



Causa nº: 2-59018-2014  
"GOÑI HUGO HORACIOC/ CORIA SERGIO DANIEL S/COBRO  
EJECUTIVO "  
JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº1 - OLAVARRIA

Sentencia Registro nº: 109 Folio: .....

En la ciudad de Azul, a los 23 días del mes de Septiembre del año Dos Mil Catorce, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores María Inés Longobardi, Jorge Mario Galdós y Víctor Mario Peralta Reyes, para dictar sentencia en los autos caratulados: **“GOÑI, HUGO HORACIO C/ CORIA, SERGIO DANIEL S/ COBRO EJECUTIVO” (Causa Nº 59.018)**, habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: **Dr. Galdós – Dra. Longobardi – Dr. Peralta Reyes.**

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

**- C U E S T I O N E S -**

1ª.- ¿Es justa la sentencia de fs. 117/118?.



2ª.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Señor Juez **Doctor Galdós**, dijo:

I.- Hugo Horacio Goñi promovió el cobro ejecutivo de \$ 299.540 contra Sergio Daniel Coria persiguiendo el cobro del capital e intereses adeudados por el libramiento de seis cheques impagos a su vencimiento por carecer de fondos depositados en su cuenta corriente bancaria. A fs 11/12 se ordenaron medidas cautelares tendientes a asegurar el crédito y a fs 38 se dictó sentencia de trance y remate.

Luego de otras contingencias procesales y del diligenciamiento del mandamiento de constatación del estado de ocupación del inmueble embargado, a fs 75/76 se presenta Coria solicitando que por aplicación de la ley provincial 14.432 se declare la inembargabilidad e inejecutabilidad del inmueble que habita con su familia ubicado en la calle Hipólito Irigoyen 3002 de Olavarría. Esa petición se sustanció y la actora solicitó a fs 115/116 que se declare la inconstitucionalidad de la ley citada.

A fs 117/118 la Sra Jueza de Grado se pronunció admitiendo la pretensión del ejecutante y declaró para el caso la inconstitucionalidad de la mencionada ley 14.432. Para ello consideró, en primer lugar, la facultad oficiosa del juez y siguiendo antecedentes de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mar del Plata resolvió, en segundo lugar, que la ley citada es inconstitucional en cuanto dispone de manera automática la inembargabilidad e inejecutabilidad de todo inmueble destinado a vivienda



única y de ocupación permanente por ser violatoria del art 75 inc 22 de la Constitución Nacional ya que regula una materia reservada a la Nación. Sostiene, en base a antecedentes de la Corte Nacional y sin soslayar la loable intención del legislador provincial, que la ley 14.432 aborda una cuestión de derecho común o de fondo, no de la seguridad social, la que es propia de las facultades del Congreso Nacional, en los términos del art 75 inc 22 de la Constitución Nacional. Por ello, siendo que el instituto del bien de familia se encuentra regulado por la ley nacional 14.394 y atendiendo a la jurisprudencia de la Corte Nacional que declaró la inconstitucionalidad de una norma similar, procedió del modo indicado y rechazó, con costas al demandado perdidoso, el incidente de inembargabilidad e inejecutabilidad del inmueble inscripto el dominio en la Matrícula 38.271 de Olavarría y correspondiente a la Circunscripción I Sección D, chacra 97, Manzana 97 F, Parcela 1B.

Contra ese pronunciamiento el demandado interpuso recurso de apelación a fs 121, el que fue concedido a fs 122.

A fs. 123/126 se glosó el memorial de agravios, el que no fue respondido por la actora. Las quejas se fundan en los argumentos siguientes: la declaración de inconstitucionalidad no es procedente ya que el actor al contestar su pedido no solicitó la declaración de inconstitucionalidad, vulnerándose así el principio de congruencia y valores superiores de orden público; el accionante no desconoció que la vivienda en la que habita con



sus padres, esposa e hijos, constituya su único techo en el que vive todo su núcleo familiar; la sentencia recurrida viola sus derechos a la propiedad y a la protección de la familia y de la vivienda que se sustenta en principios superiores. En ese sentido no pueden dejar de considerarse los fundamentos de la ley 14.432 expuestos en su Exposición de Motivos y que su tutela proviene de Tratados Internacionales incorporados a la Constitución Nacional por la reforma del año 1994 y por el art 36 inc 7 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Luego cita jurisprudencia de la Corte Nacional que señala que la protección de la vivienda familiar y la garantía de la dignidad humana constituyen derechos operativos, e imponen al Estado un deber derivado de hacer, sujeto al control de razonabilidad del Poder Judicial. Más adelante formula otras consideraciones complementarias y, finalmente, concluye aseverando que la ley provincial 14.432 se ajusta a los parámetros constitucionales que protegen la vivienda familiar.

A fs. 137/141 dictaminó el Sr. Fiscal General reemplazante quién sostuvo que la cuestión constitucional fue planteada temporáneamente. Luego puntualiza que el derecho a la vivienda está protegido por la ley 14.432 como derecho humano autónomo e íntegro; empero, del propio texto legal se infiere que se trata de un derecho renunciabile. Del art 36 inc 7 de la Constitución provincial que protege la vivienda familiar y del art 14 bis de la Constitución Nacional que establece la defensa del bien de familia, resulta



que la reglamentación de la materia es cuestión federal, reservada a la Nación, y que las provincias pueden procurar que se cumplan los requisitos necesarios para gozar de los beneficios de la ley. Prosigue sosteniendo que la ley nacional 14.394 constituye una adecuada reglamentación del instituto de bien de familia y que la ley local 14.432 es inconstitucional porque avanza sobre cuestiones de naturaleza federal, ya que sólo podría regular aspectos procesales (por ejemplo los efectos de la subasta, la intervención de organismos de asistencia social al momento del desahucio, etc). Solicita se confirme el decisorio recurrido.

Radicados los autos en este Tribunal, llamados autos para sentencia y firme el proveído que hace saber el resultado del sorteo del orden de votación (fs 142/143) el expediente se encuentra en condiciones de ser resuelto.

