

Bien de Familia: Cláusulas escriturarias para los casos en los que el instituto se vincula con otras figuras jurídicas*¹

Cristina Noemí Armella

ADVERTENCIA PRELIMINAR

En el año 1988 junto con el notario NATALIO PEDRO ETCHEGARAY preparamos para el entonces Seminario del Instituto Argentino de Cultura Notarial, un estudio a partir de la jurisprudencia publicada desde la vigencia de la Ley 14.394 y hasta esa fecha, con relación al bien de familia.

Nuestro esquema de trabajo consistió en analizar cuál había sido la lectura que los jueces argentinos habían dado al texto legal y su aplicación práctica –siempre ante casos controvertidos–, por medio del agrupamiento de los distintos temas en tres etapas diferenciables de la institución a saber:

1. Afectación al régimen del bien de familia.
2. Vigencia del régimen del bien de familia.
3. Desafectación del régimen de bien de familia².

* Versión escrita de la exposición ofrecida por la autora en el XXXIII Seminario Teórico-Práctico “Laureano A. Moreira”, realizado durante los días 17 y 18 de abril de 1997.

¹ Agradezco la colaboración del Dr. Antonio Alfredo Iapalucci en la provisión de material del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

² También publicado en REVISTA NOTARIAL N° 903, pág. 475.

Casi nueve años después, nos embarcamos en otro desafío frente a esta figura jurídica que reconoce raigambre constitucional y que es rica en matices verdaderamente sorprendentes.

Tratar nuevamente el tema nos impulsa a presentarlo desde un ámbito totalmente distinto.

Ya no basta el simple comentario legal de la anotación de los Arts. 34 al 50 de la Ley 14.394, ni la lectura de la figura a la luz de la jurisprudencia nacional.

En esta oportunidad es nuestra intención completar el vasto campo del bien de familia con textos sugeridos de cláusulas escriturarias para los casos en que esta figura se vincule con otras instituciones jurídicas.

Acompañan estos textos, normas y resoluciones emanadas de la autoridad de aplicación, como así también jurisprudencia reciente.

Se brinda, además, un proyecto de escritura pública de afectación al régimen³ y otro de desafectación.

MODELOS ESCRITURARIOS DE AFECTACION AL REGIMEN DE BIEN DE FAMILIA

I - Afectación:

Caso: Proyecto de escritura pública de afectación de inmueble al régimen de bien de familia.

CIENTO VEINTISIETE. AFECTACION DE BIEN DE FAMILIA. GARCIA, MARIA. En Vicente López, Partido del mismo nombre, Provincia de Buenos Aires, a dieciocho de Abril de mil novecientos noventa y siete ante mí, Cristina Noemí ARMELLA, Notaria Titular del Registro número Catorce de este distrito, COMPARECE: María García o García de Fernández, argentina, nacida el 14 de febrero de 1943, casada en primeras nupcias con Roberto Fernández, titular de la Libreta Cívica número 4.555.666 y domiciliada en Juan José Paso 1480, de la localidad de Martínez, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, capaz y de mi conocimiento, doy fe. INTERVIENE por sí y EXPRESA: PRIMERO: Que de acuerdo a lo establecido en la Ley 14.394 y sus Decretos Reglamentarios, afecta por este acto a Régimen de Bien de Familia, el siguiente inmueble de su pro-

³ Al respecto consultar también el esquema escriturario publicado por los Notarios ETCHEGARAY, Natalio Pedro y LOURSAC, Eduardo R. en Revista Notarial Nº 748 (Mayo-Junio, 1963), pág. 1018.

piedad: la finca ubicada a inmediaciones de la Estación Martínez, del Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, con frente a la calle Juan José Paso 1480, entre las de Costa y Estrada, edificada en el lote de terreno designado como lote DIECISIETE "c" de la MANZANA DOS, el que mide: diez metros de frente al Noroeste; igual medida en su contrafrente al Sudeste, por treinta y cinco metros de fondo. Superficie Trescientos cincuenta metros cuadrados. Lindando: por su expresado frente al Noroeste con la calle Juan José Paso; por el Nordeste con la parcela diecisiete "d" y fondos de la parcela uno "b", por el Sudeste con parte de la parcela dos "a" y por el Sudoeste con la parcela diecisiete "b". SEGUNDO: En consecuencia declara bajo juramento no estar acogida, ni tramitar análogo beneficio en otra jurisdicción y que el inmueble descripto constituye su vivienda familiar, no teniendo otro destino. TERCERO: Que instituye como beneficiarios del presente régimen de Bien de Familia, a ella misma, cuyos datos personales obran consignados *ut supra*; a su esposo Roberto FERNANDEZ, argentino, nacido el 23 de julio de 1939, titular de la Libreta de Enrolamiento número 4.333.222 y a su hija María Angélica FERNANDEZ, argentina, nacida el 25 de febrero de 1978, soltera, titular del Documento Nacional de Identidad número 26.888.999, ambos con el mismo domicilio de la constituyente. Y YO LA NOTARIA AUTORIZANTE hago constar con la documentación acompañada por la compareciente y la por mí solicitada: I.- TITULO: El inmueble le corresponde a la instituyente por compra que realizara, siendo de estado civil soltera, por escritura 73, pasada al folio 248, de fecha 12 de marzo de 1970, ante el Escribano Otto Neil, Adscripto al Registro 58 del Partido de Vicente López. II.- REGISTRACION: La primera copia, que tengo a la vista para este acto, doy fe, y con nota de la presente devolveré a la interesada, fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires bajo el número 526, del Registro del Partido de San Isidro, con fecha 28 de marzo de 1970. III.- INFORME REGISTRAL: De los informes de dominio y anotaciones personales, expedidos por el mencionado Registro bajo los números 1.249.658/9 y 1.249.659/0, respectivamente, ambos de fecha 1 del corriente mes, surge que el dominio consta inscripto a nombre de la Señora García, quien no está inhibida para disponer de sus bienes y que el inmueble no reconoce embargos, hipotecas, ni otros derechos reales, ni está afectado por las Leyes 14.005, 14.394, ni 4564. IV.- NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción: III; Sección: D; Manzana: 278; Parcela: 17 "c". PARTIDA INMOBILIARIA: (097) 53.899. VALUACION FISCAL: \$ 202.234. V.- JUSTIFICACION DE LOS VINCULOS: La compareciente justifica los vínculos matrimonial y filiatorio con Libreta de Familia, expedida por el Registro Provincial de las Personas, División del Registro de Estado Civil y Capacidad de la Provincia de Buenos Aires, Delegación Regional San Isidro, del año 1972, de la cual surge, en el Rubro "Acta de Matrimonio" la anotación del mismo, celebrado el 13 de abril de 1972, según Acta número 169, del Tomo I, al folio 85 vuelta, del Libro de Matri-

monios del año 1972, con fecha 13 de abril de ese año. Por su parte en el rubro: "Nacimientos y Defunciones de los hijos del Matrimonio" apartado I obra la inscripción del nacimiento de María Angélica Fernández, en el Acta 1347, del Tomo 2 A, de la Sección 9, con fecha 25 de febrero de 1978. El documento relacionado lo tengo a la vista en su original, para este acto, doy fe, y en fotocopias de las partes pertinentes, debidamente certificadas por mí, agrego como cabeza de escritura. LEO a la compareciente, quien en prueba de conformidad, la otorga firmando, doy fe.

II. Afectación

Caso: Pluralidad objetiva. Unidad funcional y unidad complementaria.

"...Que de acuerdo a lo establecido en la Ley 14.394 y sus Decretos Reglamentarios, afecta por este acto al Régimen de Bien de Familia, la UNIDAD FUNCIONAL DIEZ y la UNIDAD COMPLEMENTARIA X, que forman parte del edificio sito en Guido 1748, de la Capital Federal, sujetos a la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, cuyas medidas, superficies y linderos son los siguientes: ...".

