible a terceros (arts. 9, inc. b); 17 a 19; 24 a 26 y 40 de la ley 17801).- Pero si los defectos no son subsanados dentro del término fijado por el registro y no han mediado solicitudes que implicasen la prórroga del plazo de la inscripción provisional, si antes no se hubiese concedido (art. 9, inc. b, ley 17801), opera la caducidad de la inscripción registral, pues al respecto, el ya recordado art. 69, segundo párrafo,

del Decreto 466/99 es claro al establecer que las inscripciones y anotaciones condicionadas se convertirán en definitivas o decaerán de oficio, según fuere el resultado de la condición. Si ello acontece, se produciría la extinción de sus efectos en relación a terceros, de tal suerte que la afectación registrada con posterioridad a que opere la mentada caducidad, debe ser resultado, en su caso, de una nueva petición cuya consecuente inscripción adquiere efectos a partir de entonces.- Ahora bien, como resultado de la medida para mejor proveer ordenada por este Tribunal en fs. 393, pudo corroborarse que, por un lado, el fallido no solicitó al Registro la prórroga de la anotación provisional que da cuenta la constancia de fs. 348 conforme lo previsto en el art. 18 ley 17801, ni se produjo actuación o solicitud alguna que surtiere ese efecto y, por otro, que el 16.12.2011 ingresó una nueva solicitud administrativa para inscribir el bien de familia (véase fs. 421).- De ello resulta entonces que, en la especie, el bien de familia inscripto provisoriamente el 16.06.2011 decayó, de oficio, el 13.12.2011 (art. 9, inc. b) in fine, ley 17801), por lo que el titular del inmueble, con fecha 16.12.2011, debió ingresar una nueva solicitud administrativa requiriendo al registro la afectación del inmueble al régimen del bien de familia (véase constancias glosada en fs. 421).- Se desprende de ello que la inscripción de fecha 16.12.2011, constituye una afectación nueva y diferente de la anterior, evidencia de lo cual, según lo informado en fs. 421/449, son sus diferentes números de trámite (N° ... y N° ..., respectivamente -véanse fs. 348. fs. 342vta., 354/5 y fs. 421-), con lo cual, la segunda presentación no aparece adquiriendo efecto retroactivo.- En este contexto, en el lapso posterior al decaimiento y hasta la nueva solicitud de inscripción provisoria, el inmueble pasó a ser prenda de los acreedores como el resto del patrimonio del fallido.- (arg. esta CNCom., esta Sala A, 12.06.2007, ?Perini Eduardo Orlando s. quiebra?).- Tal efecto continuó, se reitera, hasta la nueva inscripción de la afectación como bien de familia de fecha 16.12.2011 -que adquirió fecha retroactiva a esta segunda presentación-, resultando oponible a los acreedores en la fecha de registración (art. 35 ley 14.394), la cual, se reitera, coincide con el ingreso de la solicitud respectiva al registro (véase fs. 421; art. 69, Decreto 466/99).- Recuérdase que la constitución del bien de familia requiere por lo menos dos (2) elementos externos que hacen a la publicidad del acto: el primero, que medie un acto expreso por el cual el titular del dominio solicita ante la autoridad administrativa pertinente la afectación del bien al régimen especial que señala la ley; el segundo, la inscripción de esa manifestación expresa de voluntad en el registro de la propiedad inmueble, a partir de la cual recién produce efectos frente a terceros (esta CNCom., esta Sala A, 11.03.2008, ?Quintero Francisco Antonio s. quiebra s. inc. de subasta?).- Es que producida la desafectación -o, como en el caso, operada la caducidad de la inscripción provisoria-, se requirió un nuevo acto expreso y una nueva inscripción para que la constitución del bien de familia adquiriera efectos frente a terceros, de adoptarse una solución contraria, se verían afectados seriamente los principios de publicidad sobre los que se sustenta todo el sistema jurídico en materia inmobiliaria.- Así las cosas, si la segunda afectación del bien fue posterior al libramiento del primero de los cheques presentados por el acreedor Facundo Orive -11.10.2011- como sustento de la acreencia verificada en este concurso (véase informe individual -art. 35 LCQ- presentado en fs. 195/200 y resolución general de los créditos -art. 36 LCQ- dictada en fs. 203/210), el bien de familia resulta inoponible cuanto menos a la obligación cambiaria resultante del título mencionado, toda vez que aun cuando ese acreedor contrató con el fallido durante la vigencia de la anotación registral provisoria, la posterior caducidad alteró esa situación excepcional, al menos respecto del primero de los cartulares en poder de Orive, sin que la nueva afectación pueda restablecer la protección que ha caducado. Es decir, que si el accionado perdió la protección de la anotación provisoria del llamado "bien de familia", no puede revivirla luego, por otra afectación que solo provee protección a partir de su formal anotación en el registro de la propiedad inmueble.- Por ello, siendo la causa del crédito verificado por el acreedor Facundo Orive (11.10.2011) de fecha anterior a la inscripción del bien de familia que fuera registrado el 16.12.2011, resultó procedente la inoponibilidad declarada en la resolución apelada, por lo que se rechazan los agravios formulados en tal sentido.- 6.) Sentado ello, debe ahora determinarse si tal desafectación lo es en favor de todos los acreedores o, como lo sostienen los apelantes y el Sr. Fiscal General, en favor de aquellos respecto de los cuales la afectación es posterior.