**II.1.-** Anticipo mi opinión en el sentido de que el recurso es infundado.

Los principales argumentos que sustentan mi parecer pueden sintetizarse del modo siguiente:

-El planteo de inconstitucionalidad fue temporáneamente introducido por la parte actora, porque más allá de las facultades oficiosas del juez para proceder al examen de la validez constitucional de las leyes, conforme la doctrina jurisprudencial vigente, medió adecuada sustanciación.

-La ley 14.432 (B.O 8/1/2013) y su decreto reglamentario 547/13 ( B.O 29/7/2013) que dispone la inembargabilidad e inejecutabilidad en territorio



provincial de todo inmueble destinado a vivienda única y de ocupación permanente resulta inconstitucional por abordar una materia propia de la legislación federal. Se trata de una cuestión de derecho común, delegada por las Provincias a la Nación y que resulta competencia del Congreso de la Nación en los términos del art 75 inc. 22 de la Constitución Nacional.

-La Corte Nacional resolvió varias veces que lo relativo a las relaciones entre el deudor y el acreedor y a la ejecución de los bienes del deudor constituyen cuestiones propias de la legislación federal, delegadas por las Provincias a la Nación.

-La ley nacional 14.394 de Bien de Familia regula la misma materia legislada por la citada ley provincial.

-La jurisprudencia anterior de éste Tribunal sostiene que el régimen del bien de familia de la ley Nacional 14.394 es constitucional y que la norma del art 36 inc 7 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires que protege la vivienda única no es operativa y es susceptible de reglamentación infraconstitucional (esta Sala causa nº 42.882, 28/8/2001 “Leveroni Virginia G. c/ Olazábal Ramón D. y o s/ cobro ejecutivo”, L.L.B.A. 2001-1476).

-En autos no se han alegado ni acreditado circunstancias de hecho ni argumentos de derecho que conduzcan a modificar o dejar de lado esta doctrina acerca de la constitucionalidad del régimen vigente sobre protección



de la vivienda familiar. Por el contrario la jurisprudencia y doctrina posterior al dictado del precedente aludido fortalecen la mentada interpretación.

Por consiguiente y toda vez que la ley 14.432 invadió esferas propia de la legislación nacional y de derecho común (arts. 75 inc 22 y 126 Constitución Nacional), que esa misma materia está regulada en la mentada ley 14.394 y que constituye una razonable reglamentación de la protección de la vivienda familiar, la ley local impugnada 14.432 resulta contraria a la Constitución Nacional (art. 31 C.N.).

Acoto que para abastecer los fundamentos mencionados acudiré parcialmente a los antecedentes en los que este Tribunal analizó y se pronunció, en anterior composición, sobre algunos de los puntos aquí debatidos (esta Sala –integrada- causa citada nº 42.882, 28/8/ 2001 “Leveroni Virginia G. c/ Olazábal Ramón D. y o s/ cobro ejecutivo”, L.L. 2001-1476, con mi voto).

**2.-** No existe obstáculo formal en el caso de autos para que el juez efectúe el control de constitucionalidad de la ley 14.432, no sólo en base a su facultad oficiosa como potestad inherente a la función judicial, sino también al adecuado y temporáneo pedido de parte que permitió su debate. En efecto, la parte demandada se presentó en el proceso y solicitó a fs 75 se decrete la inembargabilidad y ejecutabilidad del inmueble familiar sito en Hipólito Irigoyen 3002 de Olavarría, en base a las prescripciones de la ley 14.432. Al contestar el traslado conferido a fs 95 la parte actora se opuso a



ese planteo alegando su improcedencia porque la aplicación irretroactiva de la ley vulnerara la prescripción del art 3 del Código Civil afectando su derecho constitucional a la propiedad. Luego de otras contingencias procesales, la actora solicitó se resuelva la petición de la demandada introduciendo expresamente la cuestión constitucional (fs. 115/116), pretensión que fue admitida en la resolución atacada de fs 117/118. Ahora, al expresar agravios (fs 123/ 126) contra esa sentencia recurrida, la demandada y perdedora desarrolla sus argumentos a favor de la validez de esa ley, lo que incluso habilitó el dictamen del Sr. Fiscal General Reemplazante, adverso a la postura del ejecutado ( fs 137/141).

Con un criterio amplio, y en seguimiento de la doctrina legal bonaerense, esta Sala se hubo pronunciado afirmativamente sobre la admisibilidad del control de constitucionalidad cuando –como en el “sub-lite”- se garantiza el derecho de defensa de la contraparte (conf.agravios fs 137/ 141; esta Sala, causa nº 40765, 11/11/99, "Rubilar, Zenen Matías y otra c/ Molina, Edgardo Atilio. Cumplimiento de contrato", J.A., 2000-II-p.166, con mi voto y causa nº 42.882, 28/8/ 2001 “Leveroni Virginia G. c/ Olazábal Ramón D. y o s/ cobro ejecutivo”).

Se dijo en ese precedente que existe una inveterada doctrina de la Corte Provincial que señala que el requerimiento de inconstitucionalidad "debe ser formulado en la primera oportunidad procesal propicia, en las instancias ordinarias y respetando la audiencia de la contraria" (S.C.B.A.,



