

Ejecucion Hipotecaria Bien De Familia Buena Fe Contractual Embargo

JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, 22 de noviembre de 2019.

AUTOS Y VISTOS: Y CONSIDERANDO: I. Contra la sentencia de fs.82/84, en tanto desestima la oposición a la presente ejecución hipotecaria y al embargo decretado en consecuencia, y manda llevar adelante la ejecución, se alza la demandada a fs.85. Funda sus agravios en el memorial que luce a fs.95/96, los que son replicados por la accionante a fs.104/105. II. Critica la apelante que se haya dictado sentencia mandado a llevar adelante la ejecución sobre un bien sometido al régimen de bien de familia con fecha anterior a la constitución del derecho real de hipoteca, con fundamento en lo establecido por los arts.249 y 250 del Código Civil y Comercial. Asevera al efecto que, en orden a lo normado por el art.7° de dicho cuerpo legal, la aplicación normativa que lleva a cabo la ?a quo? para concluir en la desestimación de sus planteos defensivos afecta el derecho constitucional que ampara la protección integral de la familia y la defensa del bien de familia (art.14 bis, C.N.) y que, fuera receptada por la ley 14.394, cuando la beneficiaria es su hija y su grupo familiar. III. En lo que concierne a la cuestión suscitada, entiende este tribunal que los postulados de la pretensión recursiva no merecen atención cuando, incluso ante la aplicación de las similares pautas que establecía la derogada ley 14.394, cuando el caso de autos encuadra en las previsiones del art.37 de dicha norma, que permitía gravar el inmueble con la conformidad del cónyuge del propietario y en tal supuesto no regía la inejtabilidad del bien; tal como ahora se prevé en el inciso b) del artículo 249 del Código Civil y Comercial, según el cual, el acreedor hipotecario se encuentra en condiciones de ejercer sus derechos contra el inmueble tutelado si la hipoteca cumple con los requisitos del artículo 250. La hipoteca prevalecerá sobre el régimen de protección a la vivienda en el caso de que la constitución del gravamen hubiera contado con la conformidad del cónyuge o el conviviente (en este último caso, si la unión convivencial se encuentra inscripta). En vigencia del régimen legal de la ley 14.394, se sostenía que la constitución de un inmueble como bien de familia es inoponible al acreedor hipotecario si el deudor resignó en forma expresa y voluntaria dicho beneficio, haciéndolo constar en la escritura hipotecaria en los términos del art.37 de la ley (CNCiv., Sala G, 29/04/2002, ?Chacon, Nora E., c/Vitis, Julio?, LL. 2002-E, 244). Aplicado ello al supuesto configurado en autos, a más de señalar que en razón del estado civil declarado por la mutuaría no fue necesario requerir al tiempo de celebrarse el mutuo la conformidad que preveía el art.37 de la ley 14.394, ?...debe imperar en la materia la buena fe contractual, en virtud de la cual los celebrantes del contrato deben actuar con plena conciencia y conforme a derecho. En este sentido debe indicarse que no puede el propietario ejecutado pretender que al momento de obtener el crédito en dinero resultaba posible gravar el bien inmueble objeto de la garantía real no obstante que se encontraba bajo los efectos de la ley 14.394 y luego, cuando corresponde cumplir con las obligaciones contraídas revertir su postura y sostener lo contrario en detrimento de la parte que de buena fe concedió el préstamo solicitado (CNCiv. Sala H, marzo 25-1997, ?S. c/S.?, LL.1997-E, 445). Ello así, por cuanto el principio de buena fe contractual que recogía el art.1198 del Código Civil llevaba a considerar que quien ha gravado un inmueble como garantía de un crédito lo ha hecho para que, en caso de incumplimiento, quien resulte acreedor del mismo se cobre sobre dicho inmueble (Arean, Beatriz, ?Bien de Familia?, pág.251, Ed. Hammurabi; íd. Largomasino, Carlos A., ?Ejecución Hipotecaria de un inmueble inscripto como bien de familia?, en LL.1997-E,445). Así las cosas, por aplicación de uno u otro régimen legal, la solución al caso viene impuesta y es similar, cuando en la escritura número 46 (del 26/04/2016) y en la escritura número 44 (del 01/06 / 2017), el escribano interviniente hizo constar que la finca dada en garantía no reconoce embargo ni otro derecho real a excepción de la afectación como bien de familia constituida por escritura número 88, de fecha 11 de julio de 2011, y que la deudora presta conformidad, en los términos del art.250 del CCCN, para la instrumentación e inscripción de la escritura de mutuo con garantía hipotecaria (vide fs.5vta/6 y fs.12 vta. de las referidas escrituras, reservadas en autos). En suma, la circunstancia de que el inmueble se encuentre afectado como bien de familia en los términos de la derogada ley 14.394, no impide la posterior constitución de hipoteca, ni conduce a que el mismo quede excluido de la garantía comprometida (conf. art. 37, ley 14.394, y arts.249 y 250, del Cód. Civil y Comercial). IV. Por lo demás, la mera mención del amparo que brinda nuestra Constitución a la vivienda familiar, sin explicitar de que modo se conculca tal derecho, no puede configurar una oposición válida al derecho fundante de la pretensión del acreedor ejecutante. En mérito a lo considerado, el Tribunal RESUELVE: Confirmar la resolución apelada, en todo cuanto decide y fuera materia de agravios. Con costas dealzada a la apelante vencida (arts.68 y 69, Código Procesal Civil y Comercial). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y devuélvanse las actuaciones a la instancia de grado. Fecha de firma: 22/11/2019 Alta en sistema: 25/11/2019 Firmado por: VERON BEATRIZ ALICIA, JUEZ DE CAMARA Firmado por: SCOLARICI GABRIELA MARIEL, JUEZ DE CAMARA Firmado por: BARBIERI PATRICIA, JUEZ DE CAMARA Cor relaciones G., E. c/L., J. C. y otros s/daños y perjuicios - Cám. Nac. Civ. ?

Sala J - 16/09/2010

044735E