

EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 463/07

CNACiv, Sala “D”, 11-02-2008. Expte. Nº 1.837/08 “Vaiser Lidia c/ Registro de la Propiedad Inmueble 463/07)

Y VISTOS. CONSIDERANDO:

Son recibidos estos obrados en virtud del recurso interpuesto a fojas 49/54 en los términos del artículo 2 de la ley 22.231 y 52 del decreto 466/99, respecto de la resolución del 23 de noviembre de 2007 mediante la cual el Registro de la Propiedad Inmueble denegara la apelación oportunamente deducida.

Se inician las presentes con motivo del pedido efectuado por la señora Lidia Vaiser en torno a sustituir la afectación de bien de familia que pesaba sobre el inmueble de la calle Malabia 2253 Matrícula FR 18-8001/1 afectando el nuevo bien adquirido sito en Billinghamurst 2551, matrícula 19-2664/15 y comp. I y II. La sustitución requerida es observada por el Registro de la Propiedad Inmueble por advertir el organismo que el bien de familia que recaía sobre la primera de las fincas referenciadas había sido desafectado mediante escritura del 23-01-07. Ante el planteo de fojas 11 se dicta la resolución de fojas 19 en la que se deja sentado que el presupuesto básico para admitir la sustitución lo constituye la simultaneidad de los actos de desafectación y afectación, lo que no acontece en el caso. Tal es, en definitiva, el argumento central que impide a la peticionaria obtener respuesta satisfactoria a su reclamo.

Y bien, como consideración preliminar se impone hacer mérito del dictamen de fojas 19 que el Cuerpo de Asesores del Registro eleva al señor director -argumento que éste luego vuelca en su resolución de fojas 24/25- cuando establece que “si bien son atendibles los argumentos vertidos por la peticionante acerca de las bondades del régimen que fundamentalmente tienden a la protección del hogar familiar, también es cierto que la misma, bajo

declaración jurada afirmó no estar incluida en el artículo 45 de la ley 14.394, cuando en realidad tal declaración no se ajustaba a la realidad de los hechos ni al derecho invocado”. En realidad, aún cuando la apelante -abogada en causa propia- no lo menciona en sus agravios, la situación descripta constituye un hecho no menor que debe ser puesto de resalto.

Ello sentado, y entrando al análisis de la petición en sí, ha de señalarse que la figura de la sustitución de un bien de familia no está prevista en la ley 14.394 (Adla, XIV-A-237), por lo que no puede ser receptada jurisprudencialmente, toda vez que se trata de una ley de excepción y que, por lo tanto, debe ser interpretada restrictivamente. Tampoco la ley en cuestión prevé la posibilidad de admitir la subrogación real de un inmueble por otro como bien de familia, con lo cual no puede ser aplicada analógicamente, habida cuenta que este instituto se establece siempre en términos inequívocos.

Nótese incluso que el mismo artículo 35 del citado plexo legal establece expresamente el momento a partir del cual su constitución producirá efectos (desde su inscripción registral), debiendo incluso desafectarse si se pretende su enajenación (art. 37). Siendo necesario entonces que el constituyente exteriorice su voluntad de desafectar el inmueble para proceder a su venta, aunque ello se concentre en un solo acto, si luego adquiere otro inmueble y simultáneamente lo somete al régimen del bien de familia, éste habrá de producir efectos desde la inscripción, no se comprende cómo podría disponerse que se retrotrajeran esos efectos a la fecha en que, se constituyó un bien de familia sobre otro que ya no está afectado (cfr. “Bien de familia”, Beatriz Areán, p. 399 y ss.).

En tal tesitura, y teniendo en consideración que el patrimonio es la prenda común de los acreedores, menos podría admitirse la sustitución cuando, como en el caso, las operaciones en cuestión no han sido simultáneas.

A mayor abundamiento, si resulta que, como ha sostenido la peticionaria, no existen acreedores que puedan verse afectados en sus derechos, en rigor poco importa que los efectos de la nueva constitución de bien de familia no sean con carácter retroactivo.

Tampoco pueden servir de justificativo los motivos esgrimidos por la recurrente en orden a la naturaleza jurídica, espíritu y finalidad de la ley 14.394 -aspectos éstos que en modo alguno se encuentran discutidos- pero que sin embargo no alcanzan para modificar la decisión recurrida.

En definitiva, y sin entrar en disquisiciones acerca de la conveniencia o necesidad de una reforma o inclusión legislativa, resulta claro a criterio de este tribunal que al presente no puede sustituirse un inmueble por otro como bien de familia pretendiendo retrotraer sus efectos a la fecha de la primitiva constitución, porque tal posibilidad no está prevista legalmente.

En consecuencia de los fundamentos expresados, **SE RESUELVE:**
Rechazar los agravios y confirmar la decisión administrativa cuestionada.
Regístrese y devuélvase.

Firmado: Miguel Ángel Vilar - Diego C. Sánchez - Ana María Brilla de Serrat