

Proteccion De La Vivienda Bien De Familia Inembargabilidad Herederos Afectacion Del Bien Nuevo Codigo Civil Y Comercial De La Nacion

JURISPRUDENCIA

Protección de la vivienda. Bien de familia. Inembargabilidad.

Herederos. Afectación del bien. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Se deja sin efecto un embargo trabado sobre un bien inmueble con causa en un crédito por honorarios de una sucesión, por ser inembargable al encontrarse afectado como bien de familia desde el año 1979, pues dicho crédito tiene fecha posterior a su inscripción. Se destaca que el Código Civil y Comercial de la Nación -que deroga la ley 14394- prevé un régimen de protección de la vivienda, disponiendo en su artículo 249 que la afectación es inoponible a los acreedores de causa anterior a esta, y del artículo 254 se infiere la continuidad de la afectación luego de producido el fallecimiento del constituyente, sin acreditarse tal desafectación del bien por parte de las demandadas.

Salta, 18 de agosto de 2015. Y VISTOS: Estos autos caratulados caratulados ?P., R. R. vs. A., G. D.; A., M.A.s/ Piezas Pertencientes?, Expte. N° INC- 487.577/1 del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de 10ª Nominación; Expte. N° 487.577/14 de esta Sala Tercera, y CONSIDERANDO I) La Sra. G. D. A., en su carácter de codemandada, con el patrocinio letrado del Dr. José Sebastián Aguirre Domingo, interpone a fs. 9/11, recurso de apelación en contra de lo dispuesto en el apartado II de la providencia de fs. 02 (fs. 9 del principal), que ordenó la traba de un embargo preventivo sobre los derechos y acciones que las demandadas tuvieren sobre el inmueble con Matrícula N° ? del Departamento Capital. En el mismo escrito expresa agravios advirtiendo que el inmueble afectado está registrado como bien de familia desde 1979, siendo ella una de las beneficiarias. Por tal razón, solicita el levantamiento de la medida. Subsidiariamente, pide se efectúe una valoración respecto de lo establecido en el artículo 48 de la Ley 14.394; de que el inicio del juicio sucesorio que originó el reclamo es posterior a la inscripción del inmueble como bien de familia; y de que el profesional tuvo conocimiento, desde un principio, de los extremos que ha detallado. A fs. 15, el Dr. R. R. P. replica el memorial manifestando que la apelante confunde los derechos de usufructo que tiene sobre el bien embargado, con la medida trabada en autos que afecta los derechos y acciones que posee la demandada sobre el inmueble. Considera que el planteo es apresurado porque aún no se han inscripto las hijuelas en la Dirección General de Inmuebles. Además, dice que también resulta extemporáneo pretender un pronunciamiento sobre el artículo 48 de la Ley 14.394, más aún cuando la Constitución Nacional ampara el derecho al trabajo. II) Liminarmente corresponde señalar que, según conocida jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, las sentencias deben atender a las circunstancias existentes al momento de la decisión, aunque ellas sean sobrevinientes a la interposición del recurso, y si en el transcurso del proceso han sido dictadas nuevas normas sobre la materia objeto de la litis, la decisión jurisdiccional deberá considerar también las modificaciones introducidas por esos preceptos en tanto configuran circunstancias sobrevinientes de las que no es posible prescindir (conf. CSJN, Fallos: 306:1160; 318:2438; 325:28 y 2275; 327:2476; 331:2628; 333:1474; 335:905; causa CSJ 118/2013 (49- V)/CS1 "V., C. G. c/ I.A.P.O.S. y otros s/ amparo", sentencia del 27 de mayo de 2014, entre otros). En ese razonamiento, cabe señalar que encontrándose la causa a estudio del Tribunal, el 1º de agosto de 2015 entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley 26.994, norma esta última que derogó, entre muchas otras, la Ley citada 14.394, en la que la apelante sostiene su recurso. Por ello, a la luz de la doctrina mencionada anteriormente, según la cual corresponde atender a las nuevas normas que sobre la materia objeto de la litis se dicten durante el juicio, no puede desconocerse que la pretensión de la demandada se encuentra hoy zanjada por las disposiciones de los artículos 244 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, normas de las que, en virtud de la regla general establecida en el artículo 7 del mencionado ordenamiento y de la citada doctrina, no puede prescindirse (conf. argum. CSJN, Fallos: 327:1139).