La Declaración efectuada en el Tema 5 de la XIX Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble, se ha expedido al respecto de la siguiente forma:

"Artículo 1: Que el concepto de "inmueble" en el instituto de Bien de Familia, está definido por su destino, ya sea vivienda o explotación, con los demás recaudos exigidos por la ley para su afectación (Art. 34 Ley 14.394);

Artículo 2: Que para arribar a dicho encuadre no es adecuada la utilización del concepto parcelario o registral de "inmueble";

Artículo 3: que la extensión señalada abarca tanto los inmuebles urbanos en todas sus manifestaciones, como los rurales".

Estas afirmaciones fueron reiteradas en la XX Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble, en San Luis.

Ello permite afectar más de una unidad al sistema conforme a su "utilidad", lo que no es óbice para que el tercero, que con ello considere vulnerados sus derechos, pueda accionar por desafectación.

Esta definición ha sido adoptada por las siguientes Resoluciones del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal: 82.278/79; 30.323/84. Actas 4.747784; 2073/85; 45.503/92 del 11 de mayo de 1992.

La respuesta a la consulta 1223/80 del 18/2/80, aceptó la afectación de dos unidades funcionales cuando una de ellas tenía por destino el de vivienda y la otra el de cochera, aclarando que si se la hubiese calificado de unidad complementaria ninguna duda cabría de la posibilidad de su afectación ante la pluralidad objetiva.

La respuesta a la consulta 2073/85 del 21/5/85, aceptó la afectación de dos inmuebles (distintos lotes) bajo los mismos fundamentos.

Por su parte, no permitió la afectación de dos unidades funcionales independientes entre sí porque respecto de una de ellas el instituyente mantenía un condominio, sin que los cotitulares pudieran probar entre sí los recaudos exigidos por el Art. 43 de la Ley 14.394 y que todos ellos peticionaran la afectación. No es posible la afectación de parte indivisa de un inmueble.

Esto en el Expediente 94.224/81 del 11/11/81 y en el Expediente 36.863/82 del 18/5/82.

III. Afectación

Caso: Ampliación de la afectación objetiva alcanzando a la unidad complementaria con la protección previa de la unidad funcional.

Cláusula escrituraria:

"INTERMENE por sí y EXPRESA: PRIMERO: Que por escritura 1004, pasada al folio 3080, de fecha 11 de Diciembre de 1996, ante la Notaria Susana Gómez, Titular del Registro 1720 de Capital Federal, afectó al Régimen de la Ley 14.394 de Bien de Familia, la Unidad Funcional DIEZ que forma parte del edificio sito en Guido 1748, de la Capital Federal, sujeto a la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal y sus decretos reglamentarios. SEGUNDO: Que la primera copia de la escritura pública de referencia se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal en la Matrícula F.R. .../10, bajo el número ..., con fecha 10 de Enero de 1997. TERCERO: Que viene por este acto a AMPLIAR OBJETIVAMENTE la afectación relacionada para que con ella se proteja también la UNIDAD COMPLEMENTARIA X que forma parte del mismo edificio sito en Guido 1748 de la Capital Federal, cuyas medidas, superficie y linderos son: ...CUARTO: (continúa texto de estilo)".

Respuesta a consulta 9019/82 del 4/2/82.

Caso jurisprudencial: "Wuille Bille, Horacio A. s/Recurso Contencioso Administrativo" (Cám. Nacional de Apelaciones en lo Civil, J.A. T. 19, 1973, pág. 415).

El caso parecería ser el de anexión de la unidad complementaria a la unidad funcional como si se tratara de un solo inmueble donde el accesorio sigue la suerte del principal.

Además: "c) Si con tal anexión se perjudicaran derechos de terceros acreedores quirografarios o privilegiados, quienes habrían contratado con el constituyente sobre la base de que la unidad complementaria (que se pretende anexar) no estaba protegida con el 'bien de familia' y luego se verían burlados sus derechos con el acto de sujeción al régimen, con efecto retroactivo (fecha de la constitución del bien de familia del inmueble principal), siempre tendrán la acción de desafectación". (Del texto de la respuesta a consulta del Dr. Horacio Vaccarelli. Sector Técnico Jurídico. 1982).

Por su parte el Art. 124 del Decreto 2080/80 establece: "Las unidades complementarias no son susceptibles de ser registradas en forma independiente sino vinculadas como accesorias a una unidad funcional...".

IV. Afectación

Caso: Reglamento de Copropiedad y Administración. División de condominio y adjudicación.

Cláusula escrituraria:

"Los comparecientes hermanos HERNANDEZ declaran que la afectación del inmueble al Régimen de la Ley 14.394 de Bien de Familia que realizaron por escritura pública número 120, al folio 403, de fecha 5 de marzo de 1990, ante el Escribano Juan Cruz Martínez, Titular del Registro 8 del Partido de San Isidro, la que fuera inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, en la Matrícula F.R. 10-7080, con fecha 30 de marzo de 1990, la mantienen actualmente el Señor Jorge Hernández, con relación a la unidad funcional UNO y el Señor Juan Hernández, con relación a la unidad funcional DOS, resultantes de la afectación a la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal y la división y adjudicación del condominio que realizaron por acto simultáneo con el presente, con la misma designación de los beneficiarios que cada uno de ellos había nombrado. Para mayor abundamiento se consigna que el Señor Jorge Hernández nombró beneficiarios al régimen a él mismo y a su cónyuge la Señora Juana López y el Señor Juan Hernández a sus dos únicos hijos Marcelo y Pablo Hernández Costa".

Respuesta a la consulta 15.325/82 del 9/3/82.

Con fundamento en que la división de condominio (Art. 2695 del Código Civil) no genera efectos más que declarativos, y considerándose

que el anterior condómino deviene titular de la unidad funcional resultante desde la primitiva adquisición, tal acto particionario no puede ser considerado acto de disposición de los prohibidos por el Art. 37 de la Ley 14.394.

V. Afectación

Caso: Aclaración. Ratificación de plano de propiedad horizontal. Modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración.

En el supuesto de surgir dos o más unidades funcionales de una primitiva, afectada a Bien de Familia, se ha interpretado que el beneficio no podrá subsistir con relación a todas ellas si tienen destino distinto, ello es, una para vivienda y otra para explotación.

VI. Afectación

Condominio. Afectación de más de un inmueble.

Caso: Constituyó Bien de Familia sobre inmueble destinado a vivienda. Ahora constituye un nuevo Bien de Familia con relación al inmueble que tiene en condominio con su padre destinado a explotación por cuenta propia.

Cláusula escrituraria.

"El instituyente declara que no obsta a la presente afectación de su vivienda al Régimen de la Ley 14.394 de Bien de Familia, la afectación que realizara en igual sentido, conjuntamente con su padre, del inmueble ubicado en Avenida Callao 1304, Piso 8, Departamento 'B', de la Capital Federal, explotado por cuenta propia y existiendo allí el consultorio odontológico de ambos, por escritura 30, pasada al folio 101, de fecha 11 de marzo de 1989, ante la Escribana María Ponce, interinamente a cargo del Registro 59 de la Capital Federal, y que se inscribiera en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente en la Matrícula F.R. 16-3560/10, con fecha 15 de abril de 1989".

La prohibición del Artículo 45 de la Ley 14.394, rige solamente para el caso de que el propietario sea exclusivo o único de más de un inmueble sujeto al régimen, pero no para los casos de condominio o indivisión poscomunitaria hereditaria.

