



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

CORRESPONDE AL EXPTE. N° 303/14

Sala F, "Morales, Manuel Alberto y otro c/ Registro Propiedad Inmueble 303/14 del 24/7/14 s/ Recurso Directo a Cámara". Expte. 82480/2014/CA1

Buenos Aires, abril 10 de 2015.-

**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

Apelaron los actores la resolución de fs. 45/48 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal por medio de la cual se desestimó el recurso de apelación contra la resolución de fs. 25/28 que desestimó el pedido de afectación al régimen de bien de familia del inmueble inscripto en la matrícula FR 10-1313/13. La fundamentación se encuentra agregada a fs. 56/62.

Consideraron los apelantes que los argumentos utilizados por la Dirección General para desestimar su pedido constituyó un exceso ritual manifiesto que carece además de razonabilidad. Expresaron que si uno de ellos hubiera sido único propietario hubiera podido afectar el inmueble como bien de familia a favor de su hija y que no se admite la inscripción ni siquiera como beneficiaria a su hija.

De las constancias incorporadas al expediente surge que los actores adquirieron el 5 de octubre de 2010 la unidad funcional N° 13 del segundo piso de la finca ubicada en la calle Pichincha 649 entre Méjico y Chile de esta Capital Federal, inscripta en la matrícula FRE 10-1313/13 (ver título de propiedad de fs. 21/24).

Conforme se desprende de los términos de la ley 14.394, vigente a la fecha de este pronunciamiento, la inscripción al régimen consiste en la afectación de un inmueble urbano o rural a la satisfacción de las necesidades de sustento y de la vivienda del titular y su familia y, en consecuencia, se lo sustrae a las

contingencias económicas que pudieran provocar, en lo sucesivo, su embargo o enajenación (Zannoni, Eduardo A., "Derecho Civil. - Derecho De Familia", T 1, pág.593, N° 452, ed. Astrea 6° edición actualizada y ampliada; Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil, Familia", T I, pág. 270, N° 343-344, ed. La Ley 10ª edición).

Constituye así en una forma de proteger a la vivienda familiar de las contingencias o vicisitudes económicas que la pudieran afectar. Se trata de una institución que tiende a preservar el asiento de la residencia familiar, el hogar familiar.

El art. 43 de la ley 14.394 dispone que, si como en el caso, se tratara de condóminos, la gestión, es decir el pedido de inscripción en el régimen, debe ser hecha por todos los copropietarios, justificando que existe entre ellos y con el beneficiario el parentesco requerido por el artículo 36.

Los copropietarios del inmueble expresaron que conviven desde hace 23 años, hecho que se encuentra comprobado a través de la información sumaria obrante a fs. 15, y fruto de esa unión nació su hija, de nombre Carolina, de 24 años de edad (ver partida de fs. 14).

No caben dudas que estamos frente a la presencia de una familia aunque los copropietarios no resultan ser cónyuges sino convivientes, destacándose que se propone también como beneficiaria del régimen a la hija de las partes.

La Sala M de este fuero ha sostenido que la existencia del núcleo familiar sin correlación con las instituciones legales de matrimonio y parentesco es indiscutible como realidad fáctica; aun entendiendo que la familia sólo se halla reconocida, en derecho, en la medida de tales presupuestos (CNCiv., Sala M del 16/5/2014, "C., J. c/ Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal s/ recurso directo a Cámara).

Esta relación, el especial pedido de incluir como beneficiara también a la hija de los peticionantes, que se dijo convive con ellos, a juicio de esta sala torna operativa su inscripción en la forma pretendida, desde que no se estaría



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

72  
CORRESPONDE AL EXPTE. Nº 303, 14

contradiendo lo normado por el art. 36 del ordenamiento antes citado.

Asimismo se ha entendido que excluir a la familia de hecho del beneficio del régimen de familia importa una discriminación infundada e inaceptable, pues con aquella restricción se vulnera el principio de autonomía de la voluntad que resulta ser uno de los pilares sobre los que se asientan los derechos humanos y sus implicancias (Conc. Loyarte Dolores, en "Revista del Derecho Privado y Comunitarios, Bien de familia". Ed. Rubinzal-Culzoni, 2011-1, pág. 501/510; CNCiv., Sala M del 16/5/2014, antecedente citado).

