

Expediente: **74/21-I4**
Carátula: **MENDIA RAMON PEDRO C/ SEGRU S.R.L. Y OTROS S/ COBRO DE PESOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DEL TRABAJO N°1**
Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**
Fecha Depósito: **31/12/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20324124315 - MENDIA, RAMON PEDRO-ACTOR
20321440496 - SEGRU S.R.L., -DEMANDADO
20281511255 - BUSTOS, JAVIER ALEJANDRO-POR DERECHO PROPIO
20324124315 - OSA, JOSE MARTIN-POR DERECHO PROPIO
20321440496 - ROUGES, NICOLAS-POR DERECHO PROPIO
20321440496 - GRUBERT, FERNANDO JOSE-DEMANDADO
20321440496 - ROUGES, MARIA SOFIA-DEMANDADO
90000000000 - MARTINEZ PASTUR, CONRADO ESTEBAN-TERCERO INTERESADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada del Trabajo N°1

ACTUACIONES N°: 74/21-I4



H105015478707

JUICIO: MENDIA RAMON PEDRO c/ SEGRU S.R.L. Y OTROS s/ COBRO DE PESOS.- EXPTE. 74/21-I4 Juzgado del Trabajo XI nom.

San Miguel de Tucumán, 30 de diciembre de 2024.-

VISTO: Para resolver el pedido de desafectación del régimen de vivienda interpuesto por la parte actora y su letrado apoderado Dr. Osa de cuyo estudio,

RESULTA:

Mediante presentación del 25/09/2024 el letrado apoderado del actor, solicitó la desafectación al régimen de vivienda con respecto al inmueble sito en Barrio Alto Verde 1, lote 8, manzana L, de la ciudad de Yerba Buena (matricula inmobiliaria T-47748) respecto del cual se trabaron dos medidas cautelares de embargo preventivo por capital y honorarios dispuestas por resolución del 21/03/2024 conforme surge de las actuaciones procesales.

Como fundamento de su petición, indicó que la legislación de fondo ha previsto una protección en favor del inmueble que hace inejecutable los créditos posteriores a la constitución del régimen de vivienda, salvo que se acredite alguna causal de exclusión de dicho beneficio.

En tal sentido, expuso que la norma exige que el destino del inmueble sea para vivienda, que haya habitación efectiva y para que los efectos subsistan basta que uno de los beneficiarios o titulares permanezcan en el inmueble no solo al momento en que se solicita la afectación sino también al momento de hacerla valer.

En esta tesitura, indicó que ni la Sra. María Sofía Rouges -titular registral- ni el Sr. Fernando José Grubert -beneficiario- (ambos condenados por sentencia de extensión de responsabilidad), ni mucho menos los menores Grubert Rouges Juan Cruz y Grubert Rouges Leon -beneficiarios- habitan el

inmueble identificado con matrícula inmobiliaria T-47748.

Como prueba de ello, sostuvo que surge de las constancias procesales, en concreto de la presente incidencia (acta de embargo de bienes muebles de fecha 07/03/24), que el inmueble en cuestión se encuentra alquilado por el Sr. Conrado Esteban Martínez Pasteur, quien se presentó en su calidad de locatario del inmueble y adjuntó el contrato respectivo suscrito entre él y la demandada María Sofía Rouges (locadora).

Asimismo, argumentó que se constata en autos mediante actos jurídicos válidos (contestación de traslado de demanda constituyendo domicilio en la provincia de Córdoba y suscripción del contrato de locación), que los demandados (Rouges y Grubert) titular registral y beneficiario no habitan el inmueble (matrícula T-47748), en un claro incumplimiento de la condición prevista en el Art. 247 CCCN para la afectación del régimen de vivienda.

Por decreto del 10/12/24 se dispuso el pase del presente expediente a despacho para resolver el pedido de desafectación del régimen de vivienda, lo que notificado a las partes deja la causa en estado de ser resuelta, y

CONSIDERANDO

I. De manera preliminar, cabe destacar que el Código Civil y Comercial de la Nación, regula en su Libro Primero (Parte General) del Título III (Bienes), Capítulo 3 (Afectación a vivienda), y sustituye lo que hasta el momento se conocía con el nombre de “bien de familia” y que se encontraba contenido en la ley 14.394. El cambio de denominación (“bien de familia” por tan solo el de “vivienda”) no es inocente, sino que responde a una exigencia (acceso y protección) en miras “a una sociedad multicultural, sobre la base de un paradigma no discriminatorio”, tal como se desprende de los Fundamentos del Anteproyecto.

