

REGISTRAL



VII.4
2001 1 (3)
3º. ETAPA

**REVISTA
REGISTRAL**

Bien de Familia: un fallo relevante

Acerca del tratamiento particularizado del tema "Bien de Familia", vale la pena transcribir un artículo publicado en el Nº 8 de 1987, referido al fallo dictado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, con fecha 10/09/85, en autos caratulados: "Rodríguez c/ Carrizo s/Embargo Preventivo"; dado el Alto Tribunal puso de resalto la importancia de los principios registrales como pilares básicos de lo que ha dado en llamar "Derecho Registral Argentino". En el artículo citado decíamos:

"(...) Tal como lo señala el dictamen del Señor Procurador General, el recurrente había solicitado el levantamiento de los embargos trabados sobre un inmueble de su propiedad, invocando el carácter de Bien de Familia, atribuido a éste con anterioridad al origen de la deuda.

Según la óptica del interesado los pagarés presentados por el embargante, aparecían emitidos en marzo de 1979, mientras que la constitución del Bien de Familia databa de enero de 1975, oportunidad en que se otorgó la escritura traslativa de dominio a su favor, en la cual simultáneamente, se atribuyó el carácter indicado al inmueble donde tiene establecida su vivienda junto con su grupo familiar.

Según los informes de la Dirección General de Inmuebles de Salta, el Registro funciona en virtud de asientos y no de archivo de documentos por ser declarativo y no constitutivo y al inscribirse el embargo de que se trata no existía constancia del Bien de Familia, ya que al ingresarse en su momento, la documental no fue registrada como tal, ignorándose los motivos de su no inscripción. También se aclaró que la escritura que instrumentaba la venta y la afectación se encontraban en condiciones como para proceder a su toma de razón.

En la respectiva "cédula parcelaria" (Folio Real) se registró finalmente la afectación, pero con fecha mayo de 1979, si bien haciendo referencia a la presentación de febrero de 1975.

También se señala como dato fáctico de relevancia que la escritura respectiva lucía el ingreso de marzo de 1975, alegado por el recurrente.

Destaca el dictamen que con estos elementos, la Cámara esencialmente fundó su denegatoria en la falta de anotación oportuna de la afectación del inmueble como Bien de Familia. Adujo también que la inscripción es constitutiva y que el peticionante no había acreditado que solicitó la anotación en su momento, la denegatoria concluye en que si bien el título había sido presentado al momento de solicitar la inscripción de dominio, al no haberse inscripto la afectación, no puede alegarse prioridad, respecto de los embargos y agrega que existiría en el caso una inexactitud en los términos del artículo 34 de la Ley 17.801, consistente en el error u omisión en el asiento registral, cuyo perjudicado sería el peticionante de la medida o titular del derecho omitido.

El quejoso, atacó estas conclusiones tachando el fallo de arbitrario, sosteniendo que se ha omitido en la sentencia el derecho aplicable (artículos 34 y 35 de la Ley 17.801)

por no habersé advertido que la inscripción del Bien de Familia, que invocara en su apoyo fue receptada por vía de una rectificación de asientos, salvándose la omisión originaria exclusivamente imputable al Registro, el cual incorporó dicha inscripción con arreglo a la realidad jurídica constatada. Agrega que la escritura pública no adolecía de irregularidad alguna, correspondiendo la anotación del beneficio, sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera haber al Organismo, ante el embargante frustrado.

Luego de analizar los motivos que justifican la concesión del recurso extraordinario, el dictamen del Procurador General estima que el Tribunal "a quo" no pudo reputar omitida una "solicitud" adicional para obtener la anotación registral del Bien de Familia, cuando el propio Organismo de Aplicación informó que estaba en condiciones de proceder a la toma de razón.

Tampoco admite solidez en el presunto orden de prelación de la llamada "cédula parcelaria" o Folio Real toda vez que si bien la afectación aparece materialmente anotada después de los embargos. Se publicita una expresa remisión temporal a la fecha de presentación originaria de la documental que portaba la afectación del inmueble al régimen del Bien de Familia.