Ac.35933, 5.9.86, "Fisco de la Provincia de Buenos Aires c/ Junín Motor S.A. s/ Apremio", A. y S. 1986-III-104; D.J.B.A., 1987-132, 94; Ac.54349, 15.7.97, "La Previsión Coop. Seguros Ltda. c/ Municipalidad de Olavarría", D.J.B.A., 153, 251). Así se ha sustentado un criterio amplio afirmándose que "primer oportunidad procesal" es la que "permite tanto al interesado desarrollar sus argumentos sobre la pretendida inconstitucionalidad, como a la contraparte la posibilidad de rebatirlos" (S.C.B.A, L 52292, 20.12.94, "Sánchez, Ismael c/ el Marisco S.A. s/ Diferencias", A. y S., 1994-IV, 488; L 52126, 25.4.95, "Días, Julio c/ Servicio Penitenciario de la Prov. de Bs. As.", D.J.B.A., 149, 25; E.D., 167, 503; A. y S., 1995-II, 118; L 56501, 28.5.96, "Morvillo, Luis c/ D.E.B.A. s/ Salarios caídos, etc."). En ese mismo orden de ideas se ha afirmado en la doctrina legal casatoria que "no siempre es necesario que la tacha de inconstitucionalidad sea propuesta en la etapa constitutiva del proceso" (S.C.B.A., L 56941, 20.5.97, "Caranchi, Esvel c/ D.E.B.A. s/ Accidente de trabajo", L.L.B.A., 1997, 803). Consecuentemente y de conformidad con lo decidido por el Superior Tribunal, habiéndose respetado la audiencia de la contraria (S.C.B.A., L 49794, 10.8.93, "Alí, Manuel y otros c/ Editorial El Atlántico S.A.C.I.F." D.J.B.A., 145, 205; L 51550, 22.2.94, "Vivas, Alberto c/ Frigorífico Anselmo S.A."; L 65709, 15.7.97, "Amadeo, Nélica B. c/ Fisco de la Provincia de Buenos Aires s/ Indemnización", D.J.B.A., 153, 239), y desarrollados por ambas partes los fundamentos defensivos de sus distintas posturas, corresponde concluir que este Tribunal



puede ingresar al análisis de la inconstitucionalidad deducida (esta Sala causa nº 42.882, 28/8/ 2001 “Leveroni Virginia G. c/ Olazábal Ramón D. y o s/ cobro ejecutivo” cit., L.L. 2001-1476).

Más aún: la jurisprudencia casatoria posterior al mentado antecedente de esta Sala (causa citada nº 42.882, 28/8/ 2001 “Leveroni”), se expidió a favor no sólo del control oficioso de constitucionalidad sino que también, aunque con algunos matices, a favor del control de convencionalidad. En efecto y respecto del primer tópico la Suprema Corte tiene decidido más recientemente que “los jueces se encuentran habilitados a declarar, de oficio, la inconstitucionalidad de normas que no se ajusten al bloque supralegal” (por mayoría, voto del Dr Hitters S.C.B.A., Ac. A. 69.170, 10/10/2012, "G. , C. J. contra Colegio de Médicos de la Provincia de Buenos Aires"). En ese mismo precedente el mencionado juez agregó que “tomando como referencia los pronunciamientos posteriores de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en "Mill de Pereyra", el Tribunal que integro (en referencia, acoto, a la Suprema Corte) tuvo oportunidad de expedirse en reiteradas ocasiones sobre la problemática de marras, definiéndose la mayoría de sus ministros (doctores Negri, Roncoroni, de Lázzari, Kogan y Genoud), con algunas variantes, por la procedencia del control oficioso de constitucionalidad (v. causas L. 69.523, "Barone", sent. del 1-IV-2003; L. 76.279, "Castillo", sent. del 1-X-2003; L. 80.156, "Martínez", sent. del 31-III-2004; L. 72.336, "Iommi", sent. del 14-IV-2004; L. 78.008, "Pereyra", sent.



del 14-IV-2004). Asimismo –concluyó– luego del citado fallo del máximo Tribunal federal in re, "Banco Comercial de Finanzas", dicha postura permisiva se ha mantenido (L. 84.880, "Castillo", sent. del 27-VI-2007; Ac. 88.847, "Peters", sent. del 12-IX-2007, entre otras; causa citada S.C.B.A., Ac. A. 69.170, 10/10/2012, "G. , C. J. contra Colegio de Médicos").

Incluso cabe aquí también acotar que en el sub- lite, y al haber mediado pedido de inconstitucionalidad de la ley 14.392 por la parte actora, “no es del todo exacto que en este juicio la declaración de inconstitucionalidad sea oficiosa ... porque es la parte quien denuncia la inconstitucionalidad, circunstancia que habilita la competencia de esta Corte para pronunciarse al respecto y sin soslayar el control difuso de constitucionalidad” (art. 279 del C.P.C.C.)”(S.C.B.A., Ac. C. 102.284, 2/5/2013, "M. , E. y otros contra Hospital Municipal Vicente López y otros. Daños y perjuicios", voto Dr. Pettigiani).

En definitiva: existe habilitación de la doctrina legal casatoria para formular “ex officio” el juicio de compatibilidad constitucional, supuesto que en el caso en juzgamiento además está requerido por petición expresa de parte.

Empero, y a título complementario, puede añadirse la tendencia jurisprudencial más reciente tendiente a admitir el denominado control de convencionalidad, es decir verificar en el caso si las normas locales son compatibles con las emanadas no sólo de la Constitución Provincial y



Nacional sino de los Tratados Internacionales con jerarquía suprallegal. En tal sentido decidió la Suprema Corte, por mayoría y con voto del Dr Hitters, que “el control de convencionalidad no es un tipo de inspección exclusiva de los organismos internacionales, sino que también se encuentra a cargo de los jueces de cada país, en el caso del nuestro, de todos los de cualquier fuero y jerarquía, dado el carácter difuso del sistema de contralor, admitiéndose la posibilidad de efectuarlo, aún, ex officio” (cf. S.C.B.A., L 93122, 05/10/2011, “Sandes, Hugo c/ Supga S.A. s/ Indemnización por despido”, voto Dr. Hitters, Sumario JUBA B55207; en el mismo sentido: Cámara Civil y Comercial de Mar del Plata, Sala 2da, causa 142.750 24/9/2013 “Rabaza Luis c/ Cooperativa de Trabajo Alfin de Mar Limitada s/ cobre ejecutivo” y causa 154.558 31/10/2013 “ Banco Francés S.A. c/ Ullua Maria Celia s/ ejecución” ambas con primer voto del Dr Loustanau).

**3.-** “Corresponde ahora analizar si la controvertida ley 14.432 es compatible con la Constitución Nacional y Provincial, conforme lo pedido y lo resuelto, aunque sin ingresar en el examen del efecto retroactivo de la norma ni del cumplimiento de sus requisitos de admisibilidad, lo que ha quedado desplazado por la declaración de inconstitucionalidad dispuesta en la sentencia apelada.

