

## EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 511/1982

**CNACIV. SALA “B”- 17-12-1985**

**Autos “VALDES JUAN CARLOS S/ DESAFECTACIÓN DE BIEN DE FAMILIA” (EXPTE. Nº 7191)**

### **Y VISTOS; CONSIDERANDO:**

Viene recurrida la resolución del Director del Registro de la Propiedad inmueble por la que se hizo lugar a la desafectación del régimen de bien de familia de un inmueble, por reclamo que efectuara el Banco de Italia y Río de la Plata en su carácter de acreedor de los titulares contra quienes tramita juicio ejecutivo.

Para admitir la pretensión fue considerado el incumplimiento del imperativo dispuesto en el Art. 41 de la ley 14.394, relativo a que “el propietario o su familia estarán obligados a habitar el bien o a explotar por cuenta propia el inmueble..., salvo excepciones que la autoridad de aplicación podrá acordar sólo transitoriamente y por causas debidamente justificadas”. En tanto la misma ley sanciona con la desafectación el incumplimiento de esa obligación (Art. 49 inc. d), debía el recurrente acreditar que ocupaba su inmueble o al menos demostrar que intentó justificar la excepción transitoria prevista en el citado art. 41 de la ley.

Pese a ello, en los agravios no sólo se omite mencionar que el abandono del bien era momentáneo y justificado, sino que la contradicción con las normas legales queda claramente demostrada cuando manifiesta que “decide emigrar del país (fs. 170 vta, punto VI). Por otra parte la decisión de mantener, su hogar intacto con la idea de un próximo regreso (mismo punto), cumpliendo, durante varios años con los pagos de los servicios esenciales de luz, teléfono, gastos, etc.; contradice la excepción de transitoriedad apuntada. –

Tiene resuelto este Tribunal, que la evidente finalidad de la ley al crear el “bien de familia”, es la conservación del patrimonio inmobiliario sede de un grupo familiar.

Desaparecidas la razones esenciales, no dándose los requisitos previstos para que subsista la afectación (arts, 34, 41, así como remisión del 49. inc d) de la ley 14.394), no habría admitido sustraer el patrimonio al cumplimiento de las deudas que lo gravaran o de las obligaciones fiscales, al no existir ya un interés familiar que lo Justifique (conf. CNCiv. Sala, R. 3303, 15-12-83).-

La calidad excepcional del régimen de privilegio instituido por la ley 14.394, obliga a proceder en lo relativo al mantenimiento de la afectación con un criterio restrictivo salvo fundadas razones que justifiquen un temperamento contrario. Pero es inaceptable que quien no cumple con la imposición de habitarlo y reconoce su intención de emigrar, que la voluntad de mantener su hogar intacto aunque; no tenga o demuestre la misma intención para el pago de sus deudas.-

La eficacia del bien de familia no puede perdurar indefinidamente. Los fundamentos de la institución por su misma naturaleza determinan la necesidad de que el régimen cese al producirse situaciones que revelan la ausencia de uno de los elementos constitutivos esenciales, o que evidencia hechos incompatibles con su subsistencia (conf. CNClv. Sala "C" del 1-10-1981, "E.D." T. 96, pg. 639, N° 35126). Tal es el caso aquí dado, que lleva a mantener el decisorio recurrido, dado que no se han traído agravios que justifiquen su modificación.

Por lo expuesto, **SE RESUELVE**: confirmar la resolución de fs. 140/142 da la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble. Notifíquese y devuélvase las actuaciones a dicha repartición.

**Firmado: TERESA M. ESTEVEZ BRASA – R. VERMENGO PRACK – HUGO MOLTENI**