Señala asimismo el dictamen que la Cámara no adujo razones suficientes para descartar la incidencia que cabe atribuir a la constancia puesta por el organismo provincial, al final del testimonio de escritura, donde se constituyó el Bien de Familia, señalando que ambos actos - transferencia de dominio y constitución del Bien de Familia- al ser instrumentados en el mismo título, hacían inescindible la registración de uno y otro.

La circunstancia de hallarse cumplidos los requisitos de los artículos 42, 43 y concordantes de la Ley 14.394, concernientes a la obtención del beneficio acordado por el artículo 38 de la misma ley no aparece razonable privar del aludido beneficio al constituyente del Bien de Familia, a quien no se ha atribuido dolo o mala fe.

Al admitirse una falla u omisión del organismo registral, hacer recaer las consecuencias de la anomalía sobre el constituyente del Bien de Familia, importaría una distorsión de la finalidad tuitiva de la ley, no pudiendo el error u omisión de un organismo oficial, comprometer la eficacia de la tutela.

Concluye el dictamen, señalando que la decisión de la Cámara, vendría a proporcionar un beneficio adicional al embargante a expensas de un error del organismo registrador, a cuya rectificación se niega efecto retroactivo, lo que no constituye una inteligencia razonable de los textos legales involucrados, ni compatible con el mandato constitucional de defensa del Bien de Familia.

Por su parte, en el decisorio, la Corte Suprema hace suyos y comparte los argumentos del Señor Procurador General y agrega que la decisión de la Cámara, que hace sentir los efectos de la constitución del Bien de Familia, a partir del momento de su inscripción, no constituye derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las circunstancias del caso, toda vez que si bien el artículo 35 de la Ley 14.394 dispone que los efectos se producen a partir de la inscripción en el Registro Inmobiliario correspondiente, una correcta armonización de las normas en juego, permite interpretar que la aludida inscripción era consecuencia de un procedimiento previo, que también es oponible

a terceros (con cita de los artículos 5, 9 inciso b), 17, 18, 19 24, 25, 26 y 40 de la Ley 17.801).

Tampoco encuentra sustento en la decisión apelada, cuando ésta obligaba al actor a efectuar un mero requerimiento, toda vez que aún cuando en principio el Registro actúa a instancia de parte interesada y no de oficio (artículo 6 de la Ley 17.801) una vez efectuada la presentación del interesado, la actuación del registrador se torna obligatoria (artículos 8 y 9 de la ley citada).

Así, el fallo recurrido omitió resolver el caso de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 17.801, según la cual presentada la petición de inscripción y el documento, el primer acto que debe realizar el registrador, es el de anotar su presentación en el sistema de ordenamiento diario, asignándole un número que sirva para ordenar la cronología de las diversas presentaciones y asegurar de esta manera las prioridades legales a que se refiere el artículo 19 del citado cuerpo legal.

Por último, el Alto Tribunal señala que las reglas enunciadas debieron ser aplicadas en forma estricta, si se tiene en cuenta que conforme el artículo 47 de la Ley 14.394, la Autoridad Administrativa estará obligada a prestar a los interesados, gratuitamente el asesoramiento y la colaboración necesaria para la realización de todos los trámites relacionados con la constitución e inscripción del Bien de Familia.

En consecuencia, se dejó sin efecto la resolución apelada, remitiéndose los autos al Tribunal de origen, para dictar nuevo pronunciamiento con arreglo a lo expuesto.

El fallo resumido actualiza los principios registrales, cuyo tratamiento en sede judicial, en el más alto nivel, no es habitual, por lo que obliga a seguir con atención los futuros pronunciamientos al respecto”.

Bien de Familia – Posibilidad de Afectación – Ley 13.512

Se formuló en este Registro de la Propiedad la siguiente consulta: el propietario de tres unidades funcionales, construidas en el mismo edificio, pretende afectarlas como bien de familia, bajo el régimen de la Ley 14.394 (artículos 34/50). ¿Es posible tal afectación?

El requirente manifiesta que de las tres unidades funcionales una constituye el asiento de su hogar conyugal y las restantes las ha destinado a oficinas donde ejerce su actividad comercial.