- Cabe aclarar, en primer lugar, que esta Sala ha sostenido con anterioridad que existiendo uno o varios acreedores habilitados para embargar y vender el bien por serles inoponible su incorporación al régimen de la ley 14.394, idénticas facultades asisten a la masa, pues como consecuencia del concurso y del desapoderamiento del deudor, opera en favor de ella una subrogación en los derechos de los acreedores individualmente considerados, por lo que desafectado el inmueble como bien de familia, la realización de éste beneficia a la totalidad de los acreedores verificados (esta CNCom., esta Sala A, 26.06.2008, ?Sotera María Florencia s. quiebra?).- Sin embargo, un nuevo examen de la materia a la luz de los fundamentos que se desarrollarán in fra, lleva al convencimiento de que no corresponde que la desafectación del régimen de bien de familia beneficie a toda la masa como lo decidió el juez de grado, sino tan solo a los acreedores de obligaciones anteriores a su inscripción.- En efecto, la doctrina sentada en la disidencia de los Dres. Moliné O'Connor y López en autos "Pirillo Víctor s/quiebra s/inc. de venta del inmueble de Marcelo T. de Alvear ..." (CSJN 12/9/95), señala que, a efectos de determinar los alcances de la tutela analizada, debe valorarse que el art. 38 de la ley 14.394 admite la subsistencia del bien de familia aún en caso de quiebra del constituyente, estableciendo un solo régimen -fundado en la distinción de los créditos según sean sus

causas anteriores o posteriores a la inscripción respectiva-, aplicable tanto al supuesto del deudor in bonis cuanto a la hipótesis de que estuviera concursado. Afirmaron los citados Ministros en su voto que, en tal contexto, el argumento referido a la necesidad de respetar la par conditio creditorum mediante la aplicación de pautas igualitarias a todos los acreedores, no puede servir de fundamento para admitir la incorporación del inmueble al activo del concurso, sin meritar los alcances de la referida norma especial que, al mantener la oponibilidad del bien de familia frente a algunos de los acreedores del constituyente, impone la necesidad de distinguir según la situación en la que cada uno se encuentra. Apuntaron también que respecto de esta cuestión debe valorarse la eventual aplicación del principio general consagrado en el art. 1266 CCiv., admitiendo en su caso la subrogación real sobre el producto del bien subastado y en consecuencia el derecho del fallido a retener el eventual saldo que pudiere existir.- Ahora bien, no puede soslayarse que este criterio aparece receptado por el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación -próximo a entrar en vigencia el 01.08.2015-, que en su art. 249 señala expresamente que los acreedores sin derecho a requerir la ejecución de la vivienda afectada al régimen de bien de familia, por no ser titulares de obligaciones de causa anterior a la afectación no pueden cobrar sus créditos sobre el inmueble afectado, ni sobre los importes que lo sustituyen en concepto de indemnización o precio, aunque sea obtenido en subasta judicial, sea ésta ordenada en una ejecución individual o colectiva, aclarándose, concretamente, que ¿si el inmueble se subasta y queda remanente, éste se entrega al propietario del inmueble?.- En este contexto entonces, coincide con la opinión vertida por el Sr. Fiscal General en el dictamen de fs. 389/393, en punto a que el resultado de la venta del inmueble del fallido solo beneficiará a los acreedores cuyos créditos son de causa anterior a la inscripción del bien de familia, quedando excluido el remanente del desapoderamiento el que deberá ser entregado al deudor.- Con este alcance pues, habrán de receptarse los remedios deducidos en la especie.- 7.) Por lo expuesto, y oído el Sr. Fiscal General, esta Sala RESUELVE: a.) Hacer lugar parcialmente a los recursos interpuestos y al requerimiento formulado por el Sr. Fiscal General a fs. 389/392 y, por ende, modificar la resolución dictada a fs. 328/329, en el sentido expuesto en el considerando 6) de la presente, confirmándola en lo demás que decide y fue materia de agravio.- b.) Distribuir las costas de esta Alzada en el orden causado, atento el modo en que se resuelve (art. 71 CPCC).- A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1 de la Ley 25.856, según el Punto I.3 del Protocolo anexo a la Acordada 24/13 CSJN y con el objeto de implementar esa medida evitando obstaculizar la normal circulación de la causa, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará, mediante la pertinente notificación al CIJ, una vez transcurridos treinta (30) días desde su dictado, plazo durante el cual razonablemente cabe presumir que las partes ya habrán sido notificadas. Devuélvase a primera instancia encomendándole al Juez a quo realizar las notificaciones pertinentes. El doctor Alfredo Arturo Kölliker Frers no interviene en la presente resolución por encontrarse en uso de licencia (Art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional).- ISABEL MÍGUEZ MARÍA ELSA UZAL VALERIA C. PEREYRA
Prosecretaria de Cámara Correlaciones: Código Civil y Comercial de la Nación - Bienes (art. 249)
Atach, Sara Mónica s/quiebra. Incidente de venta del inmueble de la calle Maure 1744/50/62/72 - Cám. Nac. Com. - Sala D -
06/09/2012 Cita digital: