

-Características – Problema autonomía de la voluntad –

-Incidencia de la ley 17711. 1276 – 1277.

-ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES

1276: importancia de la titularidad. No interesa calificación.

Dos temas:

1.

- MANDATO ENTRE CÓNYUGES – fallo relacionado con concurso pero en la fundamentaciones existen afirmaciones que llevan a confusión respecto de la naturaleza jurídica de algunos actos y que resulta fundamental aclarar a los efectos de preservar los derechos de las partes.

Art.1276: analizar 3er.párrafo.

La C. Nacional de Comercio , Sala B, decidió la ineficacia, en los términos del art.17 de la Ley de Concursos y Quiebras, del contrato de locación de un inmueble de propiedad del fallido, celebrado entre la cónyuge de éste y un tercero. Ello es así, dijo “de conformidad con lo prescripto por el art.1276 del Código civil, estando vigente la sociedad conyugal, los actos de administración y disposición de dicho bien sólo podrán ser realizados por su titular registral, sin perjuicio que fuera ganancial, ya que ese carácter no implica, de por sí, su cotitularidad, máxime cuando omitió solicitar la respectiva autorización del juez del concurso. (C.N.Com., Sala B, 3-12-2009, *Derecho de Flía y de las Personas, Año 2, No.6, julio del 2010, pág.86*).

Terceros - Acreedores

CONTRATOS ENTRE CÓNYUGES. SOCIEDADES

Sociedad de hecho: permitido en aras de seguridad jurídica.

Hechos:

Un arquitecto que integra junto a su cónyuge una s.de hecho, celebró un contrato de locación de obra. El comitente rescindió el contrato en virtud de la paralización de la obra. Demandó a uno de los socios y verificó la deuda, motivada en dicho incumplimiento, en el concurso del otro.

El socio solvente opuso la excepción de falta de legitimación pasiva.

El juez de 1ª instancia rechazó la excepción opuesta y condenó al socio solvente a devolver al actor la suma abonada más los intereses (pesificación) esfuerzo compartido).

“Resulta improcedente la excepción opuesta por un integrante de la sociedad de hecho en el marco de una demanda por incumplimiento contractual , pues si bien el contrato de locación de obra incumplido fue firmado por otro socio, la obligación asumida por uno de los socios administradores dentro de su mandato y conforme al objeto de la sociedad obliga a ambos integrantes.

La sola circunstancia de que los dos miembros de un estudio de arquitectura sean cónyuges, no obsta a que puedan responder frente a terceros por los daños producidos en el ejercicio de la profesión cuando integran como socios una sociedad de hecho. Si bien la ley de sociedades comerciales sólo permite a los cónyuges integrar sociedades anónimas o por acciones, en el ámbito del derecho civil propio del ejercicio de profesiones liberales, los esposos pueden integrar sociedades de hecho para optimizar el ejercicio profesional y reducir costos, lo cual se condice con el espíritu de aunar esfuerzos para la manutención de los esposos y de los hijos, ello no importaría violar las reglas de la sociedad conyugal. *(C.N.Civil, Sala L, 2 – 11- 2009, Larguía Hilarión, Pedro c/ Dillon, Stella Maris y otros)*

Bien de Familia -Bien de familia y quiebra

En relación a la quiebra del deudor-titular del bien, el art.38 de la ley 14394 dispone que el bien de familia no será susceptible de ejecución o embargo por deudas posteriores a su inscripción como tal ni aún en caso de concurso o quiebra.

La ley 24522 de concursos y quiebras no hace referencia a la figura del bien de familia. El principio general surge del artículo 107 de la ley, según el cual el fallido queda desapoderado de pleno derecho de sus bienes existentes al día de la fecha de la declaración de la quiebra y de los que adquiera hasta la rehabilitación. El art.108 del mencionado cuerpo legal no incluye el instituto entre los “bienes” sometidos al desapoderamiento, no obstante podríamos

considerarlo contenido, por analogía, en el inc. 2 y en el inc.7: el primero se refiere a los bienes inembargables y el segundo a los bienes excluidos por leyes especiales.

El bien de familia, a pesar de integrar el patrimonio del fallido, no compone la garantía de los acreedores. Ello, a excepción de los supuestos dispuestos por la ley: créditos anteriores a la afectación y aquéllos que provengan de impuestos, tasas posteriores o gravámenes autorizados por la ley.

En el supuesto que todos los acreedores del fallido posean créditos de fecha anterior a la constitución del bien de familia, no existe dificultad pues se aplican los principios generales de la ley.

La cuestión que mayores dificultades plantea consiste en determinar qué sucede con el producido del bien de familia cuando en la masa existen créditos de causa anterior a la constitución del bien de familia y créditos de causa posterior a ese hecho.

En este sentido se han expedido nuestros tribunales al sostener que: “El bien de familia queda marginado del desapoderamiento mientras no surja un crédito preexistente a la anotación registral, supuesto en el cual aún es necesario para que el bien ingrese a la masa, la exteriorización expresa de la voluntad del acreedor preexistente ya que ni el síndico ni el resto de los acreedores pueden acreditar interés legítimo para atraer hacia e concurso el bien excluido (Cám. De Apel, en lo Civ. Y Com. De Azul, Piñel Jorge s/ quiebra, DJ, 1993-1-594).

La doctrina no es unánime en punto a las soluciones que brinda el ordenamiento ante la crisis patrimonial en los procesos de concurso o quiebra.

Parte de nuestros autores postulan el mantenimiento del amparo de la vivienda en esos casos, mientras que otros sostienen la claudicación, con distintas variantes, de la protección que el bien de familia había desplegado respecto del hogar conyugal.

En la actualidad se sostienen diferentes posturas:

1) Exclusión absoluta del bien, el cual no entra en el desapoderamiento.

Los seguidores de esta teoría sostienen que el bien queda fuera de la masa pasiva respecto de todos los acreedores. No hay excepciones respecto de éstos. Si uno de ellos no puede beneficiarse con el desapoderamiento del bien, ninguno será favorecido. Coincidir con esta apreciación –bien de familia ajeno a la quiebra- no debería generar ningún conflicto si todos los acreedores

fuera posterior a la constitución del bien de familia; Esta posición no ha motivado adhesiones, toda vez que favorece la comisión del fraude y se opone al texto expreso del art. 38 de la ley 14.394.

2) El desapoderamiento alcanza al bien y se lo incorpora al activo falencial.

Quienes defienden esta posición, sostienen que si el bien es inoponible a un solo accipiens, cae en el desapoderamiento, por el principio de igualdad de los acreedores. En este sentido, se entiende que, desafectado el bien de familia nada queda para el fallido, pues el dinero no reemplazaría a la vivienda.

Realizado el bien de familia sólo a favor de algunos acreedores verificados –es decir, entre todos ellos, los que tuvieren título anterior a la constitución del bien de familia-, el remanente sería una suma de dinero que no debiera ser entregada al fallido justamente por su calidad de tal, y para la cual no podría ser pretendido el privilegio de estar exenta de persecución por los demás acreedores concurrentes, fuese cual fuese la fecha de su acreencia, ya que lo puesto extra commercium por la ley 14.394 es el inmueble en cuanto asiento humano, y no su valor pecuniario.

* El principio de que los acreedores posteriores no tuvieron en cuenta el bien al contratar no conmueve lo expuesto porque la ley concursal admite la inclusión en la “masa” de muchos bienes que no se consideraron en tal ocasión. Esta postura ha recibido fuerte apoyo en nuestra doctrina autoral y judicial. Así, la C.S.B.A. se pronunció en “Pirillo, Victor s/quiebra” (E.D. 169-237)

Sólo referencia

En concordancia con esta línea, podemos citar los siguientes precedentes jurisprudenciales: “Cuando la afectación del bien de familia resulta inoponible a los acreedores individuales por título anterior a su constitución igual conclusión ha de predicarse con relación a los restantes acreedores verificados, por lo que el inmueble queda incluido en el desapoderamiento y conforme las reglas generales responderá por todas las deudas de su titular”. (CITA, del dictamen del fiscal que la Cámara hace suyo en Consorcio de Propietarios Formosa 56 c/ Jergis, Samuel J, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A, 23-09-2002, L.L. 2003-B, 722)”. En el mismo sentido, “Producida la desafectación de un inmueble del fallido sujeto al régimen del bien de familia, el mismo queda incluido en el desapoderamiento y responde por todas las deudas de su titular, sin que corresponda discriminar entre créditos de causa o título anterior a la

afectación o posterior a ella, pues la pérdida del beneficio favorece a todos los acreedores verificados en la quiebra. (Cám. Com., Sala D, Origina, Alberto G. s/ quiebra s/ incidente de desafectación y eventual realización de bien inmueble, L.L. 2001-E,247, E.D. 22/08/2001, p. 6)”.

3) Los acreedores anteriores formarían una especie de concurso especial para hacer valer sus derechos.

Cabe una posibilidad intermedia en el sentido de que sólo pueden cobrar del bien los acreedores anteriores, con el fundamento que corresponde entregar “a cada uno lo suyo”.

En definitiva, se formaría una “masa separada”, concurriendo a la misma en la etapa liquidatoria sólo los que tengan derecho a ejecutar el bien, que así deviene de “absoluta” o “relativamente” inembargable, o sólo “inoponible” frente a ciertos acreedores. Esta tesis ha sido sostenida en doctrina por la Dra. Kemelmajer de Carlucci, La autora refiere que los acreedores posteriores a la fecha de constitución, quienes no tuvieron en miras la garantía de ese bien al momento de contratar no se beneficiarían con el producido, y en la quiebra se continuaría brindando al hogar conyugal la misma protección que tenía estando el deudor in bonis.

Esta tercera posición doctrinaria se desdobra, a su vez, en dos nuevas variantes:

3a.) Sólo pueden cobrar del bien los acreedores “anteriores” y una vez satisfechos, el saldo queda fuera de la masa por el principio de subrogación real.

Esta teoría, recién mencionada, sostiene que al permitir que lo acreedores con título posterior a la constitución del bien de familia concurren con aquellos que poseen título anterior y, por ende, capacidad y derecho a ejecutar el bien, se estaría ignorando el texto del art. 38 de la ley 14.394.

Aquí no se trata de reconocer un privilegio, sino de reconocer oponibilidad o inoponibilidad a una afectación. Una vez cobrados los acreedores con derecho a ejecutar, el saldo no puede ser agredido por acreedores a quienes la ley priva de tal derecho.

Siguiendo este criterio, se aplica respecto del bien de familia y la quiebra el principio de subrogación real.

3b) Sólo puede cobrar del bien los acreedores “anteriores” y una vez satisfechos el saldo se incorpora a la masa (de la cual pueden cobrarse, a prorrata, la totalidad de los acreedores).

Esta postura no encuentra defensores de trascendencia.

Los Tribunales de la Provincia de Buenos Aires han tenido la oportunidad de resolver una especie interesante en materia de bien de familia y quiebra, en donde se aplicó el principio general del derecho de la subrogación real. **3a.)**

Se trataba de un fallido propietario de un inmueble afectado al régimen del bien de familia. En su quiebra existían acreedores de causa anterior a la constitución del bien de familia, respecto de los cuales tal inscripción era inoponible, y acreedores de causa posterior, a los cuales la afectación les era oponible. El fallido solicita autorización para vender el inmueble, con su producido pagar a los acreedores de causa anterior y con el saldo comprar otro inmueble que sea afectado al régimen del bien de familia con efectos retroactivos a la fecha de la primera afectación (de modo que continúe siendo oponible a los acreedores posteriores).

La Cámara Civil y Comercial de San Isidro hizo lugar al amparo, revocando así la decisión de la primera instancia. Entre los múltiples razonamientos que condujeron a esa solución, el Tribunal preponderó la necesaria protección de la vivienda familiar y la oponibilidad del bien de familia frente a los acreedores posteriores a su constitución en la quiebra del propietario. La Cámara destacó que no existía una solución en la ley respecto de la sustitución del bien de familia, lo cual podría presentarse como una suerte de esclavitud a residir indefinidamente en un mismo lugar.

Consideramos que el eje fundamental desde un punto de vista filosófico y jurídico es destacado en el fallo: el derecho constitucional a tener una vivienda.

(Caso Kipperband) LLBA, 1997-530, con nota de Alejandro Borda.)

JURISPRUDENCIA

1*.

