

Expediente: **3817/91-I1**

Carátula: **VALIENTE ISIDRO Y OTRA C/ ROMAN SILVINA MARIA Y OTRA S/ COBRO EJECUTIVO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **30/10/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - VALIENTE, ISIDRO-ACTOR

90000000000 - ROMAN, SILVINA MARIA-DEMANDADO

90000000000 - ROMAN, LUCIA MARIA-DEMANDADO

20114761622 - VARELA DE VALIENTE, OFELIA MIRIAM-ACTOR

20114761622 - VALIENTE, PATRICIA SANDRA FATIMA-HEREDERO DEL ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 3817/91-I1



H106038162166

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V Nominación

JUICIO: VALIENTE ISIDRO Y OTRA c/ ROMAN SILVINA MARIA Y OTRA s/ COBRO EJECUTIVO.- EXPTE N°3817/91-I1.

San Miguel de Tucumán, 29 de octubre de 2024.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver la inoponibilidad deducida por la parte actora en estos autos del título, y

CONSIDERANDO:

Que la parte actora solicita se declare la inoponibilidad del bien de familia dispuesto sobre el inmueble embargado en autos, de propiedad de la demandada Román Silvina Maria. Acompaña informe del registro inmobiliario, del que surge la inscripción como bien de familia del inmueble base de la ejecución, realizada en fecha 20/06/2002. Solicita que al ser la deuda, origen del embargo, anterior a la constitución del bien de familia (2001), se declare inoponible en relación a su crédito.

Corrido traslado, la demandada no contesta, pese a estar debidamente notificada.

Así planteada la cuestión, cabe precisar que el art. 244 del CCCN dispone que: "Puede afectarse al régimen previsto en este Capítulo, un inmueble destinado a vivienda, por su totalidad o hasta una parte de su valor. Esta protección no excluye la concedida por otras disposiciones legales." Continúa diciendo: "La afectación se inscribe en el registro de la propiedad del inmueble según las formas previstas en las reglas locales, y la prioridad temporal se rige por las normas contenidas en la ley nacional del registro Inmobiliario".

Respecto de la inoponibilidad, el art 249 del mentado cuerpo normativo, indica en su primera parte: "La afectación es inoponible a los acreedores de causa anterior a esta afectación..."

"En alusión a dicho artículo del actual Código Civil y Comercial de la Nación, vigente desde el 01/08/2015, que sustituyó la ley 14.394 y reguló el derecho a la vivienda en el Libro Primero, Título III, Capítulo 3, surge que para establecer si la deuda es anterior a la inscripción debe estarse al hecho generador de la obligación, esto es, a la fecha del contrato o del hecho ilícito, en su caso, no resultando determinante la fecha del incumplimiento contractual, ni la de la demanda por indemnización de daños y perjuicios, ni menos la de la sentencia que condene su pago." (Ricardo L. Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo I, Ed. Rubinzal Culzoni, Bs.As., p. 836).

Nuestra Corte Suprema dijo que: "El artículo 38 de la ley 14.394 disponía: "El 'bien de familia' no será susceptible de ejecución o embargo por deudas posteriores a su inscripción como tal, ni aún en el caso de concurso o quiebra, con excepción de las obligaciones provenientes de impuestos o tasas que graven directamente el inmueble, gravámenes constituidos con arreglo a lo dispuesto en el artículo 37, o créditos por construcción o mejoras introducidas en la finca". Como se ve, la norma citada otorga indemnidad al inmueble registrado como "bien de familia" frente a las deudas posteriores a tal inscripción; a contrario sensu, las deudas anteriores pueden dar lugar al embargo y posterior ejecución de ese bien. Según la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci, son créditos o deudas de causa anterior, los que tienen su origen en un hecho o acto generador de la obligación acaecido o celebrado con anterioridad a la inscripción, aunque el vencimiento se produzca con posterioridad, pues la ley 14.394 no funda la distinción en el momento en que la deuda se torna exigible, sino en el de su nacimiento ("Protección jurídica de la vivienda familiar", Editorial Hammurabi, pág. 96/97). (...) En esa línea existe abundante jurisprudencia; así, se dijo: "La afectación de un inmueble al régimen de bien de familia debe juzgarse en orden al tiempo en que se ha generado el crédito por el cual se pretende, eventualmente, agredirlo, ya que los créditos y derechos anteriores a la inscripción, conservan su ejecutabilidad respecto del mencionado bien, cualquiera sea la naturaleza o causa de la obligación (art. 38 ley 14394). En consecuencia, corresponde examinar en cada caso, si la afectación del inmueble en los términos de la ley mencionada es anterior o posterior al nacimiento del crédito, para determinar si resulta o no, oponible al acreedor. (CSJT - Nro. Sent: 1068 Fecha Sentencia 11/12/2013).