Por ello no rige la prohibición para el que desea constituir un Bien de Familia exclusivo de él, sea copropietario de otro inmueble ya afectado, o beneficiario de otro que hubiese devenido por sucesión a ser cotitular con sucesores concurrentes.

Caso distinto se da cuando de cotitular accede a la titularidad exclusiva por cesión de derechos y acciones hereditarios y/o gananciales o por compraventa, supuesto en que comenzará a regir el Art. 45 de la Ley 14.394.

Así lo ha entendido la doctrina. (GUASTAVINO, ELIAS P.; *Derecho de Familia Patrimonial. Bien de Familia*. Tomo II, pág. 30. Y BOSSERT, GUSTAVO A.; *Código Civil y leyes complementarias, Anotado, Concordado ...*, Tomo 6).

Se ha expedido en este sentido el Registro de la Propiedad de la Capital Federal en: Expediente 70.321/81 del 29/6/81. Resolución 1527/87, del 1/4/87. Expediente Administrativo 4291/87, del 6/8/87.

VII. Afectación

Caso: Condóminos.

A. Cuñados condóminos:

En virtud de ser los cuñados parientes colaterales por afinidad, no es viable proceder a la afectación que se ruega por cuanto el Art. 36 de la Ley 14.394 solo considera familiares en la línea colateral, a los efectos de la ley citada, a los parientes por consanguinidad (Conf. Respuesta a consulta 8504/80 del 8/9/80. Y en Expediente Sec. 3/92 de enero de 1992).

B. Condóminos con parentesco permitido.

Los condóminos no necesitan designar a otros beneficiarios más que a ellos mismos.

VIII. Afectación

Caso: Nudo propietario y usufructuarios.

Cláusula escrituraria:

"COMPARECEN: José IRIBARNE, argentino, nacido el 22 de diciembre de 1947, soltero, titular del Documento Nacional de Identidad número 7.888.999 y los cónyuges en primeras nupcias, padres del anterior compareciente, José Pedro IRIBARNE, argentino, nacido el 9 de junio de 1921, titular de la Libreta de Enrolamiento número 1.222.333 y Etelvi - na SUAREZ o SUAREZ de IRIBARNE, argentina, nacida el 3 de diciembre de 1924, titular de la Libreta Cívica número 1.256.999, todos domiciliados en Avenida Pueyrredón 1534, de la Capital Federal, capaces y de mi conocimiento, doy fe. INTERVIENEN todos por sí y EXPRESAN: PRIMERO: Que el Señor José IRIBARNE es el nudo propietario y los cónyuges

IRIBARNE-SUAREZ son los usufructuarios de la finca sita en Avenida Pueyrredón 1536 de la Capital Federal cuyas medidas, superficie y linderos son: ... SEGUNDO: Que en los caracteres mencionados de nudo propietario y usufructuarios afectan la finca de referencia al Régimen de la Ley 14.394 de Bien de Familia, designándose beneficiarios a ellos mismos recíprocamente. Y además declaran que: A) No tramitan ni tramitaron análogo beneficio en la misma u otra jurisdicción; b) Que conviven todos allí y que el destino del inmueble es de vivienda ...".

Por documento 227.281/97 del 4/2/97, la División Bien de Familia ha entendido:

(Caso: afectación a Bien de Familia únicamente rogada por el nudo propietario, sin la participación de la usufructuaria que era su madre).

"En consecuencia, a juicio del suscripto y aplicando analógicamente lo establecido en la última parte del Artículo 43 siempre que el nudo propietario y el usufructuario gestionen ambos la constitución del bien de familia y exista entre ellos el parentesco a que hace referencia la ley, debe hacerse lugar a la petición.

Por tanto opino que para hacer lugar a la constitución en el presente supuesto sería menester que por documento complementario la usufructuaria también peticione la misma".

IX. Afectación

Caso: Concubinos.

Fallo: "Rivera Dahlgreen Inga c/Registro de la Propiedad Inmueble" del 25/8/81, L.L. diario 25/11/81.

"Carecen de capacidad para proceder a la constitución de bien de familia, los condóminos que reconocen estar unidos extramatrimonialmente, y tampoco pueden acceder a que la afectación favorezca a los hijos de ambos porque tal supuesto no es el que determina la ley".

Otro fallo en igual sentido: Excm. Cám. de Apelaciones en lo Civil, Sala E, del 25/10/82. "Rainstein, Irene c/Registro de la Propiedad Inmueble".

En igual sentido y en base al antecedente "Rivera..." el Expediente Secr. 25/85 del 28/2/85, Resolución de Recurso Registral Nº 2 y Expediente 6/87 del 12/1/87. Resolución denegatoria de Recurso Registral.

Se advierte que existiendo antecedentes de constitución de Bien de Familia por parte del nudo propietario, no teniendo parentesco con la usufructuaria, que beneficia a un hijo de ambos se logra el efecto no permitido en caso de condominio.

(Conf. Respuesta a consulta 50.871 del 13/6/80. Y documento 17.135/89).

X. *Afectación*

Caso: Cónyuges divorciados que afectan luego de la sentencia.

Los trámites los deben realizar los dos, por estar en estado de indivisión post-comunitaria societaria. (Conf. Doc. 134.642/86 del 12/1/86 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, en respuesta a consulta).

XI. *Afectación*

Caso: Afectación de inmuebles de titularidad exclusiva o en condominio de menores de edad.

El Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal no requiere autorización judicial para que los representantes legales de los menores de edad afecten un inmueble de exclusiva titularidad de aquéllos, o en condominio, siempre y cuando se reúna el resto de los requisitos legales exigidos por la norma nacional y su decreto reglamentario en esa jurisdicción. (*Solución discutible*).

XII. *Afectación*

Caso: Designación de beneficiarios.

Caso A): Algunos de todos los hijos

Cláusula escrituraria

"Designa como beneficiarios del Régimen de Bien de Familia a tres de sus cuatro hijos, cuyos datos personales son: ..."

Caso B): Los hijos y no el cónyuge

Cláusula escrituraria

"COMPARECE: Roberto Pérez, argentino, nacido el 16 de noviembre de 1944, casado en primeras nupcias con María Ramírez, de quien se encuentra separado de hecho, titular del Documento Nacional de Identidad número 5.444.333 y domiciliado en Sánchez de Bustamante 468, de la Capital Federal, capaz y de mi conocimiento, doy fe. INTERVIENE por sí y EXPRESA: PRIMERO: ...SEGUNDO: Que designa beneficiarios del

Régimen de Bien de Familia a él mismo, cuyos datos personales obran consignados anteriormente y a sus dos hijos Roberto Manuel Pérez y María del Rosario Pérez, cuyos datos personales son: ..."

(Aún revistiendo el inmueble carácter de ganancial no existe impedimento alguno para no incluir entre los beneficiarios al cónyuge. No obstante será necesaria su conformidad al tiempo de la desafectación según lo normado en el Art. 49, inc. a de la Ley 14.394).

En este sentido se ha expedido: el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal en el Expte. 208.925/78 del 24/4/78, de respuesta a consulta.

Anteriormente y con relación a un inmueble propio del instituyente lo hizo en términos similares en el Expte. 209.051/78 del 21/3/78, de respuesta a consulta.

También en el Expte. 201.819/77 del 4/8/77, respuesta a consulta. ("Nada impide que la misma designe como beneficiaria a su hija menor, excluyendo a su cónyuge").

*Caso C): Parientes afines
Cláusula escrituraria:*

"Designa como beneficiarios del Régimen de Bien de Familia a él mismo, su cónyuge Mónica Estevez y a su suegra Señora Dolores Manso de Estevez, cuyos datos personales son: ..."

(Para este caso, la justificación del vínculo se logra con la presentación de la partida de matrimonio y de nacimiento de la esposa, de la cual surge quién es su madre).