Por tal razón, el nuevo régimen de protección de la vivienda encuentra su fundamento en el derecho humano que toda persona tiene a la vivienda y no en la protección de la familia; de hecho, excede el marco familiar y se transforma en un instituto independiente de la familia, aunque no ajeno a ella.

Al respecto el **artículo 244 del CCyCN** dispone: “ *Afectación. 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. La afectación se inscribe en el registro de la propiedad 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. No puede afectarse más de un inmueble. Si alguien resulta ser propietario único de dos o más inmuebles afectados, debe optar por la subsistencia de uno solo en ese carácter dentro del plazo que fije la autoridad de aplicación, bajo apercibimiento de considerarse afectado el constituido en primer término.*”

Así, de los términos de la norma invocada, surge que el objeto de tutela son las cosas inmuebles con destino de vivienda. A diferencia del régimen anterior que exigía el destino familiar del inmueble, el nuevo sistema requiere el “destino de vivienda”. entendiéndolo a ésta como el “lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas” conforme la definición provista por el el diccionario de la Real Academia Española.

Por otra parte, la protección es incompatible con inmuebles destinados exclusivamente a actividades de tipo comercial, industrial o profesional. Decimos “exclusivamente” ya que la norma no contempla el caso de “destino mixto”, por convivir una actividad comercial, industrial o profesional con la función habitacional.

Constituye una novedad respecto del régimen anterior la posibilidad de afectar “una parte del valor” del inmueble, esta referencia debe entenderse en el sentido de “alícuota” o “parte indivisa”. Es decir, que se puede afectar la alícuota cuando el inmueble se encuentre en condominio.

Corresponde destacar que para incluir el inmueble a este especial régimen de protección se requiere un acto de afectación por parte del titular registral ante el Registro de la Propiedad Inmueble (lo mismo acontecía con el bien de familia). El CCyCN establece que *“la afectación se inscribe en el registro de la propiedad 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”*. De esta manera, el Código recepta la solución arribada en las XX Jornadas de Derecho Civil, donde se dejó asentado que *“la registración del bien de familia tiene efectos meramente declarativos (arts. 2º, 20 y 22 de la Ley 17.801 y doctrina del art. 2505 del CC)*. Se aplica, según los casos, el régimen de prioridad directa o el sistema de reserva de prioridad resultante de la expedición de certificados. En el supuesto de constitución por acta ante el Registro, los efectos se producen retroactivamente a la fecha de la rogación, sin necesidad de ningún certificado o informe registral previo”.

En este punto, resalto que la protección legal solo es oponible frente a acreedores cuyas obligaciones sean de causa fuente posterior a la inscripción. Aquellos acreedores hipotecarios o embargantes que obtuvieran sus respectivos derechos con anterioridad a la afectación no se ven perjudicados, ya que ellos ostentan un mejor derecho en virtud de la prioridad temporal de la que gozan.

Siguiendo con el análisis del instituto jurídico en cuestión, el **Artículo 246 del CCyCN** dispone que resultan beneficiarios de la afectación: a) el propietario constituyente, su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes; b) en defecto de ellos, sus parientes colaterales dentro del tercer grado que convivan con el constituyente.

Asimismo, el **Artículo 247** de igual cuerpo normativo dispone *“ Habitación efectiva. Si la afectación es peticionada por el titular registral, se requiere que al menos uno de los beneficiarios habite el inmueble. En todos los casos, para que los efectos subsistan, basta que uno de ellos permanezca en el inmueble.”*

Así, el artículo eleva como condición necesaria para la operatividad de la protección la habitación efectiva de alguno de los beneficiarios en el inmueble. Para que el requisito sea debidamente respetado basta con que uno de los beneficiarios resida en la vivienda; así, en el caso de ser solo el titular registral el beneficiado, este deberá forzosamente habitar en el objeto de protección. A tal punto lleva el Código esta exigencia que no basta con que el titular o los beneficiarios habiten el inmueble al momento en que se solicita la afectación, sino también al momento de hacerla valer.