III) Cabe recordar que el derecho a la vivienda puede considerarse como uno de los derechos fundamentales del hombre y, por extensión, de la familia por él formada (Kemelmajer de Carlucci, Aída, ?Protección jurídica de la vivienda familiar? Hammurabi, Bs. As., 1995, pág. 29), por ello su protección ocupa un espacio sumamente relevante. Hasta antes del 1º de agosto del corriente año, no existía en nuestro país un régimen legal único y orgánico sobre la vivienda. Sin embargo, diversas normas fueron instalando sistemas especiales de protección. En esa línea se inscribía la Ley 14.394 cuyas disposiciones de orden público regulaban el ?bien de familia?, institución destinada a tutelar el bienestar de la familia asegurando su vivienda o sustento a través de una regulación tuitiva del patrimonio familiar. Actualmente, el Código Civil y Comercial ha previsto en el Libro Primero, Título III, Capítulo 3, la regulación del derecho a la vivienda, sustituyendo la anterior legislación específica, contemplando una idea más amplia de familia y limitando el concepto de vivienda a un solo inmueble en su totalidad o parte de su valor. En los fundamentos de la Comisión Reformadora se dice textualmente: ?El derecho de acceso a la vivienda es un derecho humano reconocido en diversos tratados internacionales?. Es decir, integra el conjunto de derechos económicos, sociales y culturales y ha sido reconocido por el artículo 14

bis de la Constitución Nacional, luego de la reforma del año 1957. Posteriormente, en la Reforma de 1994, la Constitución Nacional incorporó instrumentos internacionales que receptan el derecho a la vivienda como uno de los derechos fundamentales en el desarrollo humano. Entre ellos se encuentran la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25); la Convención Americana de Derechos Humanos (artículo 17); la Convención de los Derechos del Niño (artículo 27); la Convención Internacional sobre la eliminación de todas las formas de discriminación racial (artículo 5, inciso e, III); la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; la Convención Internacional sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer (artículo 14, inciso h) y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 11.1). La protección del acceso a la vivienda digna ha sido también contemplada por las Constituciones de las distintas provincias del país -en la Constitución de Salta se la consagra en el artículo 37- y sostenida por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, que dijo que son los Poderes Ejecutivos y Legislativos los que deben valorar de modo genérico éste y otros derechos, así como la asignación de los recursos necesarios, atendiendo a las garantías mínimas indispensables para que una persona sea considerada como tal en situaciones de extrema vulnerabilidad (conf. doctrina de la CSJN, Fallos 335:452). IV) Alterini (Código Civil y Comercial Comentado, T II, ed. La Ley, Bs. As., 2015, pág. 76), citando a Silvina Mesquida, señala que de nada sirve que se garantice el acceso a la vivienda, si no existen normas idóneas dentro del derecho positivo destinadas a repeler las acciones tendientes a su pérdida y que la importancia de la protección posterior a la adquisición de un inmueble destinado a la vivienda constituye una herramienta de importancia para hacer operativas las previsiones constitucionales. En tal sentido, el artículo 244 del actual Código Civil y Comercial prevé un régimen de protección, estableciendo que la afectación del inmueble destinado a vivienda se inscribe en el registro de propiedad del inmueble según las normas previstas en las reglas locales, y la prioridad temporal se rige por las normas contenidas en la ley nacional de registro inmobiliario. El autor comentado sostiene que la mención a la aplicación de esta última ley dota a la inscripción de carácter declarativo, si se tiene en cuenta que en su artículo 2 se prevé que el registro se realiza con fines de publicidad y oponibilidad a terceros (aut. y op. cit., pág. 80). Ello, a diferencia del bien de familia de la ley 14.394, en el cual la inscripción era constitutiva. Por su parte, el artículo 249 del Código Civil dispone que el efecto principal de la afectación sea la inoponibilidad a los acreedores de causa anterior a la misma y a continuación, enumera taxativamente las excepciones a la regla. Este efecto es idéntico al que contemplaba la Ley 14.394. En definitiva, lo relevante, como señala el autor citado, es el momento en que ha tenido lugar el hecho generador del crédito de quien pretende ejecutar el inmueble protegido, con independencia de la fecha en que el pago de la deuda se torna exigible. Una solución diversa implicaría admitir un proceder fraudulento en perjuicio de aquellos acreedores que tuvieron en miras la existencia y disponibilidad del bien aun no protegido mediante la tutela del régimen en estudio (aut. y op. cit., pág. 99). Por otro lado, de la lectura del artículo 254 del ordenamiento analizado, se infiere la continuidad de la afectación luego de producido el fallecimiento del constituyente al igual que en la ley 14.394. En efecto, la efectiva vigencia de la exención que prevé la norma, está supeditada al requisito de la no desafectación en los cinco años posteriores a la transmisión -que no preveía el régimen anterior-, lo que permite concluir que el inmueble se ha transmitido como afectado (no se explicaría de otro modo la exigencia mencionada) (Alterini, op. cit. pág. 109). Así también lo entiende Lorenzetti (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado?, Tomo I, Ed. Rubinzal Culzoni, Bs. As. 2014, pág. 827 y 833) sosteniendo que esta norma corrobora implícitamente que la muerte del instituyente no configura una causa de desafectación, conclusión que también se deduce del texto del artículo 252, por la reducción del honorario vinculado a la transmisión hereditaria del bien afectado; y por lo previsto en el inciso d) del artículo 255. Es decir, los efectos legales de la protección de la vivienda se producen a partir de la inscripción en el Registro Inmobiliario correspondiente y subsisten hasta la desafectación, aun cuando se produjera el fallecimiento del constituyente. Por último, el artículo 247 del Código de fondo dispone que, en todos los casos, para que los efectos de la afectación subsistan, basta que uno de los beneficiarios permanezca en el inmueble. IV) En el sub iudice, como ya se ha adelantado, la tutela de la vivienda había sido obtenida bajo el amparo de las disposiciones de la Ley 14.394 que, a los efectos de lo que aquí se cuestiona, no se diferencia sustancialmente de las previsiones actuales contenidas en el Código de fondo. Dado que la situación jurídica de autos ha nacido bajo la vigencia de la Ley 14.394 hoy derogada, estimamos que en este caso, las disposiciones del nuevo Código Civil le son aplicables de manera inmediata a sus consecuencias y efectos aun no agotados. Como enseña la Corte Suprema de Justicia de la Nación, el efecto inmediato no es inconstitucional, no conmueve derechos constitucionales amparados, siempre que la aplicación de la nueva norma afecte solo los hechos aún no acaecidos de una relación o situación jurídica constituida bajo el imperio de la ley antigua (CSJN, 26/09/95; L.L. 1996-A-204). De las constancias del proceso surge que se ha acreditado que la registración de la constitución del bien de familia se realizó en el año 1979 (ver fs. 27/28 del expediente principal), instituyéndose como beneficiarios a C. M. de A. ya fallecida, a su cónyuge también fallecido, J. H. A., a la apelante, G. D.A. (hija) y a G.M. (hermano). Debe destacarse que de la fotocopia de la cédula parcelaria no surge que la apelante sea titular de derecho de usufructo alguno, como lo sostiene el apelado a fs. 15. Luego, en el expediente principal de

