



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA L

2044/2015 FRISARDI, ADRIANA GABRIELA c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 388/14 FECHA 8/9/14 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA

Buenos Aires, de abril de 2015.-

AUTOS Y VISTOS:

Contra la decisión de fs. 32/34vta. del Director del Registro de la Propiedad Inmueble interpone recurso de apelación ante esta alzada la titular del Registro 1620 de esta Ciudad, escribana Adriana Gabriela Frisardi, por los fundamentos expuestos en su presentación de fs. 39/40.

Oswaldo N. Miloz y Ofelia F. Mobilia adquirieron mediante escritura n° 121 de fecha 24 de junio de 2014, la Unidad funcional 1 y 2/8 de UC I del bien sito en la calle Nueva York 4283 y 4285 de esta Ciudad.

En la escritura respectiva manifestaron que, frente a la venta efectuada en la misma fecha del bien sito en la calle Benito Juárez 4125 y 4137, también de esta Ciudad, desafectaban y sometían por sustitución al régimen prescripto por la ley 14.394 los inmuebles que en ese acto adquirirían, continuando como beneficiarios ellos mismos junto con la hija común de ambos Natalia Alejandra Miloz, nacida el 3 de octubre de 1978. Para ello realizaron bajo juramento las manifestaciones de rigor.

En la primera observación (fs. 7), que mereció inscripción provisional, se estableció que al no existir vínculo legal entre los adquirentes “no pueden ser beneficiarios ellos mismos” sino su hija, frente a lo cual se interpuso recurso de recalificación (art. 9 inc. b) de la ley 17.801), que fue desestimado mediante resolución de fs. 12/13.

Interpuesto recurso de apelación ante el Director del Registro, de conformidad con lo dispuesto por los arts. 42 y 43 del

decreto 2080/80 –t.o. decreto n° 466/99-, también fue desestimado conforme resolución de fs. 32/34.

La cuestión central resulta ser la posibilidad de afectar un inmueble como bien de familia, cuando resultan beneficiarios sus titulares convivientes, junto con la hija mayor de edad.

La ley 14.394 señala en su art. 36, que a los fines de esta ley se entiende por familia la constituida por el propietario y su cónyuge, sus descendientes o ascendientes o hijos adoptivos; o en defecto de ellos, sus parientes colaterales hasta el tercer grado inclusive de consanguinidad que convivieren con el constituyente.

Por su parte el art. 43 refiere que si hubiere condominio, la gestión deberá ser hecha por todos los copropietarios, justificando que existe entre ellos el parentesco requerido por el artículo 36.

En la resolución recurrida se señaló que no se encontraban reunidos los requisitos exigidos por dichas normas y tampoco resultaba de aplicación la doctrina legal emanada de los autos “Ceber Juana c/Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal s/Recurso Directo a Cámara” de CNCivil, Sala M del 16/05/14. El caso particular de autos trata una situación diferente, en la medida que los titulares de dominio eran convivientes, no unidos en matrimonio, pero tienen descendencia común. Se remarcó en el caso, que existía descendencia común aún cuando fuera mayor de edad.

En relación con el supuesto analizado por la Sala H de la esta Cámara en autos “Marchetti Máximo Victorio c/Registro de la Propiedad Inmueble s/Recurso” de fecha 28/05/10, cabe señalar que si bien ambos titulares eran convivientes, no unidos en matrimonio, existía descendencia común -como sucede en la especie-, pero aún era menor de edad.



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA L

Por otra parte, se dijo en la resolución recurrida, que en la anterior inscripción cuya sustitución se solicita, la afectación se obtuvo por error, ya que en aquella oportunidad tampoco reunieron los requisitos exigidos por los arts. 36 y 43 del bien de familia.

El bien de familia se encuentra regulado por la ley 14.394, es una ley dictada en el año 1954, cuyo objetivo fundamental e inmediato consiste en proteger la vivienda familiar, impidiendo que el inmueble afectado pueda ser ejecutado por deudas del titular, con ciertas características de conformidad con lo dispuesto por los arts. 38 y 39 de la citada ley.

Ahora bien, en la causa “Ceber”, la Sala M, citando a Loyarte, dijo que la existencia del núcleo familiar sin correlación con las instituciones legales de matrimonio y parentesco es indiscutible como realidad fáctica. Por ello, excluir a la familia de hecho del beneficio del régimen de familia importa una discriminación infundada e inaceptable, pues con tal restricción se vulnera el principio de autonomía de la voluntad que resulta ser uno de los pilares sobre los que se asientan los derechos humanos y sus implicancias (conf. Loyarte, Dolores, en “Revista del Derecho Privado y comunitario, Bien de Familia”, ed. Rubinzal –Culzoni, 2011-1, pág.501/510).