Los parientes afines pueden ser beneficiarios del sistema porque la expresión del Art. 36 de la Ley 14.394 no obliga a interpretar que los ascendientes deban ser consanguíneos del instituyente, pudiendo abarcar la norma a los afines, calidad aquélla que sí se exige para los colaterales.

(Conf. Expediente 54.827/78 del 3/5/78 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, en respuesta a consulta).

Caso D): Requirente de estado civil casada que nombra beneficiaria a su hermana.

"En consecuencia, resultando de la lectura del testimonio del título de propiedad traído a afectación que la peticionante es de estado civil

casada, lo que evidencia la existencia de su cónyuge, entiendo que no debe hacerse lugar a lo solicitado”.

(Conf. Documento 3235/86, respuesta de fecha 4 de julio de 1986).

XIII. Afectación por acto simultáneo con un negocio jurídico de adquisición de inmueble.

Caso: Escritura de compraventa, donación, permuta, dación en pago, etc. y afectación simultánea por el o los adquirentes.

Cláusula escrituraria:

“COMPARECEN: ... INTERVIENEN: ... y EXPRESAN: A) COMPRAVENTA: (DONACION - PERMUTA - DACION EN PAGO - ETC.) ... B) AFECTACION A BIEN DE FAMILIA: En este estado los cónyuges LUTTER - GARCIA expresan que de acuerdo a lo establecido en la Ley 14.394 y sus decretos reglamentarios, afectan al régimen de Bien de Familia, la unidad funcional dos, antes deslindada y que por este acto adquieren, dándose aquí por reproducidos su ubicación, medidas, superficie y linderos. En consecuencia, declaran bajo juramento: a) No estar acogidos, ni tramitar análogo beneficio en otra jurisdicción; b) Que conviven con las personas que instituyen como beneficiarias y c) Que el inmueble descrito será destinado a vivienda y a explotación por cuenta propia de ellos y su familia. Por lo tanto se instituyen como beneficiarios recíprocos del presente régimen a ellos mismos, cuyos datos personales obran al inicio de la presente y a sus hijos Edmundo Luis GARCIA LUTTER, nacido el 3 de julio de 1980, titular del Documento Nacional de Identidad número 28.999.000 y Guido Luis GARCIA LUTTER, argentino, nacido el 18 de marzo de 1986, titular del Documento Nacional de Identidad número 32.222.444, ambos argentinos, solteros y con el mismo domicilio de sus padres... Y YO LA NOTARIA AUTORIZANTE hago constar con la documentación acompañada por las partes y la por mi solicitada: I. TITULO:... XII. JUSTIFICACION DE VINCULOS: (continúa como el proyecto sugerido en el punto I, al cual remito).”

XIV. Afectación

Caso: Afectación de inmueble al régimen de Bien de Familia existiendo trabas de medidas precautorias con relación al bien o al instituyente.

La existencia de medidas precautorias que hayan sido anotadas en el dominio del inmueble que es objeto del Régimen de Bien de Familia, o la inhibición general de bienes que obsta a la celebración de actos dispositivos por parte del propietario, no impiden el otorgamiento del acto de afectación, ya que el mismo, si bien tiene carácter dispositivo (coloca el

inmueble fuera del comercio), no es traslativo, careciendo de oponibilidad frente a los acreedores de deudas contraídas con anterioridad o con posterioridad de las tasadas legalmente.

Es por ello que el Registro de la Propiedad como autoridad de aplicación expide informes y no certificados, autorizándose en algunas demarcaciones locales a realizar el acto de afectación sin solicitarlos.

Se aconseja, como de buena técnica, solicitar informes previos y reflejar escriturariamente la existencia de las medidas precautorias, para completar la publicidad de las mismas, bajo estas condiciones cartularmente.

Cláusula escrituraria:

" ... Y YO LA NOTARIA AUTORIZANTE ...: I. TITULO: ... III. INFORME REGISTRAL: De los informes de dominio y anotaciones personales expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, bajo los números 1.233.456/6 y 1.233.457/8, respectivamente, ambos de fecha 1 de abril del corriente año, surge que el dominio consta inscripto a nombre del instituyente, quien se encuentra inhabilitado para disponer de sus bienes, como se verá, y que el inmueble no reconoce hipotecas, ni otros derechos reales. No obstante se publicita un embargo preventivo, como se relacionará. Tampoco está sujeto por las Leyes 14.005 ni 4564. Ambas medidas precautorias no obstan a la presente afectación de acuerdo a lo normado por los Artículos 34 y 38 de la Ley 14.394. IV. MEDIDAS PRECAUTORIAS: Conste que con relación al inmueble existe una anotación de embargo preventivo trabado en autos caratulados: 'MENDEZ, Carlos c/SANCHEZ, Juan s/DAÑOS Y PERJUICIOS', que tramitan por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial número 3, a cargo del Juez Doctor ...; Secretaría número 11, a cargo del Doctor ..., del Departamento Judicial de San Isidro, por la suma de \$ 50.000, anotado bajo el número 134.567/9 en la Matrícula 123, del Partido de Vicente López (110), con fecha 5 de diciembre de 1994. Por su parte, el compareciente ha sido inhabilitado en autos caratulados: "BANCO ITAU S.A. c/SANCHEZ, Juan S/Cobro Ejecutivo" que tramitan por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial número ..., Secretaría ..., de la Capital Federal, por la suma de \$ 30.000 con más \$ 10.000 para responder a costos y costas, medida anotada bajo el número 1.888.999/3 con fecha 11 de noviembre de 1996, en el Registro de Anotaciones Personales del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires antes citado. Se reitera que ambas medidas precautorias no obstan al presente otorgamiento".

XV Afectación

Caso: Inmueble hipotecado. Título de Propiedad retenido por el acreedor.

Cuando el titular dominial decide afectar el inmueble a Bien de Familia respecto del cual ha constituido una hipoteca en primer o ulterior grado y no cuenta con la primera o ulterior copia para presentarla al tiempo de la afectación, puede llevar adelante la gestión con un certificado expedido por la entidad acreedora.

Así lo establece la norma reglamentaria para la Capital Federal, Decreto 2080/80, en su Artículo 167, que dice:

“En todos los casos, deberá acompañar el título de propiedad del inmueble cuya afectación se solicite, o certificación en caso de encontrarse en instituciones oficiales de crédito, indicándose la institución y el número de expediente en que se encuentre”.

XVI. Afectación por orden judicial.

"Por más que los oficios no sean instrumentos suficientes para constituir Bien de Familia el Registro de la Propiedad carece de competencia para revisar los actos jurisdiccionales. Si alguien se sintiere agraviado, tiene los remedios legales para obtener la desafectación".

“El Art. 2º del Decreto 2531/60 dice: la inscripción de un Bien de Familia puede ser ordenada judicialmente”.

Así se ha expedido en: Expte. 19.237/85 del 14/3/85; Expte. 25.455/86 del 8/4/86; Expte. Sec. 122/87 del 15/4/87; Expte. 136.522/90 del 26/12/90; Expte. 133.725/91 del 17/10/91.

XVII. Inscripción registral

Oponibilidad a terceros cuando se constituye por escritura pública

Caso A): Deuda contraída en el lapso que va desde el otorgamiento y autorización de la escritura pública y su inscripción.

– Fallo: Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires. Autos: “Minadeo de Federico, Rita c/Deambrosi, Carlos Alberto y otra s/Tercería de dominio” en autos: “Deambrosi, Carlos c/Federico Dulio O. s/Ejecutivo”. (Suplemento Centenario de REVISTA NOTARIAL N° 917, pág. 51).

