



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. Nro.: 142.643.-

Nro. de orden:

Libro de Sentencias Nro.:

En la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, a los días del mes de Abril de 2014 , reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, Sala I, Dres. Miguel Angel Diez, María Cristina Castagno y Abelardo A. Pilotti -v. fs. 214 y 216-, para dictar sentencia en los autos caratulados: **“EQUITYTRUST COMPANY ARGENTINA S.A. c/ PAVLOV NICOLAS BASILIO s/ CONCURSO ESPECIAL”**, y practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Dres. Diez, Castagno y Pilotti, resolviéndose plantear y votar las siguientes:

C U E S T I O N E S :

1º) Se ajusta a derecho la resolución de fs. 197 ?

2º) Que pronunciamiento corresponde dictar ?

VOTACION

A LA PRIMERA CUESTION EL SEÑOR JUEZ DR. DIEZ, DIJO:

El Sr. Juez de grado rechazó el planteo de suspensión del presente proceso y de inejecutabilidad del bien realizado por el demandado quien invocó que el inmueble que se encuentra alcanzado por el beneficio consagrado recientemente por la ley 14.432 en su art. 2, en amparo de la vivienda única y de ocupación permanente, debiéndose considerar que el



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

El inmueble resulta inembargable e inejecutable, por estar ocupado por él y su familia en ese carácter.

El actor, a su turno, manifestó que el inmueble no es el que señala el deudor de calle Panamá 1763, donde según indica, vive con su esposa e hija; que no es de aplicación la ley 14432 y que estamos ante un proceso falencial en etapa liquidativa de bienes (art. 209 y cctes. LCQ).-

El magistrado de primera instancia entendió que conforme se desprende de la documentación obrante a fs. 106/108, el fallido resulta titular de más de un bien inmueble -la documentación citada da cuenta de la adquisición por áquel, de dos lotes, amtrículas 36.607 y 36.608-, por lo cual no se presenta en estos autos el supuesto contemplado por el art. 3 de la mencionada norma en cuanto dispone que "a fin de gozar con el beneficio de inembargabilidad e inejecutabilidad, los inmuebles tutelados por la presente ley deberán constituir el único inmueble del titular destinado a vivienda".-

II- No comparto los agravios, los que en rigor no importan más que una mera discrepancia de opinión, a mi entender muy alejados de la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que se consideran equivocadas, conforme lo reclama el art. 260 del CPCC.

No obstante ello, y dada la proverbial generosidad con que este cuerpo aplica la referida norma, en celoso resguardo del preciado derecho de defensa en juicio, daré respuesta a los agravios traídos a consideración de este cuerpo.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

6xè\$è\$\$v5,Š

En el punto, considero inatendibles los agravios. Siendo que es principio general recibido que el patrimonio es la prenda común de los acreedores, toda excepción a la regla deberá ser considerada con criterio restrictivo, corriendo la carga de probar los extremos que tornarían factible su apartamiento, por parte de quien pretende cobijarse en ella.

De todos modos, no deseo pasar por alto una consideración que era previa al análisis precedente, y que por la evidencia con que se presenta, no merece omitirse: la inconstitucionalidad de la ley 14.432.

En nuestra organización constitucional, la legislación de fondo la dicta el Congreso de la Nación (arts.31, 75 inc. 12 y 121 CN), por lo que una ley provincial de protección de la vivienda familiar mediante la declaración de inembargabilidad de la casa habitación única de ocupación permanente, merece ser tachada de inconstitucional, por la inmisión que supone por parte de las autoridades de Provincia en la regulación general de las obligaciones.

La situación no es nueva. Antes de la sanción de la ley del Bien de Familia, varias provincias habían consagrado la protección legal de la vivienda familiar, disposiciones que fueron invariablemente descalificadas por haber sido dictadas en exceso de sus atribuciones constitucionales.

argumentando a ese efecto que de otra manera la ley nacional quedaría vacía de contenido (Kemelmajer de Carlucci, Aída, "Protección Jurídica de la Vivienda Familiar", ps.62/63, Bs. Aires, 1995).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Artículo 5, § 5º