Debe comenzarse en la meritación de lo normado en el artículo 41 de la Ley 14.394 que en lo pertinente reza “(...) el propietario o su familia estarán obligados a habitar el bien o explotar por cuenta propia el inmueble o la industria en él existente (...)”; también en el Decreto-Ley 9747, en tanto establece que puede admitirse todo inmueble “siempre que su destino sea vivienda familiar o cuando, además, se desarrolle actividad lucrativa (...)”.

Por lo tanto, con relación a la unidad funcional cuyo destino será el asiento del hogar conyugal, la cuestión no presenta dificultad, dado su viabilidad deviene incontrastable.

Distinto es el caso que ofrecen las unidades funcionales destinadas a ser sede de la actividad comercial del requirente, dado las mismas no son, ni pueden considerarse de "destino mixto", es decir, asiento de la explotación comercial y del hogar conyugal.

Cobra relevancia en el punto recordar la Declaración emitida en la XX Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, celebrada en la Provincia de San Luis en el mes de septiembre de 1986, con relación al instituto del Bien de Familia: *"Los documentos que se refieran a la constitución del Bien de Familia (se trate de acta administrativa, escritura pública o resolución judicial) merecen el mismo tratamiento en cuanto al régimen inscriptorio previsto en la Ley 17.801. Dado el carácter constitutivo de Bien de Familia, no le es aplicable la reserva de prioridad prevista por el artículo 25 de la Ley Nacional de Registros. Con respecto a los casos de anexión y unificación y conforme a lo resuelto y admitido en la XIX Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Salta, 1982), a los efectos de la constitución del Bien de Familia, deberá tomarse en cuenta el concepto "finca". Consecuentemente con ello, es posible afectar dos o más inmuebles, registral o catastralmente considerados, de un mismo propietario, siempre que en ellos se asiente el hogar, negocio o explotación. En caso de anexión de un inmueble a otro, ya afectado al régimen señalado, los efectos del Bien de Familia se producen a partir de la fecha en que la incorporación ingresa al Registro".*

Bien de Familia – Cónyuge Inhabilitado

Se presenta en el Registro solicitud de afectación al régimen de Bien de Familia (artículos 34/50 de la Ley 14.394), con relación a un inmueble inscripto como bien propio de un hombre de estado civil casado, declarado judicialmente insano, habiéndose, en consecuencia, decretado también su inhibición general de bienes.

La requirente es la cónyuge, designada en el respectivo juicio de insania como su curadora, siendo los beneficiarios, además de ambos, sus dos hijos menores de edad.

En consecuencia, la cuestión consiste en decidir la procedencia de lo solicitado, en el marco de la legislación vigente, al respecto cabe señalar que el acto cuya toma de razón se pretende es de los llamados de administración, que por su naturaleza tiende a la preservación del patrimonio del insano, no importando modificación alguna del patrimonio.

En el caso sub-examen, el inmueble fue adquirido con posterioridad a la declaración de demencia, habiendo sido el insano representado en el acto escriturario por la curadora, con debida autorización judicial, circunstancia que hizo que en la escritura consten todos los antecedentes (autoridad judicial interviniente, datos personales del insano, fecha de la sentencia declarativa de la insania, auto de designación de la curadora y sus datos personales), razón que justifica que la misma solamente deba presentar como documental exigible para la afectación: documento de identidad y título de propiedad.

En el supuesto de tratarse de inmueble adquirido por el insano no estando inhabilitado, es decir, con anterioridad a su declaración de insania, a la precitada documental exigible, deberá agregarse copia de la sentencia y del auto de designación del curador, debidamente certificada por el Juzgado interviniente.

El criterio aplicable se corresponde con el sentado por nuestro máximo Tribunal de Justicia; así: *“La defensa del bien de familia es imperativo constitucional y para que no sea una enunciación jurídica sin posibilidades prácticas de aplicación se requiere un criterio interpretativo amplio de las normas que tienden a posibilitarlo”*. (SCBA, Ac. 36772B S 3-2-87 - AyS 1987 - I - 9 - DJBA 1987 - 133, 106).