

Quiebra Ley 22 232 Inembargabilidad De Inmuebles Desapoderamiento Vivienda Única Y Familiar Banco Hipotecario Nacional

JURISPRUDENCIA

Quiebra. Ley 22.232. Inembargabilidad de inmuebles.

Desapoderamiento. Vivienda única y familiar. Banco Hipotecario Nacional Se revoca la resolución apelada y se excluye del desapoderamiento a la vivienda única y familiar del fallido, adquirida con un préstamo del Banco Hipotecario Nacional con destino a vivienda, por aplicación de lo dispuesto en la ley 22.232, que es una norma de orden público tendiente a proteger el derecho constitucional de la familia a la vivienda. Buenos Aires, 19 de octubre de 2017. Y Vistos: 1. Viene apelado el pronunciamiento de fs. 525/31 que desestimó el pedido del fallido tendiente al cese de la realización del inmueble sito en la calle Juan Bautista Alberdi ..., UF ..., piso ...° de esta Ciudad. Se entendieron inaplicables los arts. 456-2° párr. y 2383 del Código Civil y Comercial de la Nación, en tanto aquello comportaría una violación al principio de irretroactividad de la ley consagrado en el art. 7 del mismo ordenamiento. Asimismo, se decidió que desde que la oponibilidad del derecho real de uso y habitación a favor del cónyuge supérstite, contemplado en el art. 3573bis del Cód. Civil, lo era respecto de los restantes herederos tal cuestión debía ser peticionada, sustanciada y resuelta en el proceso sucesorio. El memorial de agravios corre en fs. 536/7 y fue respondido por la Sindicatura en fs. 539/42. A su vez, el Ministerio Público tuvo intervención en fs. 548/59. 2. Resultará de interés destacar algunos extremos fácticos que enmarcan la cuestión a decidir en el caso y que no han sido objeto de impugnación o controversia alguna: (i) la sindicatura requirió a fs. 413/14 la liquidación del 50% indiviso de los derechos y acciones que el fallido tendría en la sucesión de su esposa y que le corresponderían en su carácter de bien ganancial, (ii) el matrimonio del fallido con la Sra. Elba Martha Ghelardi se celebró el 4/3/1965 y la mentada falleció el 1/9/1986, (iii) en el trámite del sucesorio se declaró como único bien integrante del acervo, el inmueble de la Av. Juan Bautista Alberdi ..., piso ...° Dep. 14 de esta Ciudad, (iv) Le suceden a la difunta como únicos y universales herederos: sus tres hijas y su esposo en cuanto a sus bienes propios y sin perjuicio de los derechos que la ley asigna al cónyuge supérstite respecto de los gananciales (v. declaratoria copiada en fs. 183), (v) se constató que aquel inmueble cuenta con aproximadamente 50m2 y que está integrado por un dormitorio grande, otro pequeño, living-comedor, baño y cocina, de estado de uso regular y destinado a vivienda personal del fallido (v. diligencia y fotos en fs. 493/97), (vi) el fallido nació el 12/10/1938 y cuenta actualmente con 79 años de edad (v. fs. 240); (vii) la quiebra del Sr. Norberto Enrique Lahora se decretó a pedido de acreedor el 19/9/1997 (fs. 32/36), verificando sus créditos tres acreedores: Citibank NA, AFIP y Consultora Cabildo S.H. (v. pronunciamiento art. 36 LCQ en fs. 160). La sindicatura, procedió a su actualización en marzo/2016 frente a una posibilidad de que las hijas del fallido pudieran integrar las sumas para concluir el proceso por pago total, luego frustrado en función del total arrojado de \$226.268,38 -v. fs. 439/443-, (viii) los tres informes de dominio obtenidos en el curso del trámite, exhiben que el bien fue adquirido por la Sra. Ghelardi el 23/2/1979 con gravamen del Banco Hipotecario Nacional e inscripción de inembargabilidad (v. fs. 174, fs. 400, fs. 460, asiento 1). Así las cosas, pese a haber permanecido inadvertido para las partes y para el propio juzgador, a juicio de los firmantes cobra gravitación determinante para la solución del caso la circunstancia de tratarse de un inmueble alcanzado por la ley 22.232:35. En esta misma orientación, ha de compartirse íntegramente la tesis plasmada por la Sra. Fiscal en el dictamen que precede, a cuyas consideraciones se remite por economía en la exposición. Ciertamente, la Carta Orgánica del Banco Hipotecario establece la inembargabilidad de los inmuebles gravados a favor del banco por préstamos otorgados para única vivienda propia "...Mientras estas mantengan su categoría originaria y aquellos conserven tal destino y no podrán ser ejecutados..." (art. 35). Se trata de una disposición de orden público, que responde a un claro objetivo social y de interés general. Reconoce como propósito notorio, el afianzamiento de la vivienda propia, fruto del esfuerzo de los componentes del grupo familiar y de la ayuda social, por vía estatal (CSJN, Fallos 315:219, in re "Giusti, Juvencio Enzo Tiberio c/Sereni, Jorge Aquiles s/ejecutivo" del 3.3.92; id. Fallos 321:1997 in re "Gonzalez, Liliana Elvyra c/Srabstein, Jorge Horacio s/ ejecutivo", del 13/8/1998). Así las cosas, aquellos beneficios de orden legal -cuya oponibilidad erga omnes surge de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble- subsisten mientras se conserven los requisitos establecidos en la norma y aun cuando se hubiere cancelado el crédito (esta CNCom., Sala A, 10/10/2005, "Cooperativa de Viv. Cred y Acción Productiva Ltda c/Tramutola Andrea C. y otro s/ejecutivo-inc. de apelación art. 250 Cpr."; íd. 13/04/2010, "Banco Rio de la Plata SA c/Ranni Roxana s/ejecutivo?"; Sala B, 13/7/2001, "Bankboston National Association c/Matula, Carlos Ernesto y ot. s/ejecutivo"; Sala D 17/5/1999, "Bonnano, Sergio c/Gabri, Rolando s/ejec."; Sala E, 11/5/2000, "Circulo de Inversores SA de ahorro p/f determinados c/Nievas, Oscar Pedro y otros s/ejecución prendaria", íd. 17/11/1989, "Colombo, Enrique c/Del Campo, Jorge", CNCiv., Sala H, 15/10/1999, "Ferreria de Alonca, Carmen D. c/Leandro's SRL s/ejecutivo"). Va de suyo, entonces, que la inembargabilidad legal persiste en la medida que se mantengan las condiciones