estas Piezas Pertenecientes, el Dr. P. inicia la Ejecución de Honorarios regulados a su favor en el proceso sucesorio tramitado en el Expte. N° 3656/0 y su acumulado Expte. N° 315043/10 (ver fs. 02 del Expte. N° 487.577/14), contra Gladys Daniela y Marta Alicia, ambas de apellido Auchane (Expte. N° 487.577/14). De la confrontación de tales antecedentes, surge indubitado que la causa del crédito por honorarios que el Dr. P. reclama, es posterior a la afectación del inmueble embargado, pues se originó con motivo de su actuación en ambos procesos universales cuyas iniciaciones datan de los años 2000 y 2010, es decir, aproximadamente veinte y treinta años posteriores a la inscripción del inmueble como bien de familia en la Dirección General de Inmuebles. La apelante, heredera y beneficiaria, afirma continuar habitando en dicha vivienda, lo que no fue discutido por el Dr. P. y, además, no se ha tramitado la desafectación del inmueble en los términos dispuestos en el artículo 254 del Código Civil. En consecuencia, corresponde hacer lugar al recurso articulado, dejar sin efecto la resolución impugnada y mandar levantar el embargo sobre los derechos y acciones que les corresponde a las demandadas sobre el bien en cuestión, por ser el inmueble inembargable. En virtud de la precedente conclusión, no cabe meritar las observaciones efectuadas por la recurrente de manera subsidiaria. V) Habiendo participado el Dr. P. en el trámite de los sucesorios, en especial, en la reformulación del inventario y avalúo (ver fs. 2 del expte. N° 487.577/14), no pudo haber desconocido la inscripción registral del inmueble como bien de familia, por lo que corresponde aplicarle las costas (artículo 67 del CPCC). Por ello, LA SALA TERCERA DE LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE LA PROVINCIA DE SALTA I) HACE LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la Sra. G. D.A., a fs. 9/11, en contra de la medida ordenada en el apartado II de la providencia de fs. 02 de estas Piezas Pertenecientes. En su mérito, ordena dejar sin efecto el embargo trabado sobre los derechos y acciones que tuvieren las demandadas en el expediente principal N° 487.577/14, sobre el inmueble con matrícula N° 3632 del Departamento Capital. CON COSTAS. II) CÓPIESE, regístrese, notifíquese y REMÍTASE. Correlaciones: Código Civil y Comercial de la Nación - Capítulo 3 - Vivienda (arts. 244 a 256). Arts. 244, 247, 249 y 254. 003121E