

## Juicio Ejecutivo Contrato Bancario Prestamo Para Vivienda Unica Embargo De Inmueble Inoponibilidad

### JURISPRUDENCIA

Juicio ejecutivo. Contrato bancario. Préstamo para vivienda única.

Embargo de inmueble. Inoponibilidad Se confirma la sentencia que declaró la inoponibilidad de los arts. 34 y 35 de la Ley 22.232, que establecen la prohibición de trabar embargo sobre los inmuebles gravados a favor del Banco Hipotecario por préstamos otorgados para única vivienda, mientras estos mantengan su categoría originaria y conserven tal destino, pues se tuvo por probado, a través de la constatación del martillero, que en dicha vivienda residía un inquilino y no el beneficiario del préstamo.

Buenos Aires, 7 de junio de 2016 Vistos los autos: "Agüeros, Carlos Adolfo y otro c/ Espósito, Mario Alberto y otros s/ ejecutivo". Considerando: Que los agravios del apelante han sido objeto de adecuado tratamiento en el dictamen de la señora Procuradora Fiscal subrogante, a cuyos fundamentos esta Corte se remite en razón de brevedad. Por ello, de conformidad con el referido dictamen, se declara procedente el recurso extraordinario y se confirma la sentencia apelada. Con costas (art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Notifíquese y remítase. RICARDO LUIS LORENZETTI ELENE I. HIGHTON

de NOLASCO JUAN CARLOS MAQUEDA Suprema Corte: -I- La Sala C de la Cámara Nacional en lo Comercial confirmó la sentencia de primera instancia y, en consecuencia, declaró las previsiones de los artículos 34 y 35 de la ley 22.232 imponibles al embargo y a la subasta del inmueble sito en Avenida Fleming 1656 2ºB, localidad de Martínez, Provincia de Buenos Aires (fs. 1040/1041 vta). En primer lugar, el tribunal explicó que la protección del artículo 35 de la mencionada ley prevé la inembargabilidad y la inejecutabilidad de los inmuebles gravados a favor del Banco Hipotecario Nacional por préstamos otorgados para la única vivienda propia. Puntualizó que la protección rige exclusivamente mientras estos bienes conserven su destino, eso es, mientras el beneficiario resida allí. En segundo lugar, señaló que en la escritura de compraventa del inmueble (fs. 866/873) consta que la demandada había obtenido un préstamo del Banco Hipotecario con destino exclusivo a la adquisición de una vivienda única y de ocupación permanente. Sin embargo, la Cámara tuvo por probado que la demandada ya no vivía en ese inmueble. Llegó a esa conclusión a partir de la constatación realizada (fs. 929) según lo informado por el martillero (fs. 930), de donde surge que otra persona reside en el inmueble en carácter de inquilina. Por lo tanto, el tribunal concluyó que el destino del inmueble había cambiado y, entonces, no correspondía reconocer el beneficio previsto en la ley 22.232. -II- Contra esta decisión, la demandada interpuso recurso extraordinario federal (fs. 1046/1054), el cual fue concedido en relación con la cuestión federal (fs. 1064/1065 vta). La recurrente alega que la sentencia en crisis viola la defensa del bien de familia y el acceso a una vivienda digna al no reconocer la protección establecida en los artículos 34 y 35 de la ley 22.232. Por un lado, afirma que el inmueble en cuestión continúa siendo su única vivienda. Por otro lado, argumenta que, aun si el inmueble estuviese alquilado, la protección debe mantenerse, pues éste no perdería el carácter de vivienda y la renta resultante sería esencial para su subsistencia. -III- En primer término, considero que el recurso es formalmente admisible ya que, si bien las decisiones adoptadas en los procesos de ejecución no configuran, en principio, sentencia definitiva, corresponde admitir una excepción cuando lo decidido pone fin a la discusión y puede causar un gravamen de imposible reparación ulterior (Fallos: 330:2981, entre otros). En segundo lugar, estimo que el recurso fue bien concedido en tanto se cuestiona la inteligencia de la ley 22.232, de carácter federal (art. 14, inc. 3, ley 48). -IV- La única cuestión a resolver en autos consiste en determinar si el beneficio del artículo 35 de la ley 22.232 subsiste aun cuando el beneficiario deje de habitar el inmueble protegido. Al respecto, la letra de la ley ofrece una clara respuesta al establecer que "[n]o podrá trabarse embargo sobre los inmuebles gravados a favor del banco por préstamos otorgados para única vivienda propia (...) mientras éstas mantengan su categoría originaria y aquéllos conserven tal destino..." (el destacado me pertenece). En el mismo sentido, la Corte Suprema ha determinado que los inmuebles no destinados a la vivienda propia son ajenos al alcance de la norma citada (Fallos: 310:2131). Para más, en las circunstancias concretas del caso, la apelante no acreditó que esa interpretación vulnera su derecho al acceso a la vivienda. -V- Por ello, opino que corresponde desestimar el recurso y confirmar la sentencia apelada. Buenos Aires, 3 de agosto de 2015. IRMA ADRIANA GARCÍA NETTO

Correlaciones: Ley 22232 - BO: 4/6/1980 Montero, Francisco Armando c/Luparelli, Beatriz s/cobro ejecutivo - Cám. Civ. Com. Lab. y Min. - 1º Circunscripción Judicial - Sala I - 29/09/2009 (Neuquén) Ocampo, Eduardo Ovidio A. s/concurso preventivo - hoy quiebra - Cám. Civ. y Com. Santa Fe - Sala I - 09/06/2015 (Santa Fe) Sindicatura Ex Banco Integrado Departamental Cooperativo Limitado s/quiebra c/Alvarado, Víctor Antonio y otro s/cobro ejecutivo - Cám. Civ. Doc. y Locaciones Tucumán - Sala III - 25/08/2008 (Tucumán) 007959E