"Lo relevante es el momento en que ha tenido lugar el hecho generador del crédito de quien pretende ejecutar el inmueble protegido, con independencia de la fecha en que el pago de la deuda se torna exigible. Una solución diversa implicaría admitir un proceder fraudulento en perjuicio de aquellos acreedores que tuvieron en miras la existencia y disponibilidad del bien aun no protegido mediante la tutela del régimen en estudio (A.A. Alterini, Código Civil y Comercial Comentado, T. II, Ed. La Ley, Bs. As., 2015, p. 99). La tendencia jurisprudencial y doctrinaria existente bajo la vigencia de la ley 14.394 persigue evitar la exclusión dolosa de un bien que integraba el patrimonio tenido en cuenta por los acreedores al contratar, para eximirse de las consecuencias de la propia conducta en el cumplimiento de las obligaciones contraídas. La Corte Local había dicho que "El artículo 38 de la ley 14.394 otorga indemnidad al inmueble registrado como "bien de familia" frente a las deudas posteriores a tal inscripción; a contrario sensu, las deudas anteriores pueden dar lugar al embargo y posterior ejecución de ese bien. Según la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci, son créditos o deudas de causa anterior, los que tienen su origen en un hecho o acto generador de la obligación acaecido o celebrado con anterioridad a la inscripción, aunque el vencimiento se produzca con posterioridad, pues la ley 14.394 no funda la distinción en el momento en que la deuda se torna exigible, sino en el de su nacimiento ("Protección jurídica de la vivienda familiar", Editorial Hammurabi, pág. 96/97). Entonces, con el propósito de determinar si un crédito o una deuda (dos caras de un mismo

fenómeno jurídico) es anterior o posterior a la constitución e inscripción del inmueble bajo el régimen perfeccionado por el acápite V de la ley 14.394, y por ende, si esa situación dominial le es o no oponible al acreedor, hay que confrontar la fecha en que actuó la causa eficiente de aquél o aquella, con la fecha en que se efectuó el pertinente acto en el Registro Público correspondiente (CSJT, sent. 1068, 11/12/2013, "Moyano Lorenzo Raúl c. Mercado Raúl Alberto s. Cobros"). Asimismo, se sostuvo que "cuando el Art. 38 de la ley 14.394 practica la separación entre deudas anteriores y posteriores, no pudo tomar en cuenta más que la fecha del acto que les dio origen, pues es a partir de allí que se concretan las legítimas expectativas de los otorgantes, con la consiguiente delimitación de sus deberes, independientemente de que la fecha en que la mismas deban cumplirse o sean exigibles, resulte posterior a aquella inscripción. (C.N.Esp. Civ y Com, Sala III, 10/7/74; E.D 58-645). No interesa la fecha del pronunciamiento pues éste se limita a reconocer ese crédito preexistente (E.D 85-712/13). Con este sentido cabe tener presente que la inscripción registral del inmueble como bien de familia fue posterior: no sólo a la celebración del contrato de compraventa que unió a las partes, dando origen a la deuda, y a la promoción de la demanda de resolución de contrato más daños y perjuicios derivados del incumplimiento atribuido al demandado, sino también al dictado de la sentencia. Lo antedicho permite concluir que la afectación del inmueble por parte del codemandado tuvo por objeto sustraerse a las responsabilidades patrimoniales a su cargo, y por ser posterior al hecho generador del nacimiento de la deuda que el nombrado mantiene con la actora de este juicio, resulta inoponible al crédito de la nombrada reconocido en autos". (CÁMARA CCC SALA 1 "MARTINEZ DE ROMERO MARIA LUISA Vs. GETAR DANIEL ELISEO Y OTRA S/ CONTRATOS (SUMARIO) Nro. Sent: 600 Fecha Sentencia 29/12/2015)

