

COMPROBANTE DE DEPÓSITO Nº 88 J/14

*Deposito en forma General de Escrituras*



101

Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

**“Russo, Fatima M. c/Registro de la Propiedad Inmueble Exp. 89/14 s/recurso directo a Cámara”. Sala “G”.**

**Relación nº 76.385/2014/CAI**

///nos Aires, diciembre 10 de 2014.-

**VISTOS; Y CONSIDERANDO:**

**I.-** Vienen los autos a conocimiento del Tribunal con motivo del recurso articulado contra la resolución de fs. 78/82, por la cual el Sr. Director General del Registro de la Propiedad Inmueble desestimó la apelación interpuesta por la escribana Fátima M. Russo en los términos del art. 42 del Decreto 2080/1980 (t.o. Decreto 466/1999) y mantuvo la observación formulada, en cuanto importó denegatoria de la desafectación del bien de familia que fue solicitada simultáneamente con la inscripción de la escritura de compraventa de parte indivisa de la Unidad Funcional nº 7, piso 6º, y la Complementaria II, sótano, del inmueble sito en la calle Juncal nº 3620 (inscripto en la Matrícula FR 18.326/7) de esta Ciudad.

El recurso fue articulado y fundado a fs. 88/94, dentro del plazo y en los términos previstos por el art. 2 de la ley 22.231.

**II.-** Presentado por la escribana autorizante el trámite de inscripción de la venta de parte indivisa del inmueble referido, junto con el pedido de desafectación del bien de familia a solicitud de la vendedora, según consta en la escritura de venta (v. líneas 17 a 22 de fs. 2), mereció la observación de fs. 6 por cuanto la desafectación debía ser solicitada también por la restante titular del bien, Mirta Élide Campòs.

La peticionaria del trámite aclaró que el constituyente y su cónyuge (padres de las actuales titulares) estaban fallecidos y se mantuvo la observación, por lo que presentó recurso de recalificación que fue rechazado a fs. 22/25. Esta decisión motivó la apelación ante el Director del Registro, que fue desestimada mediante la resolución de fs. 78/82 que viene apelada.

La recurrente insiste en esta instancia con los dos extremos en que sustentó su postura desde la recalificación intentada y con apoyo en



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

*Para insistir con la desafectación que el apoderado de una de ellas dejó pedida al suscribir la escritura de venta de su porción indivisa, la escribana interviniente puso en tela de juicio la subsistencia del recaudo que exige el art. 41 de la ley respecto de la restante beneficiaria y solicitó al Registro la aplicación del inc. d) del art. 49 por no concurrir el requisito de habitar el inmueble.*

*Esa circunstancia fue desconocida por la interesada, quién si bien admitió compartir la vivienda con el hijo de una amiga manifestó que continúa en la ocupación del bien y se opuso expresamente a la desafectación pretendida.*

*Contrariamente a lo sostenido en el memorial, mediante mera afirmación subjetiva en contra de la valoración efectuada por el Sr. Director del Registro, no es posible concluir en el marco del presente que con las probanzas arrimadas en el acotado trámite del sumario administrativo, haya quedado demostrado de manera fehaciente que la restante beneficiaria del régimen, oponente de fs. 59/61, no habita el inmueble en cuestión.*

*La copia del antiguo contrato de locación temporaria que agregó la apelante a fs. 40/44, no parece haber sido debidamente sustanciada con la otra titular al notificarle el pedido (v. oficio de fs. 62/66); pero aun en la hipótesis de admitir que sea auténtico, abonaría en todo caso la versión brindada por la contraria en el sentido que de acuerdo con su hermana, decidieron alquilar el inmueble en su momento para poder hacer frente a los gastos de la última enfermedad de la madre, y tampoco probaría que en la actualidad se mantiene igual situación en cuanto a la locación de la totalidad de la vivienda, que ha sido expresamente desconocida a fs. 59/61, donde sólo admite que una de las habitaciones de la finca es ocupada por el hijo de una amiga, con quien comparte el departamento, que se trataría de quién al momento de la diligencia de comprobación dijo ser su sobrino y manifestó que la titular no se encontraba en el lugar en ese momento (v. fs. 21 vta.)*

*Los datos registrados en las dependencias públicas a las cuales se les requirió informe, tampoco prueban la realidad del domicilio*

actual del restante condómino; y los indicios de los que echa mano la recurrente no son suficientes para oponer al derecho invocado por la beneficiaria del bien de familia que corresponde mantener.

Similar insuficiencia se advierte respecto de la comprobación notarial recién agregada con el memorial (que no fue acompañada en su oportunidad), que da cuenta de lo informado a través del 'portero eléctrico' del edificio y que tampoco demuestra de manera fehaciente que la Sra. Campos no viva realmente en el inmueble.

Más allá de que la crítica tampoco se hace cargo de la Disposición Técnico Registral n° 25 del 30/12/1976 también citada entre los fundamentos de la decisión apelada y que en el ap. b) del art. 7 dispone como pauta interpretativa que la locación de un inmueble se considera explotación a los efectos del artículo 41 de la ley 14.394; lo cierto es que no existen elementos objetivos e indubitados que prueben en contra de lo manifestado por la oponente, quién -también es preciso destacar- no contó con la posibilidad de producir prueba en apoyo de sus afirmaciones.

Sin perjuicio del sentido con el que quepa interpretar la locación de la vivienda en la hipótesis de ser cierta, tampoco pueden soslayarse los distintos alcances que se han reconocido a la eventual locación parcial de la finca o incluso al cese posterior del impedimento de habitación en el inmueble afectado como bien de familia.