La ley provincial 14.432 (B.O. 8/1/2013; decreto/reglamentario 547/12 del 29/6/2013) “tiene por objeto la protección de la vivienda única y de ocupación permanente” (art 1ro. ley cit.) y dispone que “todo inmueble



ubicado en la Provincia de Buenos Aires destinado a la 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” (art 2). Más adelante la norma establece que los bienes tutelados son los que constituyen “el único inmueble del titular destinado a vivienda y de ocupación permanente, y debe guardar relativa y razonable proporción entre la capacidad habitacional y el grupo familiar si existiere”. El resto de la ley prevé el concepto de grupo familiar (que incluye las uniones de hecho), los requisitos de oponibilidad de esa garantía de inembargabilidad, los supuestos en que se pierde el carácter de inejecutabilidad del inmueble, las exigencias formales para su renuncia por el titular y su cónyuge o conviviente. En cambio no contiene –como sí lo hace la ley nacional 14.394 de Bien de Familia- el requisito propio del régimen del dominio de bienes inmuebles registrales, la inscripción que le confiera publicidad frente a terceros (arts. 1184, 2505 y concs. Código Civil y arts. 34, 35, 38, 42 ley 14.394).

Se advierte claramente que la finalidad de la ley, enfatizada en la Exposición de Motivos de su decreto reglamentario, persigue la protección del derecho a la vivienda digna, o vivienda adecuada en los términos de la legislación supranacional, enmarcado en la categoría de derecho fundamental (confr. Pandiella Juan Carlos “Protección de la vivienda de única y de ocupación permanente según la ley 14.432” DFyP 20013 (Abril)-



10;Yuba Graciela “Ley 14.432 de la Provincia de Buenos Aires, sobre protección de la vivienda única y de ocupación permanente. Valoración desde el diseño de políticas públicas”, LLBA 2013(marzo),117; Cámara Civil y Comercial de Mar del Plata, Sala 2da, causa 142.750, 24/9/2013 “Rabaza Luis c/ Cooperativa de Trabajo Alfin de Mar Limitada s/ cobro ejecutivo” y causa 154.558, 31/10/2013 “Banco Francés S.A. c/ Ullua Maria Celia s/ ejecución” citada con votos del Dr. Loustanau; Gil Domínguez Andrés “Supremacía convencional, inembargabilidad e inejecutabilidad de la vivienda adecuada y derecho común: una mirada distinta” LL 2014-A-324).

La materia regulada por la ley provincial 14.432 es la misma que la que tutela la ley nacional de bien de familia 14.394, como incluso lo reconoce la Exposición de Motivos que dice que la garantía que consagra “guarda similitud con el instituto del ‘bien de familia’”.

**3.1.-** Cabe recordar, a mayor abundamiento, que la referida protección de la vivienda familiar instituida por el régimen nacional, en la doctrina legal bonaerense se estructura en los siguientes lineamientos:

-“El bien de familia responde a un claro propósito: defender el núcleo familiar de los posibles avatares patrimoniales que pudieran sobrevenir, preservando el bien inmueble asiento de la familia”;

-“En las cuestiones que se vinculan con el bien de familia se encuentra involucrado el orden público desde el punto de vista de los intereses sociales condicionados y garantizados por la Carta fundamental con respecto a la



protección de la familia. Sus fines tienden a preservar el cumplimiento del deber de asistencia y de fomentar la estabilidad y cohesión familiar”;

-“La institución del bien de familia responde a un doble objetivo: económico uno y tendiente a la conservación de una parte del patrimonio dentro del núcleo familiar; social el otro, al propender al mantenimiento de la familia bajo un mismo techo, por lo que deben extremarse los cuidados que tiendan a una efectiva protección del derecho de defensa y del específico del bien de familia (arts.14 bis y 18, Const. Nac.)” (S.C.B.A., Ac.70.579, 12/7/2000, “Domínguez, Héctor. Pedido de quiebra y beneficio de litigar sin gastos”, D.J.J., Tº 159-87, voto Dr. De Lázzari y remisión a Ac.36768, 18/10/86, A.y S., 1986-IV-1986; Trib. cit., L 105140, 05/06/2013, “Damonte, Susana Julia c/ Noto, Alfredo s/Despido”, voto Dra. Kogan, Sumario JUBA B57180).

-“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” (cf. S.C.B.A., Ac. 66663, 23/12/2002, “Banco de la Provincia de Buenos Aires ...”, voto Dr. Pettigiani, Sumario JUBA B8986; Trib. cit., C 88169, 11/03/13, “Erbes ...”, voto Dr. de Lázzari, Sumario JUBA B3903249).

**3. 2.-** Es proficua la jurisprudencia que establece la inembargabilidad e inejecutabilidad del bien de familia regulado en el sistema normativo nacional “por deudas posteriores a su inscripción como tal”, dado el carácter



constitutivo de esa inscripción, porque el trámite de inscripción registral atiende a su publicidad e inoponibilidad posterior, de carácter gratuito y de asesoramiento por la autoridad de aplicación (conf. arts. 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46 y concs. ley 14.394 –T.O.). Ello fue reiteradamente receptado por la doctrina clásica de la Corte local para las deudas derivadas del saldo de cuenta corriente bancaria (S.C.B.A., C.65.939, 18/5/99, “Banco Bisel c/ Arhex, Juan P.”, L.L. Bs.As., 1999, 923), para el supuesto de emisión de un cheque (S.C.B.A., Ac.58940, 12-8-97, “López, José c/ Morali, Rubén s/ Cobro ejecutivo”; ver para otros supuestos: S.C.B.A., Ac.44918, 20-8-91, “Etcheverry, Caracoix y Cía. S.R.L. c/ Casanovas, Gerardo y otro s/ Ejecución de sentencia”, A.y S., 1991-II-832; Trib.cit., Ac.46967, 19-10-93, “Minadeo de Federico, Rita c/ Deambrosi, Carlos y otro s/ Tercería de dominio”), procurando evitar y desalentar las maniobras dolosas tendientes a lograr la exclusión anticipada del bien de familia como prenda común de los acreedores (C.N.Civ., Sala F, 6-10-98, “Guzmán, Julio S. C/ Villar, Nilda E.”, L.L., 1999-F, 739 (42.026-S); D.J., 2000-1-597; C.N.Civ., Sala A, 21/6/88, “G. De B., J. c/ B., R.”, L.L. 1989-C, 304, con nota de Eduardo L. Gregorini Clusellas; C.N.Civ., Sala E, 5-10/95, “Solla, Ricardo O. y otro c/ Gómez, Joaquín y otro”, L.L., 1997-, 1027 (39.843-S); esta Sala, causa nº 38.180, 5/12/96, “Nuevo Banco de Azul S.A. c/ Ferreti, Gustavo Alberto y otros s/ Cobro Ejec.y Emb.Prev.”; Sala I, 22/2/95, “Nuevo Banco de Azul S.A. v. Adad, Luis O.”, J.A., 1996-II-p.87,;



