

EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 371/1996.-

CNACiv. Sala “ L”, fecha 18-12-1996.-

Autos “LEVIN RABEY, MARIANA E. C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/RECURSO.” (EXPTE. Nº 51.130)

VISTOS:

Contra la resolución de fs. 15/17 del Registro de la Propiedad Inmueble, mantenida a fs. 24/25, la escribana Levin Rabey sostuvo su recurso a fs. 29/32.

Si bien la finalidad de la institución radica en la protección de la vivienda familiar, rescatándola de la prenda común de los acreedores, no puede dejar de advertirse que la misma configura un supuesto de excepción al principio tradicional por el cual el patrimonio de una persona responde por sus deudas, razón por la cual la interpretación de la norma legal debe ser restrictiva.

En tal sentido, el art. 43 de la ley 14.394 prevé la constitución de bien de familia de un inmueble en condominio si media la conformidad de todos los condóminos, condicionándola a la justificación del parentesco requerido por el art. 38 de la citada ley. En tanto este último define la familia como aquella 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, cabe advertir que si entre los condóminos no existe el grado de parentesco allí citado, la pretendida afectación deviene improcedente.

Si bien la doctrina se ha planteado la cuestión acerca de la posibilidad de constituir el bien de familia sobre el inmueble común por los condóminos que se encuentran unidos de hecho, en virtud de la apariencia de estado familiar que el concubinato provoca, se ha entendido que no es posible extender el preciso significado del término “cónyuge”, contenido en el art. 36 al caso, por lo que dicha afectación no resulta viable (Belluscio, “Código Civil y Leyes Complementarias, Comentado, Anotado y Concordado”, Ed. Astrea, Bs. As. 1986, p. 335).

Las manifestaciones de la recurrente respecto a la discriminación que surgiría de la ley no pueden ser admitidas en tanto esta última se configura ante el diferente tratamiento en situaciones de igualdad, circunstancia que no se advierte en el caso, toda vez que la ley 14.394 persigue la protección de la vivienda de aquellas personas que se

encuentran en una determinada situación jurídica, que no es la que se presenta en autos. No se advierte entonces discriminación si quienes pretenden colocarse bajo la protección de esta ley no se encuentran en la misma situación de aquellos a quienes tutela. Toda vez que se trata de un régimen de excepción, la ampliación a supuestos no previstos expresamente resulta improcedente.

Por ello, el Tribunal resuelve: Confirmar la resolución de fe. 15/17 del Registro de la Propiedad Inmueble, mantenida a fe. 24/25.

Regístrese, notifíquese a la apelante y devuélvase al Registro de la Propiedad Inmueble oportunamente.

Firmado: JUDITH LOZANO – JORGE ALBERTO GIARDULLI – EMILIO M. PASCUAL.-