“Tratándose de una deuda constituida en el lapso que va entre la constitución del bien de familia mediante escritura pública, y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad (dentro de los cuarenta y cinco días que establece la inscripción registral para otorgarle a tal inscripción efectos retroactivos a la fecha de la escritura), el inmueble no está afectado por dicha deuda, razón por la cual corresponde levantar el embargo trabado sobre el mismo”.

“El Alto Tribunal revoca, así, el pronunciamiento antitético de la Sala Segunda de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mercedes, que se basaba en que no regía en el caso la retroprioridad que consagra el Art. 5º de la Ley 17.801, ya que la constitución de un inmueble como bien de familia no es en modo alguno un acto de constitución, modificación o transmisión de un derecho real, ni tampoco se estaba fallando en caso en el cual jugase la ‘prioridad directa’ destinada a purgar la demora en los trámites del Registro”. (Suplemento Centenario de Revista Notarial N° 917, pág. 51).

Caso B): Omisión por parte del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires de confeccionar el asiento registral de la afectación.

– Fallo: Cám. Civil y Com., Sala I, San Isidro, del 5/12/95, “Alonso, Jorge L. c/Alcalde, Horacio E. y otra”. L.L. Buenos Aires, Año 3, N° 6, Julio de 1996, pág. 661.

“Cuando se ha constituido en bien de familia un inmueble por escritura pública que fue registrada en el Registro de la Propiedad y este organismo omitió proceder a realizar el asiento registral correspondiente en el folio real, si bien la inscripción para producir sus efectos debe cumplir con el requisito de la publicidad, en caso de duda debe propiciarse la solución que cause menor daño a las partes, sobre la base del principio de buena fe y en atención a la finalidad que persigue el bien de familia, debiéndose privilegiar tal concepto frente al acreedor considerándose oponible su constitución frente a terceros”. (Del voto de la mayoría, correspondiente a los Camaristas Dres. Roland Arazi y Alfredo H. Montes de Oca).

“Habiéndose realizado la afectación al régimen de bien de familia por escritura pública, la misma produce sus efectos desde su inscripción, la que para ser oponible a terceros (v.g. acreedores embargantes) debe contemplar el requisito de la publicidad, por lo que si se procedió a la inscripción pero el Registro de la Propiedad omitió realizar el asiento registral, sin perjuicio del derecho contra el registro, la afectación no se encuentra publicitada en el asiento al folio real y el inmueble no está ampa-

rado por el régimen en cuestión”. (Del voto de la minoría, del Camarista Juan Furst).

El fallo definitivo dice:

“Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede, se resuelve por mayoría confirmar la resolución apelada, con costas de Alzada también en el orden causado, en mérito a la naturaleza del tema sometido a decisión. ... Ello sin perjuicio de los derechos que pudiese tener el ejecutante contra el Registro de la Propiedad Inmueble ante el incumplimiento de los deberes impuestos a sus funcionarios”. (Juan Furst, Roland Arazi, Alfredo H. Montes de Oca) (pág. 663).

Modelos escriturarios de vigencia del régimen de Bien de Familia

XVIII. Vigencia

Caso A): Donación de inmueble afectado a Bien de Familia a los propios beneficiarios del régimen.

Orden de Servicio 25 del 10/7/80.

“VISTA la aplicación de criterios dispares en la calificación de documentos que contienen donación de inmuebles afectados a Bien de Familia, por parte del titular a alguno o algunos de los beneficiarios; y

CONSIDERANDO:

Que la calificación de tales documentos debe ser uniforme y ajustada al texto de la Ley 14.394, cuyo Artículo 37 prescribe que el bien de familia no puede ser ‘enajenado ni objeto de legados o mejoras testamentarias’.

Que toda transmisión de dominio intervivos constituye un acto de enajenación, sea que se lo realice a título de venta, permuta, donación, dación en pago, transacción u otro.

Por ello, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley, el Director General del Registro de la Propiedad Inmueble, ORDENA:

1. La calificación de documentos que contengan transmisión del dominio de inmuebles afectados a Bien de Familia, se ajustará estrictamente a lo dispuesto en el Artículo 37 de la Ley 14.394, siendo exigible, para su registración, la desafectación del inmueble de dicho régimen.

2. La norma precedente se aplicará cualquiera sea el negocio jurídico que sirva de título a la transmisión, y aun cuando los adquirentes del inmueble sean los beneficiarios del bien de familia.

3. Las actas de desafectación y de posterior afectación, en su caso, podrán ser efectuadas simultáneamente con la transmisión del dominio.

4. De forma”.

(Conf. Ordenes de Servicios, años 1971-1993, pág. 48. Ministerio de Justicia. Secretaría de Asuntos Registrales. Registro de la Propiedad Inmueble. Capital Federal).

Esta Orden de Servicio dio lugar a definiciones de la División Bien de Familia del Departamento de Registros Especiales, Certificaciones y Microfilmación del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal del siguiente tenor:

“La registración de documentos que contengan transmisión del dominio de inmuebles afectados al régimen de Bien de Familia se realizará previa desafectación del inmueble a dicho régimen (Art. 37 de la Ley 14.394).

Las actas de desafectación y de posterior afectación podrán ser efectuadas simultáneamente con la transmisión del dominio”.

(Conf. Expte. Sec. 167/91. Doc. 19.259/91 del 27/5/91. Resolución del Recurso de Apelación N° 1 y en igual sentido se expidió con fecha 2 de setiembre de 1994, en una consulta efectuada por documento 99.183/94).

De la misma forma se negó la registración de la donación de la nuda propiedad de un inmueble a favor de los beneficiarios del bien de familia, sin desafectar previamente el inmueble.

(Conf. Expte. Sec. 400/89 del 10/11/89. Resolución de Recurso de Apelación N° 7. Y Expte. Sec. 401/89 del 8/11/89. Resolución del Recurso de Apelación N° 6).

Caso B): Cesión de derechos y acciones hereditarios y/o gananciales.

Caso distinto es el previsto por la *Disposición Técnico-Registral N° 9 del 10/9/82* del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, que debe aplicarse restrictivamente, cuyo texto es el siguiente:

“VISTA la prohibición general prevista en el Artículo 37 de la Ley 14.394, y el dictamen adjunto a la presente, y

CONSIDERANDO:

Que sin perjuicio de los conceptos utilizados en dicha norma legal, no todos los supuestos que ofrece la realidad registral resultan comprendidos por la mencionada previsión, los que exceden así el marco previsto y frente a los cuales la autoridad de aplicación (Art. 42 Ley 14.394; Art. 163 y concordantes del Decreto N° 2080/80) del régimen de *Bien de Familia* debe expedirse en los casos en concreto que se presentan;

Que tal vez de los más habituales resulten aquellos vinculados con la situación dominial, e igualmente alteradora del círculo de ‘beneficiarios’, que se origina en todos los casos de muerte del titular o su cónyuge con posterior registro de la declaratoria de herederos de la que resulta una pluralidad de titulares de dominio;

Que también es dable comprobar que en esos supuestos las transmisiones que se realizan los coherederos entre sí, de las cuotas partes pertinentes, contribuyen en muchos casos a consolidar la situación de quien en verdad continúa habitando el Bien de Familia, y por tanto de quien es el verdadero protagonista del beneficio originario;

Que en consecuencia por cualesquiera de las vías negociales que es posible utilizar, durante el trámite sucesorio o *a posteriori* del mismo, sin que hubiere aún partición hereditaria, siempre que las operaciones sean entre coherederos que tengan el vínculo familiar del Artículo 36, no cabe considerar que el supuesto de ‘transmisión de cuota o derecho’ está alcanzado por la prohibición del Artículo 37 ya mencionado.