para la sustitución del bien de familia constituido sobre un inmueble del fallido ver C.Civ.y Com., San Isidro, sala 1ª, 3-2-97, “Kipperband, Jacobo v. Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires”, con nota de Guastavino, Elías P., “Subrogación del bien de familia con oponibilidad retroactiva. ¿Principios generales y analogía en caso de silencio de la ley?”, J.A., 1997-III-p.78, voto Dra.Graciela Medina; esta Sala causa cit 42.882 28/8/2001 “Leveroni”).

4.- En este contexto y resultando claramente del texto de ambas normas (ley nacional 14.394 y ley provincial 14.432) la identidad de la materia legislada, cabe concluir en la inconstitucionalidad de la norma local porque aborda una materia delegada por las Provincias a la Nación, y propia de la legislación de derecho común que es nacional (arts. 75 inc 22 y 126 Const. Nacional).

En la doctrina se afirma que las normas locales que pretenden crear un privilegio de inejecutabilidad de la vivienda son inconstitucionales por ser materia propia de la Nación (art. 75 inc. 12), que produciría disvaliosos resultados finales, y que también devendría inconstitucional por afectar el debido proceso sustantivo (Olcese, Juan María y Barrera Buteler, Guillermo Eduardo, “La protección a la vivienda única en la Constitución cordobesa de 1987 afecta al orden constitucional de la Nación”, J.A., 1992-IV-925; en ese sentido C.S.Salta, Sala 2, 4/8/70, L.L., 145-426, Nº 28288-S; Kemelmajer de Carlucci, Aída, “Protección jurídica de la vivienda familiar”, y fallo



S.C.Mendoza, cit., Sala I, “Balza...” cit., pág.485; Nora Lloveras, “La protección constitucional de la vivienda familiar”, con algunas acotaciones, L.L., 1993-E-812).

Esta es la actual doctrina de la Corte Federal que se pronunció en un antecedente de la Provincia de Córdoba a raíz de interpretaciones constitucionales del art. 58 de la Carta Magna de esa Provincia de 1987. Ese artículo estableció que “la vivienda única es inembargable en las condiciones que fija la ley”, y la ley 8067 de aquella provincia estableció que “considérase automáticamente inscripta de pleno derecho como bien familia, a partir de la vigencia de esta ley, a los fines previstos por el art.58 de la Const. Provincial, la vivienda única que cumpla con los requisitos establecidos en la ley nacional 14.394” (cit. por Sup. Corte de Just. de Mendoza, Sala I, 4/8/94, “Balza, Oscar Emigdio en J 188.300 Jazlli, Juan Carlos c/ Gladys A. Coria y otros p/ Cob. Alq. S/ Inc.”, cit.en Kemelmajer de Carlucci, Aída, “Protección jurídica de la vivienda familiar”, cit.p.484). Sin embargo, mientras algunos tribunales cordobeses se pronunciaron por la inconstitucionalidad del art. 58 de la Constitución y de la ley reglamentaria 8067 por violar las leyes 14.394 y 17.801, y avanzar sobre la competencia privativa del Congreso Nacional que regula las relaciones entre acreedor y deudor y las cuestiones dominiales (C.Civil, Com., Contenciosoadministrativo y Familia, Villa María, 22/6/2000, “Biasuzzi de Manzano, Nora B., en: Banco de Galicia y Buenos Aires c/ Manzano, Dilve



J.y otros”, L.L.C., 2000-1248; Cám.3ª, Civil y Com.Córdoba, 23/11/99, “Puglie, Oscar D. C/ Mariño, Carlos H.”, L.L.C., 2000, 306) el Tribunal Superior, reconociendo la posible afectación de intereses de acreedores, resolvió por mayoría que “frente a situaciones de conflicto aquéllos deben ceder en función del resguardo de la dignidad humana y el bienestar familiar y general”, convalidando la inscripción automática de la vivienda única y asiento del grupo familiar como bien de familia registrado de pleno derecho (T.S.Córdoba, 14/3/2000, “Banco de la Provincia de Córdoba c/ Massa, Néstor N.”, L.L.C.-2000-1189 y L.L., 2000-F-979 (43202-S) en la misma publicación que trae el fallo adverso citado). Dos votos encontraron su sustento normativo en el art.2º del Pacto de San José de Costa Rica (T.S.Córdoba, 20/10/99, “Banco del Suquía S.A. c/ Tomassini, Juan Carlos”, voto de los doctores Cafure de Battistelli y Tarditti, L.L.C., 2000-277, con disidencias de los Dres.Lafranconi y Ferrer) lo que se receptó con cautela en la doctrina (Viale, Claudio Martín, “La adecuación de la legislación interna al texto del Pacto de San José de Costa Rica”, L.L.C., 2001-668; Cám.5ª C.C.Córdoba, 29/3/2001, “Rodríguez o Rodríguez García, Francisco c/ Norma Beatriz Domínguez y otros PVE”).