CONCURSOS y QUIEBRAS. Facultades del síndico. Desafectación como bien de familia de un inmueble de la fallida en favor de la totalidad de la masa

de acreedores. IMPROCEDENCIA. Violación del Art. 38 Ley 14394.
Sentencia arbitraria

B. 2339. XLI – “Baumwohlspinner de Pilevski, Nélica s/ quiebra” –
CSJN – 10/04/2007

Hechos

-En una quiebra, el juez admitió el pedido del síndico y desafectó como bien de familia y a favor de la totalidad de la masa de acreedores un inmueble que la fallida había donado a sus hijos dentro del período de retroacción previsto en el art. 116 de la ley 24.522. El inmueble había sido afectado como bien de familia en fecha anterior y la donación había comprendido el 80% indiviso, en tanto el resto ya pertenecía a los donatarios

-La sala D de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, por mayoría, confirmó la sentencia de la instancia anterior, que:

- 1)había declarado ineficaz la donación efectuada por la fallida a sus hijos
- 2) inoponible al concurso la afectación al régimen de bien de familia del inmueble en cuestión,
- 3) haciendo lugar al pedido formulado por el síndico.

Para así decidir, la Cámara sostuvo -básicamente- que atento la existencia de acreedores por causa o título anterior a la constitución del inmueble como bien de familia, 1.éste debía desafectarse del régimen de amparo de la Ley N° 14.394 e ingresar a la masa de bienes sujetos a ejecución colectiva, con fundamento en los principios de universalidad e igualdad de los acreedores concursales :. la pars conditio creditorum.

Asimismo, señaló que 2.el síndico se encontraba legitimado para solicitar la desafectación como bien de familia del inmueble de la fallida, para lo cual valoró la necesidad de recomponer y restaurar la integridad del patrimonio del deudor -en la quiebra- como garantía de los derechos de los acreedores.

Por último, 2.declaró ineficaz la donación efectuada por la fallida el 14/12/98) en tanto fue realizada dentro del período de sospecha.

Contra dicha sentencia, la Fiscal General ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial y los hijos de la fallida -propietarios del inmueble- dedujeron recursos extraordinarios, los que fueron concedidos.-

La Corte Suprema deja sin efecto el pronunciamiento cuestionado.

“Aun cuando las objeciones planteadas por los recurrentes se vinculan con cuestiones de hecho y derecho común, es doctrina reiterada de esta Corte que ello no constituye óbice para habilitar la instancia extraordinaria cuando, como acontece en el caso, lo resuelto es susceptible de conducir a la frustración de derechos que cuentan con amparo constitucional.

La legitimación del síndico no se extiende a la actuación respecto de bienes que, como en el caso, no han sido objeto de desapoderamiento por encontrarse excluidos por leyes especiales (art. 108, inc. 7° de la ley 24.522), dado que la inscripción del inmueble como bien de familia es anterior al período de retroacción establecido por el art. 116 de la Ley de Concursos.”

“Lo resuelto por el a quo traduce un nítido apartamiento de lo dispuesto en el art. 38 de la ley 14.394 en cuanto declara la oponibilidad del bien de familia aun en caso de concurso o quiebra, ya que la tutela legal, de base constitucional, sólo cede frente a los acreedores con derecho a obtener la desafectación.”

“La decisión impugnada por la vía extraordinaria desvirtúa la esencia de la institución del bien de familia y neutraliza su fin tuitivo, ya que al ampliar la categoría de los sujetos con aptitud para requerir la desafectación, en apartamiento de los principios rectores de la normativa específica, formula una indebida extensión del sistema legal, con severa lesión de la garantía establecida en el art. 14 bis de la Constitución Nacional. Tales defectos revisten particular gravedad por proyectarse en desmedro de un instituto de raigambre constitucional que fue concebido en protección del núcleo familiar, de modo que exige evaluar las circunstancias que lo afectan, con cuidado de no desatender su finalidad esencial (Fallos: 315:565, disidencia de los jueces Cavagna Martínez, Fayt, Petracchi y Moliné O'Connor).”

Partes: Baumwohlspinner de Pilevski, Nélica s/quiebra
Publicado en: LA LEY 22/05/2007, 5, con nota de Claudio A. Casadio
Martínez; LA LEY 2007-C, 469, con nota de Claudio A. Casadio Martínez;
IMP 2007-11 (junio), 1173 - LA LEY 2007-D, 18, con nota de Guillermo J.
Borda;
Información Relacionada MANTIENE LA JURISPRUDENCIA DE:
Corte Suprema de Justicia de la Nación - Abujall, José O. y otro c. García,
Erika R. y otros - 2003-06-11
Cuestiones tratadas en este fallo: BIEN DE FAMILIA - Interpretación de la
ley.

MODIFICA LA JURISPRUDENCIA DE: Corte Suprema de Justicia de la
Nación - Pastrana Gómez, Gustavo E., quiebra - 1992-03-31

Cuestiones tratadas en este fallo: BIEN DE FAMILIA - Créditos anteriores a
la afectación del bien de familia - Desafectación solicitada por el síndico -
Lesión de la garantía del 14 bis.

2*.

BIEN DE FAMILIA. Protección del derecho constitucional. Significativa
variación de la situación económico-financiera del constituyente, declarado en
quiebra. Desafectación parcial del carácter de bien de familia de un inmueble.
SUSTITUCIÓN del inmueble inscripto por uno menor. Lo tutelado es el
inmueble en cuanto asiento humano y no en su valor. Protección del hábitat
familiar. Naturaleza de la institución. Finalidad

"S. E. B. c/M., R. s/sumario s/casación" –
STJ DE RIO NEGRO - 26/03/2007

"El bien de familia no será susceptible de ejecución o embargo por deudas
posteriores a su inscripción..., ni aún en caso de concurso o quiebra...", con las
excepciones allí consagradas. Razones todas las precedentes que ameritan la
desestimación del agravio analizado.

"Este instituto de alto contenido social recibe por una parte su
institucionalización desde el ámbito de protección del derecho constitucional,
en tanto la Carta Magna Nacional, en su artículo 14 bis., consagró "la
protección integral de la familia" y "la defensa del bien de familia" y legal en
el marco de la Ley 14.394, que tal como sostiene el Dr. Pettigiani, citando a
Guastavino, en su voto en "CUENCA", su sanción "...estuvo enderezada al
reconocimiento de la familia como unidad esencial necesitada de protección
legal, tutelando de ese modo la comunidad familiar.