Por ello, en uso de las facultades que le confiere la ley, El Director General del Registro de la Propiedad Inmueble, DISPONE:

Artículo 1º - No se entenderán comprendidos en la restricción del Artículo 37 de la Ley 14.394, los supuestos de transmisión de cuota parte o derechos hereditarios que se celebren entre los herederos del titular afectante al Bien de Familia o su cónyuge, sea que el acto, y por cualquiera de las modalidades negociales previstas, se haya celebrado en forma anterior, simultánea o posterior a la toma de razón de la declaratoria de herederos pertinente.

Artículo 2º - De forma”.

(Conf. Disposiciones Técnico-Registrales, años 1971-1992, pág. 106. Ministerio de Justicia. Secretaría de Asuntos Registrales. Registro de la Propiedad Inmueble, Capital Federal).

Dictamen de la Autoridad de Aplicación

“Es evidente que cuando se trate de operaciones de transmisión de cuotas partes nacidas con motivo de la sucesión de uno de los cónyuges, cualesquiera fuere el transmitente y/o el adquirente pero siempre que el derecho se transmita a/o de quien ya formaba parte del núcleo familiar, no resulta aplicable la prohibición genérica del Art. 37 de la Ley 14.394”.

(Dictamen 104.015/82 del 3/9/82. A. F. Ruiz de Erenchun).

XIX. Vigencia

Caso: Contrato de locación urbana de un inmueble sujeto al régimen de Bien de Familia.

Cláusula contractual:

“...DECIMO SEGUNDA: AUTORIZACION DE LA AUTORIDAD DE APLICACION. El locador deja constancia que ha solicitado autorización a la Dirección General como autoridad de aplicación para la celebración de este contrato, de acuerdo a lo normado en el Artículo 41, in fine de la Ley 14.394, que con carácter transitorio y por causa excepcional, como es la ausencia por tres años del país, se le ha otorgado liberando en esas condiciones al locador y su familia de habitar en el inmueble afectado al Régimen de Bien de Familia por Acta Administrativa de fecha 25 de octubre de 1990, inscripta al folio ... la que subsistirá”.

Con relación al concepto de explotación por cuenta propia existió la Disposición Técnico-Registral N° 25 del 30/12/76, Art. 7º, inc. b): “La locación de un inmueble se considera explotación a los efectos del Art. 41 de la Ley 14.394”, hoy derogada, pero que su línea interpretativa, aún se mantiene y se ha evidenciado en los siguientes antecedentes: Expte. Sec. 160/83, 10/5/85, Resolución; Expte. Sec. 107/84, 15/3/85, Resolución; Expte. Sec. 201/87, 21/7/87, Resolución.

XX. Hipoteca

Caso: Constitución de hipoteca con relación a un inmueble ya afectado al régimen de Bien de Familia.

Cláusula escrituraria:

“ESCRITURA ... MUTUO HIPOTECARIO. BANCO LA ESPERANZA S.A. A GARCIA, JUAN. ... COMPARECEN ...INTERVIENEN ... Y EX-

PRESAN: ... SEPTIMO: El deudor hipotecario manifiesta que por escritura 120, al folio 360, de fecha 5 de mayo de 1990, AFECTO al Régimen de la Ley 14.394 de Bien de Familia y sus decretos reglamentarios el inmueble que por este acto hipoteca, cuya primera copia se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires en la Matrícula 123, del Partido de Pilar (084), con fecha 23 de mayo de 1990. Y agrega que dicha afectación no obsta a la constitución de esta hipoteca en primer grado de privilegio a favor del Banco acreedor de acuerdo a lo normado en el Artículo 37 de la norma citada. OCTAVO: La Señora Hortensia LEMA (datos en el comparendo), cónyuge del disponente, presta su conformidad para la constitución del presente gravamen a mérito de la norma citada, como así también presta su asentimiento conyugal para este acto dispositivo, de acuerdo a lo normado en el Artículo 1277 del Código Civil. Y YO LA NOTARIA AUTORIZANTE hago constar con la documentación acompañada por las partes y la por mi solicitada: I. TITULO: ... II. REGISTRACION: ... III. INFORME REGISTRAL: De los certificados de dominio y anotaciones personales expedidos por el mencionado Registro bajo los números ... respectivamente, ambos de fecha 3 de abril del corriente año, surge que el dominio consta inscripto a nombre del Señor GARCIA, quien no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes y que el inmueble no reconoce embargos, hipotecas ni otros derechos reales, ni está afectado por las Leyes 14.005; ni 4564. La afectación a BIEN DE FAMILIA informada, que corresponde a los datos relacionados anteriormente en el punto SEPTIMO de la presente, no obsta al otorgamiento de este acto, de acuerdo al Artículo 37 de la Ley 14.394. ... LEO ...".

Modelos escriturarios de desafectación del régimen de Bien de Familia.

XXI. Desafectación

Caso: Proyecto de escritura pública de desafectación de un inmueble del régimen de Bien de Familia (se trata de una finca edificada sobre dos lotes de terreno).

Variante A):

CIENTO CINCUENTA Y OCHO. DESAFECTACION DEL REGIMEN DE BIEN DE FAMILIA. GARCIA, HORACIO. En Vicente López, Partido del mismo nombre, Provincia de Buenos Aires, ante mí, CRISTINA NOEMI ARMELLA, Notaria Titular del Registro CATORCE de este distrito COMPARECEN: Los cónyuges en primeras nupcias Horacio GARCIA, argentino, nacido el 28 de julio de 1965, titular del Documento Nacional de Identidad número 17.333.222 y Laura LEMA o LEMA de GARCIA, argentina, nacida el 13 de abril de 1972, titular del Documento Nacional de Identidad número 22.000.111, ambos domiciliados en Moreno 1226, de la localidad de Munro, Partido de Vicente López, Provincia de Buenos

Aires, capaces y de mi conocimiento, doy fe. INTERVIENEN por si y EXPRESAN: PRIMERO: El Señor GARCIA DESAFECTA del Régimen de la Ley 14.394 de BIEN DE FAMILIA y sus decretos reglamentarios los inmuebles que se relacionarán, conforme a lo normado en el Artículo 49, inciso "a" de la mencionada Ley. SEGUNDO: El compareciente instrumentó la afectación por escritura 31, pasada al folio 109, de fecha 7 de febrero de 1993, ante mi, Titular de este mismo Registro a mi cargo, cuya primera copia se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, bajo el número de entrada 534.457/2, en las Matrículas 22.806 y 22.807, del Partido de Vicente López (110), con fecha 19 de febrero de 1993. TERCERO: Los inmuebles afectados son los siguientes: LA FINCA edificada sobre dos lotes de terreno, designados en el plano que mencionan sus antecedentes con los números VEINTICUATRO y VEINTICINCO de la MANZANA CUARENTA Y DOS, situados en el Partido de Vicente López, Provincia de Buenos Aires, próximos a la Estación Vicente López, con frente a la calle General San Martín, entre las calles Monasterio y Lisandro de la Torre, EL LOTE VEINTICUATRO mide: ... (se transcribe según título antecedente). Y el LOTE VEINTICINCO mide: ... (se describe según título antecedente). NOMENCLATURA CATASTRAL: ... PARTIDA INMOBILIARIA: ... (se deja constancia de que para el caso ambos lotes estaban unidos catastralmente). CUARTO: La Señora LEMA presta su consentimiento conyugal para la presente desafectación, de acuerdo a lo normado en el mencionado Artículo 49, inciso "a" de la Ley 14.394. LEO a los comparecientes, quienes en prueba de conformidad, la otorgan, firmando, doy fe.

Variante B): En caso de no contar con el consentimiento del cónyuge se puede iniciar el proceso administrativo correspondiente, inscribiéndose la desafectación por Acta Administrativa. Nada obsta que con la autorización administrativa dada por la autoridad de aplicación se otorgue la escritura de desafectación, cuya cláusula correspondiente se redactará de acuerdo al siguiente texto sugerido.