El conflicto interpretativo finalmente fue dirimido por la Corte Federal que decidió -por mayoría- que “corresponde declarar la inconstitucionalidad del art. 58 de la Constitución de Córdoba y la ley local 8067 pues determinar qué bienes del deudor están sujetos al poder de agresión patrimonial del



acreedor –y cuáles no- es materia de la legislación común, y, como tal, prerrogativa única del Congreso Nacional, por lo que no corresponde que las provincias incursionen en ese ámbito, pues ese poder ha sido delegado por ellas a la Nación al sancionarse la Constitución” (cf. C.S., 19/03/2002, “Banco del Suquía S.A. c/ Juan Carlos Tomassini”, Fallos 325-428). Y agregó, que el tema no constituye una cuestión propia de la seguridad social sino del derecho sustancial y que “las relaciones entre acreedor y deudor sólo pueden ser objeto de la exclusiva legislación del Congreso de la Nación, en virtud de la delegación contenida en el art. 75, inc. 12 de la Constitución Nacional. Ello alcanza a la forma y modalidades propias de la ejecución de los bienes del deudor” (cf. Trib. y causa cit. supra, del 19/03/2002 en Fallos 325-428). Esa doctrina fue reiterada posteriormente (cf. C.S., 23-06-2009, “Romero, Carlos c/ Andrés Fabián Lema s/ desalojo”, Fallos 332-1488). La solución dirimente respecto a la inconstitucionalidad de la ley local es aprobada por la doctrina (cf. Areán, Beatriz, “Bien de familia”, pág. 47). Tan es así que se argumenta que los fundamentos de la Corte Suprema no contradicen los tratados internacionales porque lo que hace “el Tribunal Federal es mantener el principio de división de los poderes otorgando al Congreso de la Nación el lugar que en dicha división de poderes le corresponde. En consecuencia, las leyes nacionales dictadas por el Congreso no pueden ser modificadas por disposiciones emergentes de



una Constitución provincial ...” (cf. Levy, Lea M. – Bacigalupo de Girard, María, “Protección de la vivienda familiar”, pág. 134).

Las consideraciones precedentes son trasladables al caso de autos y corresponde pronunciarse en igual sentido (arts. 36 inc. 7 Const. Pcia. Bs. As.; arts. 31, 75 inc. 12, 126 y concs. Const. Nac.).

A modo de argumento corroborante cabe también traer a colación la propia doctrina de la Suprema Corte de Buenos Aires que también declaró la incompatibilidad constitucional de una norma local que invade la materia propia de la esfera nacional al involucrar aspectos inherentes a la relación jurídica entre acreedor y deudor. Se trata del art. 48 de la ley 11.653, modificado por la ley 14.399, que prevé en el procedimiento laboral la aplicación de la tasa de interés activa que se contrapone con las previsiones del Código Civil, toda vez que la temática pertenece al ámbito de competencia que las provincias delegaron de manera expresa al gobierno federal, encontrándose facultado exclusivamente el Congreso Nacional, no pudiendo los estados provinciales ejercitar esa potestad, sin conculcar el principio del art. 31 Constitución Nacional (cf. voto “in extenso” de la mayoría del Dr. de Lazzari; S.C.B.A., L 117018, 04/06/14, “Crisci, Orlando A. c/ Pcia. A.R.T. y ots.”, y L 117080, 06/06/14, “Espíndola, Zunilda c/ Pcia. A.R.T.”, entre otros más).

De modo parecido en anteriores pronunciamientos este Tribunal, siguiendo también doctrina casatoria, decidió que en materia de prescripción



liberatoria de tributos provinciales rige el plazo del Código Civil (art. 4027 inc. 3 C.C.), desplazando cualquier normativa en contrario de carácter provincial o municipal, porque los Estados no pueden reglamentar el instituto de modo contrario al Código Civil (cf. esta Sala, causa 57.114, 07/2/2013, “Mañas, Ernesto c/ Setzes, Hernán”, voto Dr. Peralta Reyes con reenvío a la doctrina de “Filcrosa” (C.S., 30/9/03, Fallos 326:3899; S.C.B.A., Ac. C 84.976, del 30/5/07; 83.109, entre otras).

Finalmente, muy recientemente, la Suprema Corte desestimó –aunque por cuestiones formales- el recurso extraordinario contra la sentencia de Cámara que declaró la inconstitucionalidad de una norma local (art. 21 Código Fiscal Pcia. Bs. As.) que establecía un régimen de responsabilidad solidaria de los directores de una sociedad anónima en infracción al derecho común (arts. 59 y 274 ley 19.550; arts. 31 y 75 inc. 12 Const. Nac.; cf. S.C.B.A., 2/7/2014, “Fisco de la Provincia de Buenos Aires c/ Raso, Francisco. Sucesión y otros. Apremio”, en elDial.com – AA898D, con nota de Castrogiovanni, Marcelo, “La vigencia de la solidaridad en el Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires –Al margen del fallo “Fisco de la Provincia de Buenos Aires contra Raso, Francisco. Sucesión y otros. Apremio” (S.C.B.A. 2 de julio de 2014)-“, en elDial.com – DC1D6E).

Por lo tanto, cabe concluir que corresponde confirmar la sentencia que declara la inconstitucionalidad de la ley local 14.432 porque la garantía de la vivienda familiar es una cuestión de competencia del Congreso de la Nación



y no de las legislaturas locales (arts. 36 inc. 7 Const. Pcia. Bs. As.; art. 14 bis, 31, 75 inc. 22, 126 y concs. Const. Nac.).

**5.-** Si bien lo expuesto resulta suficiente para confirmar el decisorio, cabe considerar el agravio del demandado relativo a la operatividad de los derechos fundamentales de jerarquía supraconstitucional (art. 75 inc. 22 C.N.). Y ello torna conveniente reiterar la doctrina de este Tribunal que, en fecha anterior, se pronunció por la admisión de que el principio general es la constitucionalidad de la ley 14.394 por resultar compatible con los textos de la Carta Magna local y nacional.

**5.1.-** La remoción de la norma inconstitucional (ley local 14.432) deja subsistente como base legal regulatoria de la tutela de la vivienda familiar al régimen de derecho común previsto en la citada ley nacional 14.394. Aunque no se cuestionó su validez constitucional, en el caso resulta innecesario el examen oficioso de convencionalidad propuesto y resuelto en el “leading case” de la Cámara de Mar del Plata (con sólidos votos del Dr. Loustanau en Cámara Civil y Comercial de Mar del Plata, Sala 2da, causa 142.750 24/9/2013 “Rabaza Luis c/ Cooperativa de Trabajo Alfin de Mar Limitada s/ cobro ejecutivo” y causa 154.558 31/10/2013 “ Banco Francés S.A. c/ Ullua Maria Celia s/ ejecución”) toda vez que la conclusión a la que allí se arribó es similar a la que se desprende directamente de la aplicación de la doctrina de ésta Cámara (causa cit. 42.882, 28/7/2001, “Leveroni”, L.L.B.A., 2001-1476).