Seguidamente, corresponde hacer referencia al **Artículo 249 del CCyCN** que menciona el efecto principal de la afectación. *“La afectación es inoponible a los acreedores de causa anterior a esa afectación.”* y procede a enumerar las excepciones a este premisa *“ a) obligaciones por expensas comunes y por impuestos, tasas o contribuciones que gravan directamente al inmueble b) obligaciones con garantía real sobre el inmueble, constituida de conformidad a lo previsto en el artículo 250; c) obligaciones que tienen origen en construcciones u otras mejoras realizadas en la vivienda; d) obligaciones alimentarias a cargo del titular a favor de sus hijos menores de edad, incapaces, o con capacidad restringida..(..)”*

Finalmente, el **Artículo 255** de la legislación de fondo invocada, dispone en los siguientes términos: *“Desafectación y cancelación de la inscripción. La desafectación y la cancelación de la inscripción proceden: ...d) a instancia de cualquier interesado o de oficio, si no subsisten los recaudos previstos en este Capítulo, o fallecen el constituyente y todos los beneficiarios.”*

Ahora bien, en este panorama estimo necesario remarcar a los fines de resolver la cuestión bajo examen las diferencias entre las causales de inoponibilidad y desafectación en tanto cada una responde a lógicas diferentes. En efecto, la inoponibilidad implica que ante determinados sujetos (expresamente señalados por la ley) la protección de la vivienda no produce efectos. Tal es el caso, por ejemplo, de los acreedores cuyos créditos provienen de causa fuente anterior a la afectación o de los acreedores enumerados en el art. 249. Mientras que la desafectación produce la cancelación de la tutela, lo que beneficia a la totalidad de los acreedores (de causa fuente anterior o posterior). A

raíz, de que la desafectación introduce nuevamente al inmueble dentro de la garantía común de los acreedores.

II. Hecha la exposición conceptual y normativa del instituto bajo examen, surge de las constancias de autos de la presente incidencia que:

1) Con fecha 21/03/2024 se dictaron dos medidas cautelares en la presente incidencia a saber: a) embargo preventivo sobre bien inmueble y sobre canon locativo de dicho bien inmueble en concepto de capital de condena. b) embargo preventivo sobre bien inmueble en concepto de honorarios a favor del letrado apoderado del actor.

Todo ello, con fundamento en sentencia de fecha 09/02/2024, dictada en el incidente 74/21-I3, que determinó la extensión de responsabilidad de forma solidaria e ilimitada por la condena resuelta en la sentencia definitiva de autos principales de fecha 12/05/2022, respecto a lo señores Fernando José Gurbert y María Sofía Rougés.

2) Surge de las constancias procesales, que los embargos (por capital y honorarios) ordenados en este incidente sobre el bien inmueble matrícula matrícula T-47748, padrón inmobiliario n.º4677416, ubicado en el Barrio Privado Alto Verde 1 - Cevil Redondo- lote 8, manzana L, ciudad de Yerba Buena, fueron inscriptos en el Registro Inmobiliario de la Provincia de manera provisional. Asimismo se constata que mediante oficio de fecha 17/10/24 se ordenó a la oficiada (Registro Inmobiliario) la reinscripción de los embargos preventivos trabados provisionalmente sobre el inmueble de referencia.

3) Con posterioridad, mediante presentación de fecha 25/09/2024 el apoderado de la parte actora, Dr. José Martín Osa, solicitó se ordene judicialmente la desafectación del régimen de vivienda respecto del inmueble embargado, a los fines de llevar adelante la ejecución del mismo hasta cubrir las sumas adeudadas (por capital y honorarios) conforme sentencia de fondo del 12/05/2022 dictada en autos principales. Con base a los argumentos expuestos precedentemente a los que me remito en honor a la brevedad.

4) Del pedido formulado por la parte actora (desafectación judicial del régimen de vivienda), se dispuso por decreto de fecha 30/09/2024 de conformidad a lo normado por el Art. 33 del CPL correr vista a la parte codemandada Sra. María Sofía Rouges por el término de tres días.