Si bien se ha entendido que el inmueble dado en locación no se ajusta -como regla- al recaudo contemplado por el art. 41 de la ley 14.394, pues ello no coincidiría con la teología de la ley, que es proteger el hogar de la familia -esto es, donde efectivamente habita-; se ha admitido no obstante la posibilidad de la locación parcial, en tanto la finalidad tuitiva de la ley quedaría cumplida si la familia habita una parte del inmueble y da otra en locación para sustentarse con su renta. Asimismo se ha sostenido que si el inmueble estaba alquilado al momento de interposición de la demanda, pero ya no lo está al tiempo de contestarla, debe hacerse mérito de la situación prevista por el art. 163, inc. 6°, o bien cuando la habitación había sido reiniciada y se acreditó además un verdadero estado de necesidad al momento de darlo en locación, que



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

*justificaba excepcionalmente la inaplicabilidad del art. 49, inc. d), por incumplimiento del requisito del art. 41 de la ley 14.394; pues la sanción de la desafectación es demasiado grave y no parece lógico acudir a ella cuando la infracción ha cesado (cfr. Beatriz Areán, "Bien de familia", ed. Hammurabi, cap. X, ap. 40.d, y cap. XVII, ap. 71.b.1.III, págs. 267 a 274 y 432 a 436).*

*En las condiciones expuestas y ante la falta de prueba que demuestre de modo fehaciente e indubitado el incumplimiento actual del requisito que establece el art. 41, no corresponde la desafectación de oficio por aplicación del art. 49, inc. d), de la ley 14.394. Por consiguiente, la sala coincide con la negativa mantenida por el Sr. Director del Registro de la Propiedad Inmueble.*

*No obsta a esta solución el antiguo precedente de la sala que se cita en apoyo de las quejas (r. 32.426 del 8/10/1987), pues en ese caso no estaba en discusión la existencia de la locación de la totalidad del inmueble con destino a vivienda, sino la interpretación de sus alcances con respecto a la exigencia del art. 41 de la ley.*

*De modo que la interesada deberá ocurrir por la vía y forma correspondientes y mediante el pertinente trámite judicial que permita un mayor debate y conocimiento, con posibilidad para las partes interesadas de producir toda la prueba que consideren pertinente en apoyo de sus respectivas posturas.*

*IV.- En cuanto al restante argumento con el que insiste la apelante, se pone de manifiesto en mayor medida la insuficiencia de la crítica, que no se hace cargo de ninguno de los fundamentos expuestos en la decisión recurrida para desvirtuarlo.*

*Los alcances de la mejora testamentaria que la apelante entiende contravenía la prohibición del art. 37 de la ley 14.394, debió haber sido atacada en todo caso en su momento en el marco del juicio sucesorio; pero no imponía al registrador la necesidad de desafectar de oficio el bien de familia, máxime si la inscripción había sido ordenada por el juez del sucesorio y el inmueble se mantenía además en cabeza de las*



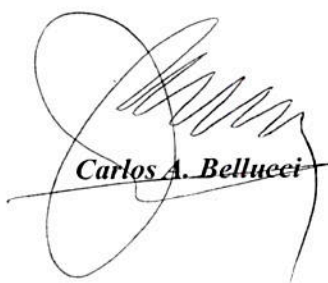
10  
12/12

beneficiarias, con porción mayor a favor de una de ellas en razón de la inscripción de la mejora, que la restante consintió.

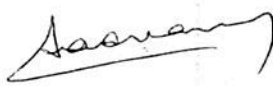
La muerte del constituyente no produce la extinción automática del bien de familia, que estará condicionado a la subsistencia de los requisitos que permitieron su constitución y a la inexistencia de las causales determinantes de su desafectación; ello sin perjuicio de las razones que pudieran dar lugar a la partición o a la división del condominio y que deben ser ponderadas según las circunstancias del caso (cfr. Beatriz Areán, ob. cit., págs. 322 a 323).

Por tanto y ante la oposición expresa de la coheredera que posee una porción mayoritaria del inmueble, no cabe acceder en este estado y dentro del limitado marco cognoscitivo del presente, a la desafectación solicitada; sin perjuicio de las peticiones a las que se crea con derecho la interesada por la vía y forma que correspondan.

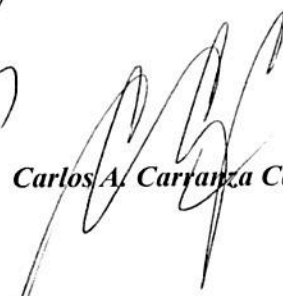
Por lo expuesto, **SE RESUELVE:** confirmar la resolución de fs. 78/82 del Sr. Director General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital federal; sin expresa imposición de costas por no haber merecido sustanciación, el recurso en esta instancia. Regístrese, notifíquese a la recurrente por cédula y por Secretaría en el último domicilio constituido a fs. 88. Fecho, cúmplase con la Acordada n° 24/13 de la Corte Suprema y remítase en devolución al organismo de origen con atento oficio de estilo.



Carlos A. Bellucci



Beatriz Areán



Carlos A. Carranza Casares

Es copia fiel de su original que obra a fs. 3409/3411 del  
"Protocolo de Registro de Remanentes e Interdisiones", correspondiente al  
Tomo... 13 de la Sala IV de la Excmo. Cámara Nacional de  
Relaciones en lo Civil (Acordada 5/14 CSJN). CONSTE.

DANTE RICARDO LOPEZ  
Prosecretario Letrado de la Cámara  
Nacional de Apelaciones en lo Civil