El decreto provincial 547 reglamentario de la ley 14.432 reseñó las normas supralegales que protegen el derecho a la vivienda digna, mencionando que el proceso de constitucionalismo “ha sido profundizado, consolidado y expandido en el año 1994, con la incorporación de los Tratados Internacionales de Derechos Humanos en el bloque constitucional federal (Constitución Nacional, artículo 75, inciso 22). Que en consecuencia, la protección del derecho a la vivienda digna, reconoce su fuente en los artículos 14 bis y 75 inciso 22) de la Constitución Nacional (Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, artículo 11: 1; Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25 inciso 1); Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre (artículo XI); Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial (artículo 5); Convención sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer (artículo 3º); Convención de los Derechos del Niño (artículo 27, inciso 3); Convención Americana sobre Derechos Humanos (artículo 26); y la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, la cual en su artículo 36 inciso 7), garantiza el derecho a la vivienda en el marco de la protección integral de la familia” (sic. conf. Decreto cit.).

La ley nacional 14.394 de bien de familia es compatible con el art. 36 inc. 7 de la Constitución local y con aquél plexo normativo supralegal al que acude la legislación local, conforme lo decidido por el pronunciamiento “Leveroni” de esta Cámara, repetidamente mencionado (causa nº 42.882,



28/8/ 2001 “Leveroni Virginia G. c/ Olazábal Ramón D. y o s/ cobro ejecutivo”, L.L. 2001-1476) en el que se resolvió que el mandato del art. 36 inc. 7 de la Constitución provincial no es operativo en el sentido de que es susceptible de regulación y que la ley 14.394 constituye una razonable reglamentación de la garantía tutelar de la vivienda digna o adecuada, en los términos también del art. 14 bis de la Constitución Nacional.

En el art. 36 inc. 7 de la Carta Magna local reformada en 1994, se establece que “la provincia promoverá el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia; garantizará el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la Provincia, en municipios de hasta 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos ...”. Empero, y a diferencia de lo reglado en otras constituciones provinciales, esa norma no es operativa en el sentido que “está condicionada por otro acto normativo para ser aplicable” (Quiroga Lavié, Humberto, “Derecho Constitucional”, p.84, Nº 4). El mismo art.36 in.7, “in fine” estatuye que “una ley especial reglamentará las condiciones de ejercicio de la garantía consagrada en esta norma”.

El régimen vigente del bien de familia de la ley 14.394 compatibiliza, adecuada y razonablemente, -dicho esto desde la óptica constitucional- el derecho a una vivienda sustraída de la prenda común de los acreedores, cumplimentados los requisitos de publicidad e inoponibilidad, por deudas



ulteriores a su inscripción constitutiva en un Registro Público. Tutela el atendible derecho del deudor a que se respete su dignidad conservando el asiento del hogar familiar, con el derecho de los acreedores para compeler al deudor al pago de sus deudas (arts.15, 16, 17, 18 y concs. Const.Nac.; arts.10, 11, 12, 15, 20, 31, 36 y concs. Const. Pcia. Bs.As.). Opera, aquí, un efecto “erga omnes” de indubitable contenido patrimonial que depende del arbitrio de su titular, sea con destino a morada o explotación comercial (art.41), una vez cumplidos los recaudos de inscripción registral gratuitos y protege a la familia y al bien familiar sin desmedro de los derechos de terceros, de idéntico linaje jurídico y axiológico” (arts. 34, 35, 36, 37, 38, 40 y concs. Ley 14.394; esta Sala causa citada “Leveroni ...”).

Como todos los derechos se subordinan, en principio, a las leyes que los reglamentan (art. 14 C.N. y 36 inc. 7 Const. Pcial.), la defensa del bien de familia (art. 14 bis C.N.) no está excluída de esa reglamentación en el contexto de armonizar, con razonabilidad y equidad, la dicotomía del derecho de propiedad de los terceros acreedores con el aseguramiento del instituto que es “sustento y vivienda de su familia” (arts.34 y 36 ley cit.). Se observan los requisitos de proporcionalidad entre los fines perseguidos (protección adecuada del inmueble que no aliente conductas que perjudique derecho patrimoniales de otros) y los medios implementados a ese fin (inscripción constitutiva, publicidad, inoponibilidad “erga omnes”). Surge proporcionada la reglamentación de esos derechos, ya que en el



ordenamiento jurídico vigente “no existen derechos absolutos es decir insusceptibles de adecuada, prudente y razonable reglamentación” (C.S., Fallos 257:275; 258:364; sobre el “test de razonabilidad”, ver Bianchi, Enrique T. y Gullco, Hernán V., “La cláusula de la igualdad: hacia un escrutinio más exigente”, J.A. ej. del 28/3/2001, j.a., 2001-I-1241).

La pretensión que subyace de obtener la automática e inmediata oponibilidad de la vivienda familiar, sin inscripción registral previa frente a todos los acreedores y sin limitación temporal, prescindiendo de la fecha de nacimiento de los créditos (que parece ser el espíritu de la ley local 14.432), no ha tenido acogida en el derecho público local, sin desconocer la recepción normativa de algunas constituciones provinciales (cf. Méndez Costa, María Josefa, “Código Civil Comentado ... Derecho de Familia Patrimonial”, pág. 375; Kemelmajer de Carlucci, Aída, “Protección jurídica de la vivienda familiar”, p.473; quién afirma que la propuesta “deja vacía de contenido a la figura prevista en la ley nacional”; Zavala de González, Matilde, en “Doctrina Judicial. Solución de Casos”, Tº 2, p.287, Nº 4).