III. En primer término, de la documental adjuntada (Informe del Registro Inmobiliario) se constata que el inmueble embargado por capital y honorarios (matricula T-47748) es de titularidad de la demandada María Sofía Rouges y que el mismo se encuentra afectado a vivienda con fecha de inscripción en el Registro Inmobiliario del 30/03/17, resultando sus beneficiarios el Sr. GRUBERT, Fernando José, DNI:30.540.819 (cónyuge codemandado), y GRUBERT ROUGES Juan Cruz, DNI:53.937.688 junto a GRUBERT ROUGES León, DNI:55.726.540 (hijos).

Vale decir, que atento a la fecha de afectación del bien inmueble en cuestión (30/03/17), la protección legal resulta en principio oponible frente a los acreedores de autos (actor y su letrado apoderado ambos embargantes) cuyas obligaciones resultan ser de causa fuente posterior a su inscripción.

En este contexto, atento a las previsiones del artículo 255 del CCyCN que dispone "*La desafectación y la cancelación de la inscripción proceden: ...d) a instancia de cualquier interesado o de oficio, si no subsisten los recaudos previstos en este Capítulo, o fallecen el constituyente y todos los beneficiarios.*" corresponde meritar si se encuentra acreditado en autos la verificación de alguno de los mencionados supuestos.

En el presente caso, la parte actora plantea violación a la exigencia normativa de la "habitación efectiva" prevista en el Art. 247 del código de fondo, por el cual "*Si la afectación es peticionada por el titular registral, se requiere que al menos uno de los beneficiarios habite el inmueble. En todos los casos, para que los efectos subsistan, basta que uno de ellos permanezca en el inmueble.*"

En este punto, surge de las constancias procesales de la presente incidencia, en concreto de las presentaciones de fecha 15/03/24 realizadas por la oficina del Juzgado de Paz de Cebil Redondo adjuntando las actas de embargo por capital y honorarios de bienes muebles de fecha 07/03/24, que el inmueble embargado en cuestión se encuentra alquilado por el Sr. Conrado Esteban Martinez Pasteur, quien se presentó en su calidad de locatario del mismo y adjuntó el contrato respectivo suscrito entre él y la demandada María Sofía Rouges (locadora). Asimismo, se constata mediante presentación del 16/08/23 obrante en el incidente n° 3 (incidente de extensión de responsabilidad), que los demandados Fernando José Grubert y María Sofía Rouges contestaron traslado de demanda constituyendo domicilio en Calle Corrientes n° 720, departamento 5to, E, de Villa María, Provincia de Córdoba .

Sin perjuicio de lo expuesto, y la valoración del caso, atento constancias del presente incidente y actuaciones procesales observadas en autos principales, estimo no corresponde admitir por ahora el pedido formulado de desafectación del inmueble embargado en autos (matricula T-47748). Sin perjuicio de volver a tratar estos aspectos más adelante si así correspondiere.

Ello en mérito, a la naturaleza y carácter incidental de la cuestión planteada, que surgió en el curso de autos y que se encuentra vinculada estrechamente en su estructura y objeto con la relación procesal o con la sustantiva del presente proceso. Máxime aún, considerando que a la fecha de la presente resolución se dictó en autos principales sentencia de impugnación de planilla por capital y honorarios que determinó en concepto de capital de sentencia actualizado al 30/11/2024 la suma total de \$1.139.215,47 y en concepto de honorarios del Dr. José Martín Osa, actualizados a igual fecha la suma total de \$332.359,84 .

IV. Costas:a tenor de lo resuelto, estimo prudente imponer las costas por el orden causado (conforme lo previsto en el Art. 61, 63 y concordantes del CPCC supletorio).

V. Honorarios: corresponde diferir su pronunciamiento para el momento procesal oportuno.

Por ello,

RESUELVO:

I. NO ADMITIR el pedido de desafectación del régimen de vivienda del inmueble embargado identificado con matricula inmobiliaria T-47748, ubicado en Barrio Alto Verde 1, Lote 8, Manzana L, Yerba Buena, Tucumán, solicitado por la parte actora y su letrado apoderado Dr. José Martín Osa, en mérito a lo considerado.

II. COSTAS: se imponen por el orden causado según lo meritado.

III. HONORARIOS: reservar pronunciamiento para su oportunidad.

PROTOCOLIZAR Y HACER SABER. 74/21- I4 ARG

Actuación firmada en fecha 30/12/2024

Certificado digital:
CN=GONZALEZ Sandra Alicia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23233166154

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/46b5fe30-c13f-11ef-ad5b-c788ef7886bc>