Es más, algunas constituciones provinciales han incorporado en su articulado disposiciones de ese tenor, y en este sentido, y ya vigente la Ley nacional 14.394, se destaca el caso de la Constitución de Córdoba de 1987, que consagró una protección no operativa que requirió del dictado de la ley 8067, que sustrajo la vivienda única a la acción de los acreedores. Esta disposición mereció el rechazo abrumador de la doctrina nacional y de los tribunales locales llamados a aplicarla (Barrera Buteler, Guillermo E., "Inembargabilidad de la vivienda única en la nueva Constitución Provincial, LL.1988-185; Lloveras, Nora, "La protección constitucional de la vivienda familiar", LL.1993-E-812; etc.; Olcese, Juan M. y Barrera Buteler, Guillermo E., "La protección a la vivienda única en la constitución cordobesa de 1987 afecta al orden constitucional de la Nación", JA., 1992-IV-923; Moisset de Espanés, Luis, "Protección de la vivienda familiar", 2006-III-1353).

Es que todo lo relativo al patrimonio como prenda común de los acreedores, así como las excepciones al principio de la universalidad de su afectación a la satisfacción de las obligaciones, es materia típica de Derecho Civil, cuyo dictado, como el de toda cuestión sustancial que atañe a las relaciones entre deudor y acreedor, incluyendo las modalidades propias de la ejecución de los bienes de aquél, corresponde por delegación al Congreso de la Nación, como tiene dicho la CSN en reiterados pronunciamientos (LL.134-1100-20.450-S; LL. 152-499; JA.17-1973-531; etc.).

Piénsese en la caótica situación que sobrevendría si se tolerara que las provincias tomaran la iniciativa de regular sobre materia de fondo, de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

6xè\$è\$\$v5,Š

modo que lo que en una de ellas fuera ejecutable en otra no lo fuera, y privilegiando de paso ciertos créditos, que quedarían exentos de esa limitación, como suele ocurrir con los fiscales.

Por ende, la ley bonaerense 14.432, en tanto dispone que *“todo inmueble ubicado en la Provincia de Buenos Aires destinado a vivienda única, y de ocupación permanente, es inembargable e inejecutable, salvo en caso de renuncia expresa del titular conforme los requisitos de la presente Ley”*, es **decididamente inconstitucional**. Declaración que cabe hacer oficiosamente, como ha admitido la doctrina legal de casación y los precedentes de la Corte Suprema de Justicia de la Nación a partir de la causa “Banco Comercial Finanzas S.A.”.

Por lo expuesto, voto por la **AFIRMATIVA**.

A IA PRIMER A CUESTION LA SRA. JUEZ DRA. CASTAGNO, DIJO:

I- A fs. 165 se presentó el apoderado del accionado solicitando la suspensión del proceso y la inejecutabilidad del bien objeto del mismo "sito en la calle PANAMA 1763 de esta Ciudad". Señalo que en dicho inmueble habita con su esposa e hijas en forma permanente y realizó consideraciones teóricas sobre los derechos involucrados.

Su pretensión fue resitada por el accionante a fs. 186/188, quien advirtió que el inmueble hipotecado y base de este concurso no es el indicado por el peticionante, sino que se encuentra en la calle Panamá 1769 y se trataría de un galpón y oficinas. Consideró inaplicable al caso la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

%006xè\$è\$\$v5,Š

normativa solicitada por la contraria por no darse los recaudos pertinentes.

Adjuntó documentación para avalar su postura.

A fs. 196 respondió el traslado el Sr. Síndico, quien también remarcó que se trata de otra propiedad y que -justamente por ello- no se da el recaudo de vivienda única exigido por la ley 14.432.

El magistrado de grado a fs. 197 desestimó el pedido efectuado. Para así resolver, señaló que el fallido resulta ser titular de más de un inmueble, por lo cual no se presenta el requisito exigido por el art. 3 de la ley citada. Asimismo remarcó que el peticionante no ofreció prueba alguna para acreditar los extremos invocados.

Lo así resuelto motivó el recurso del accionado, quien fundó escuetamente sus agravios a fs. 201/202. Entiende que cuando la ley indica que "deberá constituir el único inmueble destinado a vivienda" no se refiere a que la persona tenga un único bien en su patrimonio sino que sea el único destinado a ese fin. Además argumenta que quien intenta hacer valer la norma no debe probar circunstancia alguna, debiendo procederse a su aplicación de pleno derecho.

A fs. 204/206 respondió la contraparte y a fs. 208 el Sr. Síndico, ambos propiciando la confirmación de lo resuelto.