Tal protección impone el sacrificio de diversos intereses, en miras del
resguardo de la finalidad perseguida: "la protección del hogar familiar"; ellos
son por una parte

- a) los intereses de los acreedores que se ven limitados por la inembargabilidad del bien;
- b) los del propio interesado en la constitución de la protección en razón de la indisponibilidad de la propiedad que ella le genera y por último
- c) la renuncia del interés fiscal por parte del Estado producto de la desgravación impositiva que ello le ocasiona."

Precedente "Cuenca" de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires;

a) Al igual que en citado precedente, la cuestión central a dilucidar en autos consistió en determinar si el inmueble cuya desafectación se persigue "supera las necesidades actuales de sustento y vivienda del demandado y su familia".

Y en ello radicó la tarea valorativa efectuada por la Cámara cuando merituó que si bien no se había ampliado la superficie construída desde la inscripción, y el inmueble continuaba habitado por el constituyente y su cónyuge; se ha producido en la actualidad una significativa variación de su situación económico-financiera (se encuentra en proceso de quiebra, con reducción de ingresos, etc.) que determinan la modificación, de las necesidades de sustento y vivienda del momento de la afectación, extremos que por su naturaleza fáctica y probatoria, exceden el marco de revisión en casación, salvo arbitrariedad o absurdo que no han sido alegados.

En orden a ello, y no obstante su posición minoritaria respecto de la solución propuesta, desafectación total, considero de aplicación el criterio valorativo fijado por el Dr. Hitters, en su voto en "CUENCA", donde define la tarea del juez en este tipo de casos: "Se trata pues de un análisis comparativo entre la importancia de la propiedad y las necesidades del núcleo familiar que alberga. Estudio absolutamente dependiente de las circunstancias fácticas propias de cada litis y que queda en manos de los juzgadores intervinientes."

Opinión del Dr. Pettigiani, quien da fundamento a la posición mayoritaria del precitado fallo, proponiendo la DESAFECTACIÓN PARCIAL del bien de familia; quien refiriéndose a la labor de los jueces frente a supuestos como el presente, en los que la finalidad del instituto colisiona a veces con el interés de los acreedores, sostiene: "Es aquí cuando se patentiza la función componedora de tales intereses que bajo el prisma de la equidad debe asumir el juzgador. ...

"No escapa a mi apreciación, la especial necesidad de afianzar la protección del núcleo familiar frente a la insolvencia del constituyente, declarado en quiebra; en orden a ello coincido con la doctrina que sostiene que lo tutelado es el inmueble en cuanto asiento humano y no en su valor (en tal sentido Kemelmajer de Carlucci y Guastavino, entre otros), por lo que considero que la sustitución del inmueble inscripto por uno menor, que propone el fallo en revisión, consagra en definitiva la mencionada tutela."

3*.

BENEFICIARIO ~ BIEN DE FAMILIA ~ CONSTITUCION NACIONAL ~ DERECHOS CONSTITUCIONALES ~ DESAFECTACION DEL BIEN DE FAMILIA ~ *QUIEBRA*

Tribunal: Corte Suprema de Justicia de la Nación(CS)

Fecha: 19/05/2009

Partes: Perini, Eduardo Orlando s/quiebra

Publicado en: DJ 02/10/2009 , 2820, con nota de Néstor E. Solari;

Cita Online: AR/JUR/10701/2009

Hechos:

A la fecha en la que El Banco de la Nación Argentina otorgó el préstamo a favor del fallido, el inmueble se encontraba afectado como bien de familia, dicha protección fue levantada para constituir una garantía real a favor del Banco Hipotecario S.A., y luego, nuevamente, fue inscripta.

La Cámara consideró que, si bien esto es así, confirmó la sentencia de la instancia anterior y, en consecuencia, dispuso:

- 1. la desafectación del inmueble de propiedad del fallido, del régimen de bien de familia. Para así decidir, el tribunal valoró:*
- 2. en dicho contexto, sostuvo que el inmueble pasó a ser prenda común de la totalidad de los acreedores.*
- 3. señaló que el síndico se encontraba legitimado para solicitar la desafectación.*

Contra esa sentencia, la Fiscal General, el fallido y su cónyuge dedujeron recursos extraordinarios, que fueron desestimados, lo cual dio lugar a la queja.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación dejó sin efecto el pronunciamiento apelado.

Sumarios:

1. Corresponde dejar sin efecto la sentencia que dispuso la desafectación del inmueble de propiedad del fallido, del régimen de bien de familia, de acuerdo a lo peticionado por el síndico de la quiebra con base en la existencia de acreedores verificados, de causa o título anterior a la afectación, pues lo resuelto traduce un nítido apartamiento de lo dispuesto en el art. 38 de la ley 14.394 en cuanto declara la oponibilidad del bien de familia aun en caso de concurso o quiebra, y la tutela legal, de base constitucional, sólo cede frente a los acreedores con derecho a obtener la desafectación. (de la sentencia de la Corte, según la doctrina sentada en "Baumwohlspiner de Pilevski", 10/04/2007)

2. Si la inscripción de un inmueble como bien de familia es anterior al período de retroacción establecido por el art. 116 de la ley 24.522, la legitimación del síndico no puede extenderse a la actuación respecto de ese bien que no ha sido objeto de desapoderamiento por estar excluido por una ley especial—art. 108, inc. 7, ley 24.522— (de la sentencia de la Corte, según la doctrina sentada en "Baumwohlspiner de Pilevski", 10/04/2007).

Información Relacionada

MANTIENE LA JURISPRUDENCIA DE: Corte Suprema de Justicia de la Nación - Baumwohlspiner de Pilevski, Nélide s/quiebra - 2007-04-10
Cuestiones tratadas en este fallo: BIEN DE FAMILIA - Créditos anteriores a la afectación del bien de familia - Desafectación solicitada por el síndico - Lesión de la garantía del 14 bis.

4*.