establecidas en la disposición citada: que se trate de un único inmueble, destinado a vivienda propia; todo lo que aquí claramente ocurre (CSJN, 1/1/1965 "Chediak, Ramón c/Peralta, José Manuel Andrés", Fallos 262: 143; íd. "Jaralambides, Teófilo Lucio c/Irma N. Pereira Rocha de Jaralambides", Fallos 308:2073). Vinculado con todo lo expuesto, ha sido sostenido -en tesis que se comparte- que la declaración de quiebra del titular de un inmueble adquirido con un préstamo del banco hipotecario nacional con destino a vivienda, no modifica el régimen previsto por los art. 34 y 35 de la ley 22.232, aún vigente a tenor de los términos de la ley 24.455. Véase que los créditos aquí verificados y los gastos y honorarios generados por la tramitación del proceso universal no encuadran en la excepción prevista en el propio art. 34 (v. gr. créditos provenientes de su construcción, adquisición, ampliación, reforma, refacción o conservación del inmueble) con lo cual es factible concluir por la conservación de aquella protección legal y en su mérito, excluirlo del desapoderamiento (arg. art. 108 inc. 7° LCQ, dictamen fiscal n° 122579, íd. CNCom. Sala C, 24/04/2009, ?Mereles Ruiz Diaz, Eulogio s/quiebra?). 3. Corolario de todo lo expuesto y oída la Sra. Fiscal General se resuelve: revocar la resolución de fs. 525/31, encomendando al a quo la adopción de las providencias ulteriores para la conclusión del procedimiento. Costas de ambas instancias en el orden causado, atento a que la solución se adoptó con base normativa provista por el Tribunal (art. 68:2 CPCC). Notifíquese a las partes (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1° y N° 3/2015) y a la Sra. Fiscal General. 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). Firman solo los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 17 (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional).

Estevarena Secretaria de Cámara

Alejandra N. Tevez Rafael F. Barreiro María Florencia
Correlaciones: Ley 22232 - B.O.: 04/06/1980

021661E