Igual a variante "A" pero con inmueble de Capital Federal.

LUEGO: "CUARTO: La Señora LEMA, cónyuge del desafectante no prestó su consentimiento conyugal para el presente acto, de acuerdo a lo normado en el mencionado Artículo 49, inciso "a" de la Ley 14.394, por lo que el titular dominial tramitó la autorización respectiva ante la División Bien de Familia del Departamento de Registros Especiales, Certificaciones y Microfilmación del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, la que se expidió favorablemente en Expediente 134.567/97, del cual surge la siguiente Resolución, la que copiada textualmente dice: ' ... '. LEO ...".

XXII. Desafectación.

Caso: Divorcio. Desafectación parcial subjetiva.

Cláusula escrituraria:

“ESCRITURA DE LIQUIDACION Y PARTICION DEL PATRIMONIO MATRIMONIAL GANANCIAL. SUBSISTENCIA DE LA AFECTACION DEL BIEN DE FAMILIA. DESAFECTACION PARCIAL SUBJETIVA DEL EXCONYUGE. La señora Juana LOPEZ, en su calidad de adjudicataria de la plena propiedad del inmueble sito en ..., declara que mantiene la afectación a Bien de Familia, que efectuara su ex-cónyuge Marcelo TROILO, por escritura 120, al folio 480, de fecha 5 de junio de 1980, ante la Escribana Marina Martínez, Adscripta al Registro 480 de la Capital Federal y que fuera inscrita en la Matrícula F. R. 12-1340, con fecha 30 de junio de 1980. Por su parte y resultando su ex-esposo desinteresado de la titularidad del bien, procede a efectuar la desafectación parcial subjetiva por medio de la cual se lo desplaza de su calidad de beneficiario del Régimen de Bien de Familia, ratificando como beneficiarios del sistema a ella misma y a su hija Ana TROILO. Por su parte el Señor Marcelo TROILO enterado de esta desafectación parcial subjetiva declara que la acepta por estar de acuerdo con lo convenido ...”.

Por respuesta de la autoridad de aplicación de la Capital Federal, a la consulta 8089/82 del 9/3/82 se permitió la continuidad de la afectación luego de la adjudicación al inmueble a tan solo uno de los ex-cónyuges.

XXIII. Desafectación.

Caso: Fallecimiento del instituyente. Cesión de derechos y acciones hereditarios y gananciales.

Cláusula escrituraria:

“La cedente declara que uno de los bienes que integran la universalidad objeto de esta cesión de derechos y acciones hereditarios y gananciales fue afectado al Régimen de Bien de Familia por el causante por Acta Administrativa número ... (datos), sujeción que no obsta a la celebración de este negocio jurídico, de acuerdo a lo normado por la Disposición Técnico-Registral 9/82 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y que subsistirá según lo han convenido con el cesionario”.

Así se ha entendido en el Expte. 177.126/81 del 5/2/82, donde se afirmó:

“Consecuentemente, no existiría violación al deber de abstención que estatuye el Art. 37 de la Ley 14.394, y por ende, frente a la cesión de

acciones y derechos hereditarios, no se produce la desafectación del bien de familia”.

Disposición Técnico-Registral 9/82.

XXIV. Desafectación parcial objetiva.

Caso: Venta únicamente de la unidad complementaria cochera. Desafectación parcial objetiva simultáneamente con la transmisión dominial.

Cláusula escrituraria:

“ESCRITURA ... COMPARECEN ... INTERVIENEN POR SI Y EX - PRESAN: PRIMERO: DESAFECTACION PARCIAL OBJETIVA. El Señor Os - car Ruiz manifiesta que por Acta administrativa del Registro de la Propie - dad Inmueble de la Capital Federal, de fecha 7 de marzo de 1987, ins - cripta al Folio ..., (o Matrícula ...) afectó al Régimen de la Ley 14.394 de Bien de Familia la Unidad Funcional DIEZ y la Unidad Complementaria X del edificio sito en Avenida Callao 1340, Piso 10 y Primer Subsuelo, res - pectivamente, cuyas medidas, superficies y linderos surgen de su corres - pondiente título de propiedad. Habiendo decidido únicamente la enaje - nación de la Unidad Complementaria X viene por este acto a DESAFEC - TARLA del sistema de acuerdo a lo normado en el Artículo 49, inciso a) del mismo texto legal. A esos efectos su esposa presta su conformidad prevista en la norma de referencia...”.

(Nota: también deberá prestar en la parte correspondiente del texto escriturario el asentimiento conyugal del Artículo 1277 del Código Civil, en caso de requerirse).

Expte. 103.355/93. 29/10/93. Respuesta a consulta.

Estése a que la desafectación parcial objetiva solo será viable siempre y cuando el inmueble desafectado tenga individualidad física y jurídica y no se trate de una parte indivisa de un todo.

XXV. Desafectación

Caso: Conformidad del Artículo 49 inciso A) de la Ley 14.394 y asentimiento conyugal del Artículo 1277 del Código Civil.

Cláusula escrituraria:

“SEPTIMO: La Señora Yolanda Díaz, cónyuge en primeras nupcias del disponente, presta su conformidad para la desafectación del inmueble del Régimen de Bien de Familia, de acuerdo a lo normado en el artículo

49, inc. a) de la Ley 14.394 y su asentimiento conyugal para el presente acto de disposición por venta que realiza del inmueble propio de él, en el que está radicado su hogar conyugal y hay hijos menores allí, todo ello según lo normado en el Artículo 1277 del Código Civil”.

Si bien la prestación del asentimiento conyugal para la venta ha hecho interpretar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal que la conformidad del Art. 49, inc. a) de la Ley 14.394, debía inferirse (Expte. 128/81 del 10/2/81. Resolución) se aconseja reflejar documentalmente tanto la conformidad como el asentimiento en los términos de la cláusula sugerida.

XXVI. Desafectación

Caso: Desafectación por el condómino mayoritario y venta de parte indivisa.

Cláusula escrituraria:

“ESCRITURA ... COMPARECEN ... INTERVIENEN: ... I. DESAFECTACION DE BIEN DE FAMILIA: El Señor Juan Gómez manifiesta que es cotitular de la finca ubicada en ... por el fallecimiento de sus padres, habiendo tramitado la sucesión de los mismos por autos caratulados: ‘GÓMEZ, Juan Carlos y otra sobre Sucesión Testamentaria’ por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil número ..., Secretaría única, de la Capital Federal, donde luego de los trámites de ley se ordenó la inscripción de los testamentos pertinentes con relación al dominio del inmueble en la Matrícula 10-2344, manteniéndose la afectación al Régimen de Bien de Familia que habían constituido sus padres por Acta Administrativa de fecha ..., inscrita bajo el número ... Consecuentemente y por haber sido mejorado en ambos testamentos le corresponde el sesenta por ciento indiviso de la propiedad. Habiendo decidido la venta de su cuota parte y siendo el condómino mayoritario, viene por este acto a desafectarlo del régimen y solicitar la cancelación de su inscripción, en los términos del Artículo 49, inciso c) de la Ley 14.394. II. COMPRAVENTA DE PARTE INDIVISA: (continúa con las cláusulas de estilo)”.

XXVII. Desafectación

Caso: Desafectación de inmuebles de titularidad exclusiva o en condominio de menores de edad.

El Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal no requiere autorización judicial para que los representantes legales de los menores de edad desafecten un inmueble de exclusiva titularidad de aquéllos, o en condominio, siempre y cuando se reúna el resto de los requisi-

tos legales exigidos por la norma nacional y su decreto reglamentario en esa jurisdicción. (*Solución discutible*).