BENEFICIARIO ~ BIEN DE FAMILIA ~ CONSTITUCION NACIONAL ~ DESAFECTACION DEL BIEN DE FAMILIA ~ GARANTIAS CONSTITUCIONALES ~ INMUEBLE ~ QUIEBRA ~ VIVIENDA

FAMILIAR Legitimación del síndico para solicitar desafectación

Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A(CNCom)(SalaA)

Fecha: 24/02/2011

Partes: *Sivori, Julio José s/quiebra*

Publicado en: DFyP 2011 (julio) , 69, con nota de Juan Carlos Pandiella;

Cita Online: AR/JUR/8854/2011

Hechos:

ACREENCIA LABORAL DEL SOLICITANTE CONTIENE RUBROS QUE HAN TENIDO ORIGEN ANTES DE LA AFECTACIÓN DEL BIEN —EN EL

CASO, HORAS EXTRAORDINARIAS Y SUELDO ANUAL

COMPLEMENTARIO—

La magistrada concursal rechazó el pedido de desafectar el bien de familia constituido sobre un inmueble de propiedad del fallido en un 50% indiviso. La a quo sostuvo que la afectación de un inmueble al régimen de bien de familia debía juzgarse en orden al tiempo en que se ha originado el crédito en cuya virtud se pretende agredirlo y estimó que el crédito del acreedor apelante no podía considerarse anterior a la constitución.

La Cámara hizo lugar al recurso de apelación interpuesto por el acreedor y modificó la resolución apelada admitiendo el pedido de declaración de inoponibilidad de la afectación como bien de familia del mencionado inmueble.

1. Debe admitirse el pedido de declaración de inoponibilidad de la afectación como bien de familia de un inmueble del fallido, pues, LA ACREENCIA LABORAL DEL SOLICITANTE CONTIENE RUBROS QUE HAN TENIDO ORIGEN ANTES DE LA AFECTACIÓN DEL BIEN —EN EL CASO, HORAS EXTRAORDINARIAS Y SUELDO ANUAL COMPLEMENTARIO—, ello así en virtud del hecho o acto que los generó, sin importar la fecha del pronunciamiento que se limita a reconocer ese crédito como preexistente.

(La declaración de inoponibilidad la había solicitado el síndico)

2. En virtud de la doctrina establecida por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la causa “Baumwohlspiner” —LA LEY, 2007-C, 469— el síndico de la quiebra carece de legitimación para petitionar la declaración de inoponibilidad del bien de familia en representación de la masa de acreedores, pues, su legitimación no se extiende a la actuación respecto de bienes que no han sido objeto de desapoderamiento por encontrarse excluidos por leyes especiales.

5*.

QUIEBRAS. BIEN DE FAMILIA. Inoponibilidad respecto de acreedor anterior a la constitución. SUBASTA. REMANENTE. Derecho de los acreedores posteriores a la constitución para percibir los fondos resultantes de la venta. DISIDENCIA. Declaración de inoponibilidad del régimen del bien

de familia respecto de acreedor anterior a la constitución. SUBASTA. REMANENTE. Reconocimiento del derecho al remanente al titular del bien. CNCom, sala E, 13/04/2011, "Benmuyal Alberto Andres s/ quiebra", elDial AA6D70

"... la Sala -en mayoría- interpreta que una vez realizado el bien, el remanente que pudiera llegar a existir, que no es otra cosa que dinero, NO goza del beneficio que otorga la ley 14.394. Ello así en tanto ese remanente ya no se trata del inmueble donde habita el deudor con su familia (art. 34), sino un bien que ENTRA DENTRO DEL DESAPODERAMIENTO que implica el decreto falencial (LCQ. 107)." (Del voto de la mayoría)

"En primer lugar corresponde señalar que, contrariamente a lo sostenido por el apelante, la única acreedora que percibió su crédito fue la Dirección Provincial de Rentas, habiendo quedado impagos el resto de los acreedores de la presente quiebra.

La discusión actual se limita a determinar el derecho de los acreedores "posteriores" a tal constitución para percibir los fondos resultantes de la subasta decretada a partir de la inoponibilidad del régimen frente a una acreedora cuya deuda resultaba "anterior".-

Pretender extender el beneficio otorgado por la norma indicada al dinero que se obtenga como remanente, luego de satisfecho la acreedora al que era inoponible la afectación, resulta una interpretación forzada de la ley con la intención de lograr una solución no prevista por aquélla.-

Por tal motivo, desafectado el inmueble como bien de familia, la realización de éste beneficiará a todos los acreedores verificados (cfr. CNCom. Sala B, "Arroyo Norma Haydee s/ quiebra s/ inc. de subasta de bienes inmuebles P. de Melo 2578/80", del 21.5.09; íd. Sala E, "Khanis, Pablo s/ quiebra s/ inc. de verificación por Consorcio de la calle Panamá 982/84/86/88", del 18.12.00; íd. Sala A, "Perini Eduardo s/quiebra", del 12.6.07).-

Y si bien no se desconocen los criterios dispares existentes sobre la cuestión basados en la especial tutela que corresponde otorgarle al derecho constitucional de acceso a la vivienda digna y a la protección integral de la familia (CN. 14 bis), lo cierto es que en el caso no debe desatenderse una situación ya advertida por el entonces juez a quo que se encuentra

vinculada al estado de ocupación de inmueble y que descarta cualquier duda sobre la corrección de la solución que aquí se propicia.-

En efecto, el martillero actuante en autos constató el estado del referido inmueble el día 7.8.00, pudiendo apreciar que se encontraba habitado por el Sr. Marcelo Claudio Ferrea, quien le informó en ese acto que vivía allí desde hace aproximadamente 8 años con su mujer y sus cuatro hijos y que había ocupado la propiedad porque se encontraba vacía y no tenía a donde ir (véase que la misma constatación se realizó luego a fines del año 2002 observándose idéntico estado de ocupación.-

Es decir, que el inmueble afectado al régimen de bien de familia en el año 1989 no estaba siendo habitado por el fallido y su familia desde aproximadamente el año 1992, incumpléndose de esta forma con lo dispuesto por la ley 14.394:41, que exige que el propietario o a su familia residan obligatoriamente en el bien o lo exploten por cuenta propia.-

Dicha situación se encuentra expresamente contemplada en el inc. d) del art. 49 de la referida ley como uno de las causas que justifican la desafectación del bien de familia.-

Lo hasta aquí expuesto, resulta suficiente para rechazar los agravios esgrimidos por el fallido y en consecuencia para confirmar la resolución apelada.-

Disidencia del Dr. Bindo B. Caviglione Fraga:

1. Discrepo con la solución propiciada por mis distinguidos colegas.-

En efecto, tal como he juzgado con anterioridad considero que una vez declarada la inoponibilidad del régimen del bien de familia ante la existencia de una deuda anterior a su inscripción, en el supuesto de existir un remanente derivado de la venta del bien, éste deberá quedar a disponibilidad del titular del bien, pues su afectación subsiste "erga omnes", situación que no se altera por la falencia (cfr. Ley 14394:38:1º parte).-

Lo contrario significaría aumentar la garantía con la que contaron los acreedores posteriores a la inscripción cuando la protección legal, tal como se adelantó, no se ve afectada por la declaración de quiebra.-

2. Por ello, cabría admitir los agravios y revocar la resolución apelada.-

FDO.: BINDO B. CAVIGLIONE FRAGA

JUICIO EJECUTIVO.