Ya en el año 2011 Kelmelmajer de Carlucci señalaba que la casi sexagenaria ley 14.394 exigía reformas significativas, por lo cual, mientras el legislador no se decida a modificarlo –cuestión superada frente a la inminente vigencia del código civil y comercial de la Nación-, el operador del Derecho debe procurar una interpretación que, sin contradecir el sistema, lo amolde a los nuevos requerimientos (conf. “Bien de familia y Registro de la Propiedad Inmueble, Erreius on line).

Ya adquirida por el Registro de la Propiedad Inmueble la doctrina que emerge del fallo citado frente a quienes

conviven en aparente matrimonio, cuanto más cabe aplicarla en el presente caso cuando existe una beneficiaria, hija común de ambos, mayor de edad, que refuerza la idea de la existencia de la familia.

Si lo que se pretende es proteger la vivienda familiar, hoy parece incongruente, frente a la existencia de una pareja conviviente con hijos, decir que esta no existe y que no merece la protección de la ley, sin dejar de remarcar que la ley no efectúa distingo alguno en relación a la edad de los hijos.

En este sentido se ha dicho que si existen descendientes extramatrimoniales el progenitor puede constituir bien de familia en su beneficio, sin que la presencia de una relación concubinaria sea óbice, pues, así como el concubinato es por sí mismo insuficiente para permitir la constitución del bien de familia, es también por sí mismo indiferente para impedir su creación cuando existen otros vínculos o circunstancias que la justifican (CCiv.yCom. Rosario, Sala 1, 13/10/1997, “Q., A. R. A. y otra”, en La Ley Litoral, t. 1998-I, p. 552).

Análisis aparte merece el nuevo Código Civil y Comercial, que si bien aún no ha entrado en vigencia, no debe resultar indiferente a esta altura, ya que amplía los beneficiarios de la afectación, no sólo al propietario constituyente, sino también a los convivientes (art. 246, inc.a).

Por otra parte, debe repararse en la especial protección constitucional de la vivienda -art. 14 bis- y los tratados internacionales con jerarquía constitucional, de conformidad con lo dispuesto por el art. 31 de la Constitución Nacional. Así la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su art. 25 establece que “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda...”; el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales –ley



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA L

23.313-, en su art. 11.1 en cuanto los Estados Partes “reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados,...”; la Convención Internacional sobre la eliminación de todas las formas de discriminación racial –aprobado por ley 17.722- en tanto los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, particularmente en el goce de los derechos económicos sociales y culturales, en particular: ... derecho a la vivienda (art. 5 inc. e) ap. iii).

De lo dicho se puede extraer en forma clara el lugar que ocupa tanto el bien de familia, como la vivienda digna o adecuada, en nuestro plexo constitucional, sin diferenciar el tipo de familia a la cual pertenece.

De esta manera y frente a la realidad que nuestra hoy nuestra sociedad, desatender a la familia, cualquiera sea su conformación, y que a criterio de este Tribunal merece protección legal, implica efectuar una discriminación velada, so pretexto de aplicar en forma literal una antigua ley, sin una acabada interpretación respecto del concepto actual de familia, en detrimento del principio de igualdad.

En síntesis, encontrándose probados los extremos de hecho invocados –convivencia- con las constancias registrales obrante a fs. 24 vta. (asiento 1 correspondiente a gravámenes, restricciones e interdicciones) del informe correspondiente al bien de la calle Benito Juárez 4137 de esta Ciudad y con la documentación tenida a la vista por la autorizante de la escritura n° 121 respecto a la descendencia común, nacimiento de Natalia Alejandra Miloz, corresponde hacer lugar al recurso.

Por todo lo expuesto, el Tribunal resuelve: revocar la resolución del Director General del Registro de la Propiedad

Inmueble, ordenando se proceda a la afectación como bien de familia al inmueble adquirido conforme escritura n° 121 de fecha 24/06/14 autorizada por la escribana Adriana G. Frisardi, previo cumplimiento de los demás requisitos de forma que correspondan.

Regístrese, notifíquese, póngase en conocimiento del Centro de Información Judicial de la C.S.J.N. en la forma de práctica y oportunamente devuélvase las actuaciones al Registro de la Propiedad Inmueble en la forma de estilo.