XXVIII. Desafectación

Caso: Desafectación forzada. Inscripción registral. Oponibilidad.

– Fallo: Cám. Civil y Com. Azul del 22/2/95. Autos: “Nuevo Banco de Azul S.A. c. Adad, Luis O. L.L. Buenos Aires, Año 2, Nº 6, julio de 1995, pág. 593.

“Se puede disponer la desafectación de todo el inmueble cuando un acreedor pretende ejecutar la mitad proindivisa de uno de los condóminos para hacer frente a una deuda de éste anterior a la inscripción como bien de familia, ya que resultaría notoriamente improcedente por contrario a la naturaleza y fundamento del instituto, mantener la inscripción limitada a la parte proindivisa del condómino no deudor”.

(Caso: Se trata de la contratación de una cuenta corriente bancaria y la inscripción registral posterior de la anotación del bien de familia. Las deudas del condómino provienen de las operaciones celebradas a consecuencia de la utilización de la misma).

Con relación al mismo tema de cuenta corriente bancaria.

– Fallo: Cám. 1 Civil y Com. de Mar del Plata, Sala II, 19/4/94. Autos: “Banco de la Edificadora de Olavarría c. Plazenzotti, Roberto E. y otra”, L.L. Buenos Aires, Año 1, Nº 4, agosto de 1994, pág. 458.

“Cabe coincidir con el juzgador, en que la deuda es anterior. En efecto, si bien el certificado del saldo de cuenta corriente bancaria es expedido con posterioridad, claramente surge del mismo que el saldo deudor es del día 1 de julio de 1992, esto es anterior a la constitución”.

“En consecuencia, acreditado en este incidente que la deuda en ejecución es anterior a la inscripción del inmueble como ‘bien de familia’ su desafectación a los fines de su cobro resultó procedente (Art. 38, Ley 14.394)”.

Deuda anterior a la constitución.

– Fallo: Cám. Civil y Comercial de San Isidro, Sala II, del 5/10/93. Autos: “García Vélez, María I. y otro c/Canesi, Horacio M”. L.L. Buenos Aires, Año 1, Nº 3, julio de 1994, pág. 368.

“Para establecer si una deuda es anterior a la inscripción del bien de familia debe tomarse en cuenta la fecha del acto o hecho que originó la obligación y no el momento en que la misma resulta exigible, pues de lo contrario se ampararía a deudores inescrupulosos que, una vez contraída la deuda, la tornarían inexigible por afectar sus bienes en perjuicio de sus acreedores”.

XXIX. Desafectación.

Caso: Omisión de desafectación de bien de familia y venta del inmueble afectado.

Variante A): Legitimación del autorizante para incoar la desafectación forzada.

Para el caso, al no poder adquirir inscripción definitiva la escritura traslativa del dominio por no haberse manifestado nada con relación a la afectación del Bien de Familia ni su obligatoria desafectación por parte del titular disponente, el escribano autorizante puede iniciar el proceso administrativo de desafectación forzada por incumplimiento de los requisitos exigidos por los Arts. 34, 36 y 41 de la Ley 14.394, de acuerdo a lo previsto en el Art. 49, inc. d) del mismo ordenamiento legal.

Conforme: Expte. Sec. 1963/80 del 21/11/80. Resolución; Expte. Sec. 511/82 del 17/1/85. Resolución.

“La falta de habitabilidad del inmueble quedó probada mediante acta de constatación notarial, declaraciones testimoniales, y el resultado negativo del oficial notificador designado por el Director General del Registro de la Propiedad, para notificar al constituyente la demanda. En virtud de esto último se ordenó desafectar el inmueble del Régimen de la Ley 14.394”.

Conforme: Expte. 722/81 de febrero de 1982. Resolución.

Variante B): Posibilidad de interpretar la voluntad de desafectar el Bien de Familia del acto dispositivo realizado por ambos cónyuges.

“Considerar que el acto dispositivo contenido en el documento traído a registración bajo el número 30.352 del 28 de febrero corriente, conlleva la desafectación del Régimen de Bien de Familia, respecto de la U.F. ...”

(Conforme Resolución del Recurso Registral Nº 2, de fecha 30 de junio de 1994, que corresponde al Expte. 190/94).

De los considerandos de esta Resolución se desprende:

“Que en el supuesto en examen, si bien la voluntad de desafectar de los disponentes, no surge en forma directa, resulta en forma expresa, ya que el acto dispositivo importa de por sí la voluntad de desafectar el inmueble del régimen de bien de familia”.

“Que de no considerarlo así, incurriríamos en un formulismo romanístico, exigiendo al acto el contenido de símbolos, fórmulas o palabras sacramentales, cuando lo verdaderamente importante es que la voluntad haya sido claramente expresada, lo que a juicio del infrascripto se ha cumplimentado con la suscripción por ambos cónyuges del acto dispositivo ...”.

XXX. Desafectación

Caso: Subasta de Bien de Familia por deuda anterior o posterior enumerada legalmente.

“La desafectación, conforme lo dispone el inc. e) del Artículo 49 de la Ley 14.394, se producirá con la registración de la documental que contenga la venta judicial en ejecución autorizada por la ley”.

(Conf. Respuesta a consulta, Documento 108.216/95).

XXXI. Competencia judicial del Art. 50 de la Ley 14.394.

Caso I: Capital Federal

La Ley 22.231, Art. 2º, atribuye intervención a la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal en grado de apelación ante la denegatoria de inscripción o anotación definitiva por el Registro de la Propiedad. Por su carácter posterior es modificadorio del Art. 50 de la Ley 14.394 que establece la posibilidad de recurrir ante el juez civil de turno.

Caso II: Mendoza

– Fallo: Cuestión de competencia entre un órgano administrativo y un juez. Tribunal que debe resolver. Competencia. Desafectación de un inmueble del régimen de bien de familia. Registro de la Propiedad. Facultades. Procedimiento administrativo. Funciones jurisdiccionales.

“Ernesto Chiaramonti inició juicio ordinario contra Euclides Martínez que tramitó por ante el 5 Juzgado en lo Civil, Comercial y de Minas de San Rafael (hoy 1 Juzgado de Procesos Concursales)”.

Trabó embargo preventivo sobre un inmueble del demandado, que después de la sentencia convirtió en definitivo. Ese inmueble está afectado al régimen de bien de familia en el Registro de la Propiedad Inmueble.

El acreedor petitionó al juez del proceso la desafectación, fundado en que el demandado no vivía ya en el inmueble, sino que lo había alquilado a un tercero.

La jueza se declaró incompetente por el Art. 50 de la Ley 14.394 y 4 del Decreto Provincial 2979/60 y entendió que el procedimiento debía promoverse ante la Dirección de Registro Público de la Provincia conforme ya lo tenía entendido la Cámara de Apelaciones de San Rafael.

Llevada la pretensión ante el Registro respectivo (Órgano administrativo que en la Provincia de Mendoza depende del Poder Judicial) el mismo también se declaró incompetente ya que el Decreto Provincial 2979/60 es de aplicación para los casos de afectación y desafectación mediante acta registral constitutiva y que el Art. 50 de la Ley 14.394 establece que cualquier cuestión litigiosa debe ventilarse ante los jueces civiles de primera instancia.

Declarándose incompetentes tanto la Jueza interviniente como el Registro de la Propiedad Inmueble, la Suprema Corte de Mendoza en fallo definitivo remitió las actuaciones para que dirima el pedido de desafectación a la jueza a cargo del Juzgado de Procesos Concursales.

Suprema Corte de Mendoza, Sala I, del 3/5/96. Autos: "Chiaramonti, Ernesto R. y otro c/Martínez, Euclides C.". Diario L.L. del 19/2/97.