BIEN DE FAMILIA. PAGARÉ. SUSCRIPCIÓN ANTERIOR A LA FECHA DE INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE COMO BIEN DE FAMILIA. CESIÓN POSTERIOR DEL CRÉDITO LITIGIOSO. IRRELEVANCIA.

INOPONIBILIDAD de la inscripción del bien de familia al ejecutante.

CONDOMINIO. Desafectación que alcanza a la totalidad del bien y no sólo a la porción indivisa del deudor

54.551/05 – “Sagrado Ana Maria c/Giusto Héctor s/ ejecutivo” –

CNCOM – SALA E - 23/09/2010.

Publicado el 27/12/2010

El juez de grado:

A los efectos de ponderar la oponibilidad o no de la registración del inmueble al régimen de la ley 14.394, debía estarse a la fecha del hecho generador de la obligación, que en el caso se configuraba con la CREACIÓN DEL PAGARÉ, que era anterior a la constitución como bien de familia.-

Declaró inoponible la inscripción como bien de familia del inmueble embargado.

-Apelaron el ejecutado y su cónyuge la resolución que declaró inoponible a la ejecutante la inscripción como bien de familia del inmueble embargado.-

a).Sabido es que el bien de familia no es susceptible de ejecución por deudas posteriores a su inscripción como tal (art. 38 de la ley 14.394).-

Resulta irrelevante que la actora detente su derecho en base a una cesión celebrada con posterioridad, en tanto, tal como señaló el juez a quo, la cesionaria quedó en el mismo lugar del cedente a los efectos de percibir el crédito litigioso. Además, contrariamente a lo sostenido por el ejecutado Giusto, la cesión del crédito litigioso no importó la novación de la obligación, en tanto el acto fue celebrado sin el consentimiento del deudor (cfr. CCiv. 817), lo cual despeja cualquier duda al respecto.-

b) El acreedor de uno de los condóminos del bien afectado puede solicitar la desafectación y ejecución del bien, ya que no puede verse enervada su garantía, compuesta por el patrimonio de su deudor, por el acto de afectación realizado.-

De tal forma, la desafectación alcanzará a todo el bien y no sólo a la porción indivisa del deudor, ya que no sería posible, de acuerdo con la finalidad del régimen de bien de familia, mantener la afectación de una porción indivisa, sin perjuicio de que -además- no se conservaría el requisito del vínculo de parentesco entre los condóminos, pues es factible que un tercero adquiriese esa porción en la subasta por realizarse.

Ello, claro está, sin perjuicio de que la subasta deberá alcanzar sólo la cuota parte indivisa de propiedad del ejecutado.-

Cámara: se resuelve: desestimar los recursos deducidos por el ejecutado y su cónyuge y en consecuencia confirmar la resolución apelada, con costas a los vencidos

Entrega del remanente:

Doctrina apoyada por amplia mayoría (23 a 2) en las Jornadas Bonaerenses de Derecho Civil, Comercial, Procesal ... Junín 2003. VER SI ES LA 3A
Antes de tratar el tema de sustitución del bien de familia, corresponde aclarar que en el fallo “Kipperband” aludido ut supra, la Cámara trata y aplica el principio de subrogación real en un bien de familia, íntimamente relacionado con el supuesto de sustitución.

Sustitución del inmueble afectado como bien de familia

El tema está relacionado con los presupuestos de desafectación del bien de familia. La enajenación del inmueble sobre el que se ha constituido el bien de familia produce la desafectación del mismo ya que, al cesar la protección legal, cualquier interesado puede solicitar la desafectación y, tratándose de un acreedor, nacerá para él, el derecho a embargar y eventualmente ejecutar dicho inmueble.-

En el caso que el titular adquiera otro inmueble y decida afectarlo como bien de familia, deberá realizar los trámites respectivos y la protección tendrá efecto a partir de la inscripción respectiva.

La cuestión plantea la necesidad de trasladar el carácter de bien de familia del inmueble enajenado, al inmueble adquirido. En la medida que la garantía pasa de un bien a otro, sin solución de continuidad, luego, la misma tiene efecto retroactivo al momento de la constitución respecto del inmueble

enajenado.- Si la adquisición no se efectúa en forma inmediata, corresponde extender la garantía a los fondos percibidos por tal causa.

Es por ello – que en caso de venta - se plantea la necesidad de encontrar una solución legal que contemple los intereses de los beneficiarios, sin perjudicar los de los acreedores.-

Existen múltiples situaciones que pueden provocar la necesidad de una persona de mudarse de domicilio por razones de salud, de trabajo, entre otras y que además tenga acreedores y quiere pagar sus deudas o parte de ellas. Resulta paradójico que la prohibición de la subrogación lejos de resultar un beneficio para los acreedores, los perjudica.-

Debe tenerse en cuenta que no siempre el cambio de vivienda se produce como consecuencia de una decisión del titular. Tal el caso de un inmueble afectado como bien de familia que sufre una destrucción o incendio que da lugar al pago de un seguro; como así también una expropiación por causa de utilidad pública. En estos supuestos la obtención del dinero no fue producto de un acto voluntario. De acuerdo al régimen vigente, el afectado invierte el dinero recibido en adquirir una nueva vivienda, como la protección no recae sobre el dinero, éste puede ser objeto de la acción de los acreedores.

Los tribunales tuvieron ocasión de expedirse en el siguiente caso: Las titulares de dominio de un inmueble constituido como bien de familia , se presentaron ante la justicia a fin de obtener en un procedimiento de jurisdicción voluntaria la autorización para la inscripción con el carácter de bien de familia de un inmueble que iban a adquirir y que sustituía al que enajenaban.- De hacerse efectiva la sustitución tal como pretendían los reclamantes , los efectos de la inscripción debían ser retroactivos a la fecha de la constitución de bien de familia del inmueble enajenado.