Ahora bien, luego de haber efectuado una consideración general sobre el instituto del bien de familia y su inoponibilidad,

corresponde ingresar al análisis de la cuestión planteada.

Surge de las constancias de autos que de los autos caratulados "Roman Silvina María s/ Homicidio Culposo", por sentencia de fecha 22/03/1989 se ordena hacer lugar a la acción civil en contra de Silvina María Román, por la suma de A 892.000 (australes ochocientos noventa y dos mil) (fs 5). Lo que en autos constituye el título a ejecutar, cuya sentencia de trance y remate se dictó en fecha 5/10/1992 (fs. 64).

En fecha 14/10/1992 (fs.70), la actora presenta planilla general por la suma de \$72.314,35 (pesos setenta y dos mil trescientos catorce con 35/100). Y por incidente de embargo se trabó embargo preventivo en fecha 15/08/2001 respecto del inmueble matrícula N-08613/016, por la suma de \$72.314,74 y \$21.694 por acrecidas, embargo inscripto en el registro inmobiliario en fecha 28/09/2001.

En el marco del incidente de embargo preventivo, por sentencia de fecha 5/11/2012 (fs. 384/385) se declaró de oficio la nulidad de la sentencia de fecha 5/10/1992 (fs 64) y de todos los actos posteriores que sean su consecuencia. En este contexto deviene nulo el embargo ordenado en fecha 15/08/2001 y su reinscripción de fecha 17/02/2006 (asiento 2 y 4 del rubro "otros derechos reales, gravámenes, etc").

Repárese que en el punto II de la sentencia de fecha 5/11/2012 se ordenó trabar nuevamente embargo preventivo en los mismos términos que el ordenado en fecha 15/08/2001, el que fue inscripto en el Registro Inmobiliario en fecha 03/12/2012, (asiento 5 del rubro "otros derechos reales, gravámenes, etc").

Conforme doctrina y jurisprudencia, le asiste razón a la parte actora en cuanto que la deuda origen del embargo es anterior a la constitución del bien de familia, por cuanto el hecho generador de la

obligación surge de la sentencia de fecha 22/03/1989 dictada en los autos caratulados "Roman Silvana María s/ Homicidio Culposo", por lo que en nada afecta la nulidad de la sentencia de fecha 5/10/1992 y del embargo de fecha 28/09/2001.

Por lo tanto, corresponde hacer lugar a lo peticionado por la parte actora y declarar la inoponibilidad del bien de familia constituido en fecha 20/06/2002 por la demandada Román Silvana María DNI: 16.685.100 sobre el inmueble inscripto en la matricula N-08613/016, respecto de la parte actora en su condición de acreedora.

Costas: a la demandada Román Silvana María. (art 61 CPCC).

Por ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR a lo peticionado por la parte actora. Por lo tanto, corresponde **DECLARAR LA INOPONIBILIDAD** del bien de familia constituido en fecha 20/06/2002 por la demandada Román Silvana María DNI: 16.685.100 sobre el inmueble inscripto en la matricula N-08613/016, respecto de la parte actora en su condición de acreedora, conforme se considera.

II) COSTAS: como se considera.

III) HONORARIOS: oportunamente.

HAGASE SABER.MDLMCT.RDVB

DRA. MARIA RITA ROMANO

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V Nominación.-

Actuación firmada en fecha 29/10/2024

Certificado digital:

CN=ROMANO Maria Rita, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23134745274

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/40887a10-9275-11ef-afc3-35b9790cf901>