Debe advertirse además, que no se trata sólo de proteger la unidad económica familiar, sino a la familia en sí misma y por lo tanto si la finalidad que tuvo en consideración el legislador fue justamente la de proteger a la familia, la circunstancia de que los peticionantes no hayan contraído matrimonio, no puede tener como consecuencia que el núcleo familiar se encuentre desprotegido.

No se trata de asimilar la figura de los convivientes con la de los cónyuges, sino la de proteger al núcleo familiar, es decir a la hija de las partes y a ellas, por ser todos beneficiarios del régimen y en esa inteligencia es que debe ser admitida la pretensión deducida.

Es decir que no es sólo la unión convivencial la que se debe tener en cuenta sino que, con la afectación requerida, se pretende también inscribir como beneficiaria a la hija de las partes, sin que importe su edad, en la medida de que, como se afirmó, convive con los reclamantes.

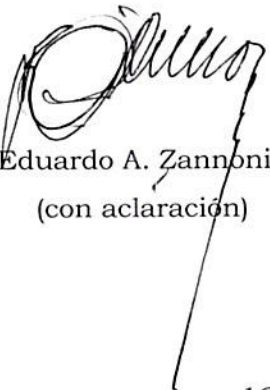
Por lo demás, cabe también poner de relieve que en fecha próxima entrará en vigencia un nuevo Código Civil que deroga la ley 14.394. En efecto, la nueva ley, a partir de su entrada en vigencia, derogará el viejo régimen y admite, para supuestos como el de autos, que el beneficiario sea un conviviente.

Teniendo en cuenta lo expresado es que se revocará la resolución del Registro de la Propiedad Inmueble y en

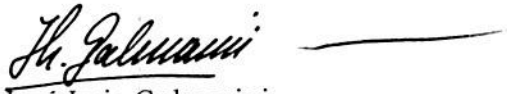
consecuencia se admitirá la inscripción en la forma como fue solicitada.

En su mérito, **SE RESUELVE:** revocar la resolución del Director del Registro de la Propiedad Inmueble. En consecuencia se ordena que se proceda a la inscripción del inmueble ubicado en la calle Pichincha 649 entre México y Chile, matrícula 10-1313/13 bajo el régimen de bien de familia, en la forma solicitada, previo cumplimiento de los requisitos sustanciales y formales que pudieran corresponder.

Regístrese, devuélvase y archívese.-

  
17 Eduardo A. Zannoni  
(con aclaración)

  
18 Fernando Posee Saguier

  
16 José Luis Galmarini

Aclaración del Dr. Zannoni:

Con anterioridad sostuve que no es posible extender el preciso significado del término cónyuge, contenido en el art. 36, de manera que no resulta viable la afectación del inmueble en el supuesto de concubinos condóminos.

No obstante lo así sostenido, un nuevo análisis de la cuestión, con motivo del caso de autos, me imponen aclarar ciertos aspectos de ella. Desde la sanción de la ley 14.394 se ha ido elaborado una nueva doctrina sobre el alcance de determinados conceptos, entre ellos la de las uniones no matrimoniales y el alcance de la noción de familia. Esta doctrina, en cierta forma, fue la que sirvió de inspiración a los redactores del nuevo Código Civil, cuerpo legal que en fecha próxima entrará en vigencia.



73

Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

RESPONDE AL EXPTE. Nº 303/14

En la normativa señalada, el legislador entiende que los beneficiarios del régimen pueden ser convivientes, y así el 1 de agosto del corriente año quedará derogado el impedimento de la actual ley. Esta circunstancia, no menos importante, y el especial caso de autos, en donde se pretende también inscribir como beneficiaria a la hija de las partes, que convive con ellos, valorando la esencia de la norma vigente, que en definitiva se traduce en la protección de la familia y sus bienes, es que me llevan a compartir la conclusión a la que arriban mis distinguidos colegas.

Eduardo A. Zannoni