La Cámara no hizo lugar a lo peticionado, consideró que al no existir conflicto de intereses alguno todo vez que los actores reconocían que su pedido no se fundaba en la existencia de deudas, la cuestión devenía abstracta.- A ello debe sumarse el hecho no menos importante - según la Alzada - de que la ley 14.394 no prevé la sustitución y por lo tanto, corresponde interpretar con criterio restrictivo una institución que constituye una excepción al principio de que el patrimonio del deudor es prenda común de sus acreedores.- (C.N.Civil, Sala L, 21/5/1992, LL 1992-E-387)

Constituyó un importante avance en el tema , el fallo de la Cámara Civil y Comercial de San Isidro, (Caso Kipperband) LLBA, 1997-530, con nota de Alejandro Borda.)

La Cámara puntualmente en relación a la sustitución sostuvo “...que negar la de familia con fecha retroactiva a la primera inscripción vulnera , lesiona, restringe o amenaza el derecho a bien de familia tutelado por nuestra constitución Nacional y por la Constitución Provincial y lesiona concretamente el derecho a la vivienda familiar protegido en los diferentes tratados internacionales...” .-(Del voto de la Dra. Medina “Kipperband, Jacobo c/Registro de la propiedad inmueble de la Pcia de Bs.As.” CCyCom. De San Isidro Sala 1º3/2/97 J.A. N°6044del 2/7/97 con notas de Elias Guastavino)

La Suprema Corte de Justicia de la Pcia. de Bs.As, en un caso donde se aplica la sustitución del bien de familia, con una visión superadora resuelve la omisión del legislador al sostener que : "en tal contexto, en la hermenéutica del régimen del bien de familia ha de atenderse más que a la redacción legal del texto -interpretación exegética -, a la índole misma de la institución, a las causas sociales que le dieron origen y al contenido permanente e intrínseco que le han conferido un lugar en la sistemática civil de los pueblos –interpretación finalista (Cuenca, Daniela S.C.B.A abril 2004.-

En oportunidad de las XX Jornadas Nacionales de Derecho Civil se propuso de lege ferenda:

- Incorporación al art. 49 de la ley 14.394 del siguiente texto:

1 : debe admitirse la subrogación del carácter del bien de familia del inmueble enajenado al nuevo bien adquirido por su titular, cuando dicha adquisición sea realizada con los fondos provenientes de dicha venta.- la inscripción debe hacerse con fecha retroactiva a la de la constitución del bien enajenado.-

2ª: cuando se adquiriera un bien con el dinero proveniente de un seguro, cobrado por destrucción.. el nuevo bien adquirido debe reconocer el carácter de bien de familia del inmueble siniestrado, tomando como fecha de inscripción la que gozaba el bien destruido.-

3ª: cuando un bien afectado como bien de familia sea expropiado por causa de utilidad pública, el inmueble adquirido con dichos fondos debe reconocer

dicha afectación, respetando la fecha de constitución de dicha garantía en el inmueble expropiado-

4ª en todos estos supuestos la protección que otorga la inscripción que otorga como bien de familia debe extenderse a los fondos obtenidos por la enajenación o la indemnización, en su caso.

(Ponencia de las Dras Beatriz R. Biscaro y Lea M. Levy , Comisión No.4, XX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Buenos Aires, 22 a 25 de septiembre de 2005)

Contemplan subrogación: Panamá, México, Colombia, Puerto Rico, Ecuador y Uruguay entre otros.

BIEN DE FAMILIA Y UNIÓN DE HECHO

Queda fuera de la protección legal la pareja no matrimonial aunque se trate de condóminos, pues como vimos, para que éstos puedan constituir su vivienda como bien de familia, debe existir entre ellos el vínculo familiar referido en el artículo 36 de la ley.

Se ha resuelto, al respecto, que los concubinos condóminos carecen de legitimación para peticionar la afectación, aún cuando favorezcan a los hijos de ambos.¹

En sentido contrario resulta interesante el voto que se expresa de la siguiente manera “ En los supuestos de copropiedad de los concubinos se admite la solicitud de afectación del bien de familia cuando tengan descendientes comunes incapaces”. (Del voto de la doctora Cortés Olmedo de Vicens).²

Lo referido nos conduce a efectuar un análisis de estas situaciones por demás comunes en nuestra realidad social.

El bien de familia y la familia de hecho

Es evidente que la exclusión que se produce respecto del conviviente es a todas luces inconstitucional, conforme los Tratados Internacionales incorporados a la Constitución Nacional (artículo 75, inc.229. Con el criterio de otorgar a estos derechos la máxima jerarquía normativa, los constituyentes de 1994, incorporaron no sólo los tratados ya firmados y aprobados por nuestro país sino que extendieron tal efecto a todos los futuros Tratados de derechos humanos que el Congreso apruebe.

Estos valores constitucionales integran el llamado bloque de constitucionalidad que expande su luz normativa también a las uniones convivenciales, sin que pueda alegarse la no reglamentación por el derecho

¹ (C.N.Civil, Sala B, 25-8-81, E.D. 96-421)

² Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, del Trabajo y de Familia de Villa Dolores. Fecha: 08/10/1998 Partes: Juez de Quinteros, René E., quiebra Publicado en: LA LEY 1999-D, 741 - LLC 1999, 282 - DJ 1999-2, 4, con nota de Augusto M. Morello;

secundario-Código Civil y leyes complementarias- de tales uniones para proceder a su aplicación.

En tal sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación decidió que “Dentro del marco del artículo 14bis de la Constitución Nacional y de los criterios legislativos imperantes en el ámbito de la seguridad social, la protección constitucional de la familia no se limita a la surgida del matrimonio legítimo, porque a la altura del constitucionalismo social, sería inicuo desamparar núcleos familiares no surgidos del matrimonio”. Corresponde aclarar que, en este caso, el actor había solicitado la asignación por nacimiento, que le fuera denegada por no encontrarse casado con la madre de su futuro hijo.³

El Estado debe garantizar a los núcleos familiares, independientemente de la forma inicial de constituirse, el acceso a una vivienda digna, o al menos, brindar herramientas para preservar el inmueble asiento del hogar de la pareja, cuando a merced de su esfuerzo personal hayan accedido a la titularidad, sin que la carencia de vínculo matrimonial se constituya en un obstáculo.⁴

Como vemos, gran parte de la doctrina autoral se ha manifestado en contra de esta exclusión. Consideramos que, al margen de la tacha de inconstitucionalidad señalada, corresponde una interpretación armónica de la normativa vigente en la materia, conforme la cual se reconocen derechos a los convivientes, a pesar de no existir un tratamiento legislativo integral. Ése ha sido, aunque con altibajos, el camino seguido por nuestra jurisprudencia cada vez con mayor frecuencia.

