

Bien de familia. Desafectación. Abuso del derecho

Escrito por hector luis manchini

Jueves, 03 de Febrero de 2011 19:22 - Actualizado Domingo, 06 de Febrero de 2011 16:14

El art. 38 de la ley 14.394 prevé la posibilidad de constituir como bien de familia un inmueble que no será susceptible de ejecución o embargo por deudas posteriores a su inscripción en el registro respectivo.

Que lo expuesto precedentemente no tiene carácter absoluto ya que tal posibilidad está limitada a que su valor no exceda las necesidades de sustento y vivienda de la familia.

Ello es así apreciando que la protección del hogar, que tiene como finalidad la normativa de la ley citada, puede en muchos casos no coincidir con los legítimos derechos de terceros como sucede cuando la indisponibilidad del bien se oponga al debido resguardo del patrimonio de los acreedores del titular de la vivienda, pues en caso de priorizarse sin límite el derecho del propietario deudor se provocaría un abuso jurídico conforme lo dispuesto en el art. 1071 segunda parte del Código Civil que prescribe: "La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considerará tal al que contraríe los fines que aquélla tuvo en mira al reconocerlos o al que exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres".

Lo expresado en el párrafo precedente, esto es la posibilidad de desafectar el inmueble inscripto como bien de familia ha sido resuelto por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la 2da Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro en los autos "Satollo Evelina B. c/Martínez Reynaldo s/sumario" (Expte. Nro 17.603-CA-05) donde se ordenó desafectar el inmueble inscripto como bien de familia por el demandado, dispuso la venta del mismo y la deducción del precio pagado de la suma necesaria para adquirir por el accionado otro inmueble de características estándar.

La vivienda en cuestión posee una superficie total de 633,28 metros cuadrados de la cual se encuentran cubiertos 198,22 metros cuadrados conforme la pericia que se hiciera en autos y albergaba al demandado y su esposa mientras por la noche acudían a dormir dos menores, nietos del accionado destacando que el inmueble está construido con materiales de primera calidad y con un valor de \$ 220.000.

La decisión del Tribunal dispone que al desafectarse el inmueble, con el precio de venta se adquiera una vivienda tipo estándar con no más de 50 metros cubiertos situada en el casco céntrico o barrio no periférico.

Al fundamentar el fallo la Cámara citando al Dr. Hitters en el fallo "Cuenca" afirma que "... liminarmente diré que resulta a todas luces evidente la limitación legal que en este punto fue establecida por el legislador. La muy encomiable finalidad de la protección a la sede del hogar familiar sólo tiene virtualidad si el inmueble afectado no supera un valor acorde con las necesidades de sustento y vivienda del grupo que la habita. Excedido ese límite, es viable la desafectación por contrariarse la tésis de la norma que no consiente el otorgamiento del beneficio legal a viviendas que por superar aquellos requerimientos vitales pueden ser calificadas como suntuarias" (ver fallo citado [aquí](#)).

Que a su vez Aída Kemelmajer de Carlucci en su obra "Protección jurídica de la vivienda familiar" advierte que "La eliminación del abuso en que consiste la desafectación parcial del bien de familia no implica de manera alguna la privación del derecho legítimo en torno al cual se edificó el exceso".

Bien de familia. Desafectación. Abuso del derecho

Escrito por hector luis manchini

Jueves, 03 de Febrero de 2011 19:22 - Actualizado Domingo, 06 de Febrero de 2011 16:14

Esto es que los jueces al disponer la desafectación del bien, no pueden dejar sin efecto la garantía constitucional referida a la protección de la vivienda familiar, resguardo que contempla el art. 14 bis de la Constitución Nacional y es por eso que en el caso que nos ocupa los jueces del Tribunal de Río Negro decidieron que con parte del producido de la venta del bien se adquiriera un inmueble de características acordes a las necesidades de sustento y vivienda del núcleo familiar.

Interpuesto recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación por la parte accionada al fundamentar la negativa al remedio reclamado el Procurador General de la Nación puso de manifiesto que: "Desde otro lado, a mi modo de ver las manifestaciones del recurrente relacionadas con violaciones de derechos protegidos constitucionalmente y por tratados internacionales vinculados con la protección de la vivienda familiar tampoco deben tener favorable acogida. Pues, la solución propuesta de sustituir el inmueble inscripto por otro de menor valor y metraje más allá de lo opinable que pueda resultar, no parece irrazonable valorando lo

manifestado por el Superior Tribunal Provincial en orden a que logra conciliar los intereses contrapuestos de protección del hogar y del patrimonio de los acreedores...".

Este fallo aparece particularmente justo ya que si bien desafecta al inmueble inscripto como bien de familia lo reemplaza por otro que poseerá las mismas características de inejecutabilidad e inembargabilidad por deudas contraídas desde la inscripción del bien desafectado, destinando el resto del importe obtenido en la enajenación, para satisfacer las deudas contraídas con su acreedor por el demandado.

Corresponde destacar que se mantiene la finalidad sustancial de la norma que es proteger a la familia como cedula básica de la sociedad más allá de los compromisos dinerarios impagos. Así se ha dicho "Reconocida la familia como ente intermedio indispensable de la estructura social surge la necesidad de preservar el cumplimiento del deber de asistencia y de fomentar la estabilidad y cohesión familiar.

Ello se consigue con la protección del bien de familia... Para la consecución de tan nobles fines se requiere el sacrificio de ciertos intereses, en miras de la concreción del interés familiar. (E. Guastavino, opus cit; tomo 1, página 125)".

En el caso que nos ocupa apreciamos que los Magistrados intervinientes han aplicado exactamente las reglas de la sana crítica, esto es la lógica, la experiencia y el sentido común y siendo así han logrado un justo equilibrio entre el mantenimiento del resguardo familiar asignándole al deudor la posibilidad de adquirir un inmueble que cubrirá las necesidades de sustento y vivienda y que al inscribirse en el registro pertinente tendrá las características de inembargabilidad, indisponibilidad y la renuncia del interés fiscal del Estado, esto es respeta puntualmente el art. 34 de la ley 14.394 (Adla, XIV-A, 237) y 14bis de la Constitución Nacional y por otro lado contempla el legítimo interés del acreedor.

En suma lo expuesto resalta que la inscripción como bien de familia de un inmueble deberá restringirse en última instancia a las necesidades de sustento y vivienda del beneficiario pudiendo los jueces disponer que el mismo sea desafectado parcialmente cuando exceda tales requisitos y las circunstancias del caso lo ameriten evitando incurrir en el abuso normado en el artículo 1071 del Código Civil.