II- Como ha señalado el distinguido colega preopinante, el memorial en estudio raya la deserción, pero dado el amplio criterio que también sostiene el Tribunal que integro con respecto a la apreciación de la carga del art. 260 del CPCC, corresponde su tratamiento.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

%006xè\$è\$\$v5,Š

Coincido también con la solución arribada, en cuanto propone la confirmación de lo resuelto en la instancia de grado, pero disiento en cuanto a los fundamentos brindados para llegar a tal decisión.

En efecto, la declaración de inconstitucionalidad de un precepto de jerarquía legal constituye una de las funciones más delicadas susceptibles de encomendarse a un tribunal de justicia, configurando un acto de suma gravedad que debe ser considerado como ultima ratio del orden jurídico (doct. SCBA causas L. 36.198, sent. 27-XII-1988, Ac. y sent. 1988-IV-699; L. 45.582, sent. del 2-IV-1991; L. 82.688, sent. del 14-IV2004 y Ac. 87.787, sent. del 15-III-2006; entre muchas otras).

Esto así, considero que corresponde liminarmente analizar si la norma resulta aplicable al caso o no, ya que si la respuesta es negativa, el análisis de constitucionalidad se tornaría abstracto (ver en igual sentido, expte. nº 142.535, LI 35, NO 12 del 11/2/2014).

III- En función de lo dicho y entrando al análisis puntual de estos autos, lo cierto es que -como indicó el a quo- el apelante no ha acreditado los presupuestos que justifiquen la aplicación de la ley 14.432 al supuesto en estudio.

Es que si bien la Sala que integro estimó prudente la aplicación de dicha ley en otros precedentes -incluido un proceso falencial- en atención al gravamen irreparable que podría ocasionar la venta judicial antes de la entrada en vigencia de su reglamentación (v, Exptes. 140. 805, LI 34, NO 1 del 4/2/2013 y 140.964, LI 34, NO 34 del 7/3/2013, entre otros), desde que



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

%006xè\$è\$\$v5,Š

comenzó a regir la misma (Decreto N° 547/2013 del PE de la Pcia de Bs As, sanc. 29/7/2013, publ. B.O. el 16/9/2013), es ineludible contar con los parámetros objetivos que allí se indican para que pueda evaluarse su procedencia.

La mencionada reglamentación dispone en el art. 3 que: " A los efectos de determinar si el inmueble guarda relativa y razonable proporción entra la capacidad habitacional y el grupo familiar, si existiere, deberá n considerarse, entre otros, los siguientes parámetros objetivos: cantidad de habitantes, superficie total y cubierta del inmueble (densidad habitacional) y su valuación fiscal ...".

Ninguno de esos elementos fue aportado por el peticionante, habiéndose limitado a mencionar que habita el inmueble con su grupo familiar, no quedando claro siquiera si esa propiedad es el bien objeto del presente.

Esta sola manifestación (y la particular interpretación de la norma que propone el apelante en su memoria) no abastece en modo alguno la carga que era de su incumbencia y que -además- aparece prima facie desvirtuada con la documental aportada por la contraria (fs. 175 y ss.).

Esto así, tratándose de una normativa de excepción y, por ende, de interpretación restrictiva, resulta ajustado a derecho que el a quo haya rechazado la apliación de la ley 14.432 al presente (v. en igual sentido, expte. 142.520, LI 35, NO 31 del 18/2/2014, entre otros).

Por estos fundamentos **VOTO POR LA AFIRMATIVA.**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

6xè\$è\$\$v5,Š

A LA PRIMERA CUESTION EL DR. ABELARDO A. PILOTTI, DIJO:

Por los mismos fundamentos dados por la Sra. Jueza Dra. María Cristina Castagno, voto también por la **AFIRMATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTION EL SR. JUEZ DR. DIEZ, DIJO:

De conformidad al resultado arribado al votarse la primera cuestión, corresponde dictar pronunciamiento confirmando la resolución de fs. 197, costas al demandado vencido (art. 69 CPCC).

ASI LO VOTO.

Los Sres. Jueces Doctores María C. Castagno y Abelardo A. Pilotti, votaron en igual sentido.

Por lo que se

S E N T E N C I A

AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el acuerdo que precede ha quedado resuelto que la resolución de fs. 197 se ajusta a derecho.

POR ELLO, se la confirma, con costas al apelante vencido (art. 69 del CPCC).-

Devuélvase a primera instancia.-



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

6xè\$è\$\$v5,Š