Se ha pronunciado en contra de la afectación por parte de parejas de hecho la C.N.Civil, Sala A, en fallo del 11-7-2000, sobre la base de la interpretación del concepto de familia de los arts.35 y 36 de la ley 14394. Así ha sostenido que: Conforme dichos preceptos, el concepto de familia excluye las uniones de hecho aunque tengan descendencia, agregando que aún luego de la reforma de la ley 23515 subsiste el principio de matrimonialidad. La familia matrimonial goza de una mayor defensa en un régimen jurídico integral específico y excluyente respecto de toda otra forma de uniones

³ (Fallos, 313:1; 225:6; JA 1990-II-379, “Missart, Miguel A”, citado por Iñigo, Delia B. en “Bien de Familia y Convivencias de pareja” Derecho de Familia Revista Interdisciplinaria de Doctrina y Jurisprudencia No.23, pág.64 Abeledo Perrot, Buenos Aires.

⁴ Iñigo Delia, op.cit. pág.65

familiares fácticas entre otros efectos, respecto del régimen jurídico patrimonial y -en particular- del bien de familia⁵

Resulta improcedente la constitución de bien de familia sobre un inmueble por quienes se encuentran unidos en concubinato, pues no es posible extender al caso el significado del término cónyuge contenido en el art. 36 de la ley 14.394 (Adla, XIV-A, 237).

No es inconstitucional la ley 14.394 de bien de familia en cuanto limita la posibilidad de acceso a la institución a aquellos que no hayan contraído matrimonio de acuerdo con la ley civil, pues no puede juzgarse arbitraria o desigual la decisión del legislador de no otorgar igual beneficio a las uniones de hecho.⁶

1*

BIEN DE FAMILIA ~ CONCUBINATO ~ CONCUBINO ~ CONDOMINIO
~ HIJO EXTRAMATRIMONIAL

Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala H(CNCiv)(SalaH)

Fecha: 28/05/2010

Partes: Máximo Vittorio Marchetti y Adriana Lidia Vázquez

Publicado en: LA LEY 29/07/2010, 29/07/2010, 7 - LA LEY2010-D, 561

Sumarios:

1. Corresponde hacer lugar al pedido de afectación de un inmueble como bien de familia formulado por condóminos que mantienen una relación concubinaria y pretenden designar como beneficiario a su hijo menor, pues el art. 43 de la ley 14.394, en cuanto exige que exista entre los constituyentes condóminos el parentesco requerido por el art. 36 de la citada norma, debe interpretarse desde esta perspectiva: los condóminos deben demostrar el vínculo familiar existente entre ambos, si ellos mismos fueran los beneficiarios de la afectación. (Del voto del Dr. Mayo)
2. Si existen hijos extramatrimoniales, los progenitores condóminos pueden afectar el inmueble como bien de familia en beneficio de sus hijos. (Del voto del Dr. Kiper)
3. De no permitirse la afectación del bien de familia que designa como beneficiario a un hijo extramatrimonial por las circunstancias de que sus padres, condóminos, son concubinos, implicaría vulnerar el principio de igualdad ante la ley y se configuraría un supuesto de discriminación.

⁵ CNCiv, Sala A, R., P.D. v. I.G.J. J.A. 2001-II-73)

⁶ CNCiv., sala L: P., E. c. Registro de la Propiedad Inmueble 12/06/2002 LA LEY 2003-A, 42

Jurisprudencia Relacionada(*)

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala L, “P., E. c. Registro de la Propiedad Inmueble”, 12/06/2002, LA LEY 2003-A, 42, AR/JUR/2401/2002.

(*) Información a la época del fallo

Hechos:

Los condóminos M. V. M. y A. L. V. - conviven de hecho desde hace 15 años- intentaron afectar el inmueble sito en la calle UF... de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires como bien de familia ante el Registro de la Propiedad Inmueble, designando como beneficiaria a su hija menor L. M de 12 años de edad.

El Registro de la Propiedad Inmueble resolvió denegar el pedido de afectación del inmueble como bien de familia en razón de que los condóminos no cumplían con los requisitos que prevé el artículo 36 de la ley 14.394 Si bien el artículo 43 de la ley 14394 permite la afectación del inmueble como bien de familia en el supuesto de que los constituyentes resulten condóminos, requiere que los mismos reúnan los requisitos previstos en el artículo 36.

CÁMARA

Ahora bien, en la especie los condóminos no son ni cónyuges ni parientes, pero intentan afectar el inmueble al régimen de la ley 14.394, designando como beneficiaria a su hija menor de edad.

La beneficiaria respecto de sus padres tiene un vínculo paterno filial y por lo tanto tiene el grado de parentesco que prevé el artículo 36 de la ley 14.394.

No se puede decir que la menor no integra una familia, puesto que más allá de la convivencia de hecho de sus padres, existe un vínculo familiar que genera un vínculo jurídico familiar que se traduce en una serie de derechos y obligaciones como son los alimentos y la patria potestad entre otros.

Desde dicha perspectiva debe abordarse la cuestión sometida a este Tribunal.

Concubinos:

La Corte Suprema de Tucumán confirmó la sentencia que ordenó al Registro Inmobiliario de esa Pcia. procediera a la inscripción definitiva como B.de Flia. Del inmueble propiedad de los amparistas, a favor de los hijos

menores de edad de ambos. Invocó el art.36 de la ley 14394 y dijo que “si existe descendencia extramatrimonial los progenitores condóminos pueden constituir un inmueble como Bien de Flía en beneficio de sus hijos, sin que una relación de convivencia de hecho – concubinato – sea óbice para ello, en tanto basta con invocar una relación familiar y vínculo respecto de los beneficiarios”

(C.S.Tucumán, 12-4-2010, LL Noroeste, Año 14, No. 9, octubre del 2010, pág.808.
