

## Bien De Familia Inembargabilidad Inejecutabilidad Art 249 Del Codigo Civil Y Comercial De La Nacion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Bien de familia. Inembargabilidad. Inejecutabilidad. Art. 249 del Código Civil y Comercial de la Nación

En el marco de un juicio ejecutivo, se revoca la decisión mediante la cual la magistrada de grado declaró oponible la afectación que pesa sobre el inmueble embargado y, en consecuencia, ordenó el levantamiento de la medida cautelar ordenada. Buenos Aires, 15 de septiembre de 2016. Y Vistos: 1. Apeló el actor la decisión de fs. 126/128 mediante la cual la magistrada de grado declaró oponible la afectación que pesa sobre el inmueble embargado en autos y, en consecuencia, ordenó el levantamiento de la medida cautelar ordenada, con costas a su cargo (fs. 129). 2. El memorial de agravios luce agregado en fs. 134/5 y fue respondido en fs. 138/139. Criticó la parte actora que la sentenciante de grado haya ordenado el levantamiento del embargo trabado, por cuanto sostuvo que aun cuando el bien de familia impida su ejecución y subasta, el embargo ha de mantenerse por cuanto frente a la desafectación del bien, el mismo permitiría la satisfacción del derecho del acreedor. 3. No hay desacuerdo entre las partes en que la afectación al régimen de bien de familia del inmueble embargado en este juicio, es de fecha anterior al título base de la ejecución. Sin embargo, ciertamente, la cuestión se centra en determinar si pese a ello, corresponde -o no- mantener la propiedad embargada. Mas, de modo previo a decidir y en orden a los fundamentos expuestos por el demandado en oportunidad de contestar el memorial de agravios, es del caso señalar que esta Sala coincide con la a quo en el sentido de que a la cuestión aquí planteada le son aplicables las disposiciones del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Ello así, toda vez que los efectos procesales futuros que puedan acontecer con respecto a la afectación de inmuebles al régimen de bien de familia efectuada bajo la derogada ley, en todo caso están en curso de desarrollo al tiempo de la sanción de la nueva ley y es en los términos de ésta en que deben ser resueltas (cfr. art. 7 CCyC.). Sentado lo anterior, debe resaltarse que el derecho de toda persona al acceso y protección de la vivienda constituye un derecho humano fundamental. El Código lo recepta y flexibiliza, ampliando el número de beneficiarios, en sincronía con el respeto al principio de autonomía personal que deriva de la existencia de múltiples formas familiares dignas del mismo tratamiento. Así, sustituye el bien de familia de la ley 14.394, derogándola e incorporando en el Capítulo 3, denominado Vivienda, importantes modificaciones en esa línea (cfr. Lorenzetti, Ricardo Luis, ¿Código Civil y Comercial de la Nación?, T. I, p. 810 y ss., Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2014). Pues bien, yendo al nudo del asunto, dispone el CCyC: 249 que la afectación es inoponible a los acreedores por causa anterior a esa afectación. Y, la regla en materia de efectos es que el inmueble es inejecutable por deudas posteriores a la afectación, admitiéndose excepciones enumeradas taxativamente por la norma. Sostiene Lorenzetti en cuanto a la exclusiva mención de la inejecutabilidad y omisión de la inembargabilidad como uno de los efectos de la afectación, que ello obedecería a evitar que el propietario realice simultáneamente la desafectación y venta del inmueble sacando así de su patrimonio en forma definitiva el bien; aunque actualmente, autorizada la subrogación real, el titular no tiene necesidad de recurrir a maniobras de esa índole. En este estadio es importante aclarar que las causales de inoponibilidad no coinciden con las de desafectación; sus efectos son también diversos; la inoponibilidad implica que la afectación no tiene implicancias respecto de determinados sujetos; la desafectación, en cambio, trae la cancelación de la afectación, beneficiando a todos los acreedores; dicho de otro modo, una vez desafectado, todos los acreedores, anteriores y posteriores, podrán agredir el bien, consecuencia que no opera con la inoponibilidad (cfr. obra cit., p. 837). Así entonces, la norma prevé una ¿inejecutabilidad? y no una ¿inembargabilidad?. Esto es: el embargo puede ser trabado perfectamente en el inmueble donde se asienta la vivienda familiar y así se exhibirá en la publicidad registral. El acreedor embargará, pero no podrá ejecutar su crédito y proceder a la realización en subasta pública si no acredita alguna causal de exclusión de dicho beneficio (v.gr. ser acreedor anterior, que la vivienda ya no es familiar, que se trata de acreedor excluido, etc. cfr. Carlos A. Molina Sandoval, La Ley, 206-E). Por ello, a criterio de esta Sala lo decidido por la anterior sentenciante ha de ser revocado debiéndose mantener el embargo trabado, advirtiéndose de este modo equilibrado, de un lado, el derecho a la protección de la vivienda; y, del otro, el del acreedor embargante posterior a quien le es oponible la afectación y que, frente a un supuesto de desafectación podría agredir el bien teniendo vigente un embargo sobre el mismo. Ello además, no causa gravamen alguno al demandado por cuanto, como queda claro de lo dicho, en el estado en que se encuentran las cosas el inmueble aquí embargado no podrá ser objeto de ejecución por la deuda reclamada en este pleito. En la situación antes descripta, sólo cabe concluir que no resultó procedente desestimar el planteo introducido por el actor. 4. Por ello se resuelve: Revocar el decisorio apelado, en cuanto fuera materia de agravio. Las costas de ambas instancias se distribuyen en el orden causado, en atención a la forma en que se decide y considerando las dificultades de interpretación que la cuestión plantea y por tratarse de un tema novedoso

(CPr: 68). La Dra. Alejandra N. Tevez no interviene en la presente decisión por encontrarse en uso de licencia por razones académicas (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). Notifíquese (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1° y N° 3/2015). Fecho, devuélvase a la instancia de grado. Hágase saber la presente decisión a la Secretaría de Comunicación y Gobierno Abierto (cfr. Ley n° 26.856, art. 1; Ac. CSJN n° 15/13, n° 24/13 y n° 42/15). Rafael F. Barreiro Juan Manuel Ojea Quintana María Julia Morón Prosecretaria de Cámara 010937E