

Desafectación De Bien De Familia Propiedad En Condominio Mayorías Necesarias

JURISPRUDENCIA

Desafectación de bien de familia. Propiedad en condominio.

Mayorías necesarias Se confirma la resolución que denegó la pretendida desafectación del régimen de bien de familia por el Registro con fundamento en lo previsto por el artículo 255, inciso c), del Código Civil y Comercial de la Nación, pues la petición no fue incoada por la mayoría de los condóminos. Buenos Aires, junio 14 de 2.018.- AUTOS Y VISTOS: Y

CONSIDERANDO: Se alza el recurrente contra la resolución de fs. 29/31, en la que se desestimó el recurso interpuesto a fs. 14/16, por las quejas vertidas en el escrito de fs. 35/36, que no fueron respondidas. La apelante ingresó para su registración la escritura n° ... otorgada el 24-01-18 en el registro del cual es titular que da cuenta de la venta del 50% indiviso de un inmueble ubicado en esta ciudad y de la desafectación de la inscripción de aquél como bien de familia, actualmente previsto en el Capítulo 3 del Título III del Libro Primero del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. La pretendida desafectación del mentado régimen fue denegada por el registro con fundamento en lo previsto por el art. 255, inc. c), del Código Civil y Comercial de la Nación, esto es, que tal petición debe ser incoada por la mayoría de los condóminos y que, en caso de no verificarse tal requisito o de conflicto entre los condóminos, los peticionantes deben acudir al poder jurisdiccional. La recurrente señaló -como argumento esencial de su queja- que, en la especie, en tanto no se dan los presupuestos previstos por el inc. d) de la citada norma en punto a la existencia de beneficiarios habitando en forma permanente el inmueble afectado, tal circunstancia produce la cesación de la mentada protección sin que exista necesidad de conformidad alguna de la restante condómina. Ahora bien, la afectación de un inmueble al régimen del bien de familia se vincula con la protección del interés familiar. En efecto, el bien de familia tiene por objeto preservar un determinado inmueble de los avatares patrimoniales de su titular e incluso de su propia voluntad en beneficio del núcleo familiar conviviente a la época de la afectación. Este interés puede entenderse como la realización de los fines esenciales del núcleo familiar y la protección del interés individual dentro del grupo, siempre que se armonice con dichos fines esenciales. Desaparecido el interés familiar que tuvo en miras el constituyente, no se justifica la aplicación del régimen de excepción de que se trata (conf. Areán, Beatriz, ?Bien de Familia?, ed. Hammurabi, 2001, pág. 32). Los efectos del bien de familia perduran en el tiempo mientras no se produzca alguna de las causales de desafectación; como ninguna de estas causales se refiere al mero transcurso del tiempo, ha podido afirmarse que la duración de la eficacia del mismo es indeterminada temporalmente. No obstante ello, no puede perdurar indefinidamente (conf. Mariani de Vidal, Marina, ?Curso de Derechos Reales?, ed. Zavallía, t 2, pág. 80). Los fundamentos de la institución y su misma naturaleza determinan la necesidad de que el régimen cese al producirse situaciones que revelen la ausencia de alguno de los elementos constitutivos esenciales, o que evidencien hechos incompatibles con la subsistencia del bien de familia (conf. Guastavino, ?Bien de familia?, n° 565, pág. 439). Desde otra óptica, bien puede afirmarse que las causales de desafectación del bien de familia deben interpretarse en un sentido riguroso, tanto cuando son impetradas por terceros acreedores como cuando surgen desavenencias dentro del seno de la familia protegida, también lo es que se ha dicho que el instituto no debe convertirse en una valla insuperable al ejercicio de los derechos que no comprometen el amparo de la familia, aunque toquen el interés de alguno de sus miembros (conf. CNCivil, Sala D, del 29-2-1984, citado por Guastavino, ?Derecho de familia patrimonial, Bien de Familia?, ed. La Ley, 3ra. Edición, 2010, t. II, pág. 391). En ese entendimiento, salvo que se demostrase fehacientemente la existencia de causal prevista por el art. 225, inc. d), del Código Civil y Comercial de la Nación para justificar su desafectación, en los términos dispuestos por el art. 247 del mismo ordenamiento, no corresponde acceder, por esta vía, a dicha pretensión. Es que, si quien pretende desafectar el bien del citado régimen no tiene la mayoría prevista por el art. 225, inc. c), del Código Civil y Comercial de la Nación sin la conformidad de la restante condómina -que no fue requerida-, toda otra consideración que se realice en punto a la existencia y veracidad de las circunstancias alegadas por la peticionante - inexistencia de beneficiarios habitando el inmueble-, que no se encuentra fehacientemente demostrada con las constancias agregadas en estos actuados, deberá canalizarse por la vía jurisdiccional adecuada para debatir dicha cuestión y con la participación de todos los interesados, por lo que la queja ensayada debe desestimarse. Por estas consideraciones, SE RESUELVE: Desestimar el recurso directo interpuesto a fs. 35/36 y, en consecuencia, confirmar la resolución de fs. 29/31. Notifíquese y devuélvase. Firmado por: JUAN CARLOS

GUILLERMO DUPUIS, JUEZ DE CAMARA Firmado por: FERNANDO MARTIN RACIMO, JUEZ DE CAMARA

031333E