Es pertinente agregar, como argumento corroborante de los fundamentos dados, que la doctrina de la Corte Nacional citada por el recurrente se pronunció en el mismo sentido de que la tutela de la vivienda no es operativa o, con palabras del Alto Tribunal, se trata de operatividad “de carácter derivado -no directo-“. En efecto “los derechos fundamentales – como es el caso del derecho a la vivienda digna- que consagran



obligaciones de hacer a cargo del Estado tienen las siguientes características: 1) No son meras declaraciones, sino normas jurídicas operativas con vocación de efectividad; 2) Esa operatividad tiene un carácter derivado –no directo- en la medida en que se consagran obligaciones de hacer a cargo del Estado y 3) Están sujetas al control de razonabilidad por parte del Poder Judicial”. “Ello significa –conclusivamente y con palabras de la Corte Federal- que, en principio, su implementación requiere “de una ley del Congreso o de una decisión del Poder Ejecutivo que provoque su implementación, pues existe la necesidad de valorar de modo general otros derechos, como por ejemplo la salud, las prestaciones jubilatorias, los salarios, y también los recursos necesarios, originándose una relación compleja entre el titular de la pretensión, el legitimado pasivo directo que es el Estado y el legitimado pasivo indirecto que es el resto de la comunidad ...” (C.S.J.N., 24/04/2012, “Q. C., S. Y. c. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ amparo”, L.L., 2012-C, 220).

Además la garantía de acceso a una vivienda digna se corresponde con el deber del Estado de diseñar políticas públicas, las que varían y dependen de las posibilidades económicas y financieras (Gelli, María A., “Constitución de la Nación Argentina” T. I pág. 225), es decir del deber de “instrumentar directa o indirectamente los planes necesarios que permitan su concreción” (Badeni, Gregorio, “Tratado de Derecho Constitucional “ T. I pág. 923).



Se dice en doctrina análoga que “de acuerdo con el derecho internacional, una vez que el Estado admite las obligaciones vinculadas al derecho a vivienda, se compromete a intentar, por todos los medios apropiados posibles, asegurar que todos tengan acceso a los recursos para vivir en un lugar adecuado resguardando su salud, bienestar y seguridad. Al asumir obligaciones legales, los Estados están exigidos a adoptar medidas creando así las condiciones necesarias para que todos los residentes puedan aprovechar la totalidad de las alternativas de acceso a la vivienda adecuada en el menor tiempo posible, siempre que las postergaciones no afecten un mínimo esencial ...” (cf. Yuba, Gabriela, “Ley 14.432 de la Provincia de Buenos Aires, sobre protección de la vivienda única y de ocupación permanente. Valoración desde el diseño de políticas públicas”, en L.L.B.A., 2013 (marzo), 117, con reenvío a la opinión de Sebastián Tedeschi). Señala Manili que “el Estado debe asumir un rol activo para concretar avances en el terreno social que permitan consolidar y materializar el efectivo goce de todos los derechos humanos fundamentales ... “ por lo que es imperioso que “la reglamentación infraconstitucional provea una adecuada protección de la familia, del derecho a acceder a una vivienda familiar y del bien de familia, tal como ordenan las normas de superior jerarquía de nuestro sistema” (conf. Manili, Pablo Luis, “El bien de familia desde el punto de vista del derecho constitucional”, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2011 – 1, Bien de familia, pág. 45).



Con palabras de Ibarlucía “la inembargabilidad de la vivienda única no es una norma de seguridad social, sino de derecho civil en tanto afecta las relaciones entre acreedores y deudores. No obstante, aún cuando aquélla sea competencia concurrente del Estado federal y las provincias, la competencia de éstas para ampliar los derechos reconocidos por la Constitución Nacional se limita a las obligaciones que como Estados locales asuman frente a sus habitantes, pero no pueden crear obligaciones de los particulares respecto de ellos, y no otra cosa es la privación o prohibición a los acreedores de cobrarse sobre determinados bienes de los deudores. De ninguno de los tratados internacionales de derechos humanos con jerarquía constitucional se desprende una habilitación a las provincias para estatuir –al margen de lo que disponga el órgano legislativo nacional- la inembargabilidad ‘ministerio legis’ de la vivienda única. El derecho a la vivienda digna del art. 14 bis de la Constitución Nacional no es sinónimo de derecho a la propiedad de la vivienda, ni mucho menos de derecho a conservar la propiedad de la vivienda a costa de los legítimos derechos de otros” (cf. Ibarlucía, Emilio A., “El debate constitucional acerca de la inembargabilidad de la vivienda única”, en L.L.C. 2002 (diciembre), 1391; L.L.C. 2002, 1391; Sup. Const. 2003 (febrero), 1; L.L. 2003-B, 244). Lo dicho no excluye –claro está- la consideración de circunstancias especiales del caso en las que la vulnerabilidad del grupo familiar afectado requiere de una respuesta jurisdiccional tuitiva que se ajuste a esas singularidades (como la



provisión de una vivienda adecuada a una familia de tres personas, con necesidades especiales, sin ingresos, víctimas de la violencia familiar”); S.C.B.A., Ac. 70.717, 14/6/2010, “P. C. I. y ot. c/ Pcia. de Bs. As. s/ amparo”, elDial.com – AA6085).

**5.2.-** Finalmente, el requisito de la inscripción voluntaria del bien de familia previsto en la ley 14.394 (por oposición al régimen de afectación automática en el que no es necesaria la inscripción registral, sistema previsto en algunas constituciones locales como la de Santiago del Estero, Formosa, Chaco y Entre Ríos (ver Pandiella Molina, Juan Carlos, “Vivienda Protegida”, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2012 – 2, “Proyecto de Código Civil y Comercial – I”, págs. 262) no luce irrazonable con el principio general que confiere efectividad a los derechos reales a partir de su inscripción registral y publicidad. Hace tiempo puntualizó Mosset de Espanés que “la protección que concede la ‘inscripción’ del bien de familia, en un régimen de publicidad registral, surge de la ‘posibilidad de conocer’” (cf. Moisset de Espanés, Luis, “Bien de familia. Publicidad y oponibilidad”, en L.L.C. 2000-891, 2000, en comentario a Cám. Fed. De Apel. de Córdoba, sala B, 02/12/1999, “Banco de la Nación Argentina c/ E. de PI, M. N. y otros ...”). Por lo demás ese sistema es el adoptado por el art. 244 del Proyecto 2012 de Código Civil y Comercial, siguiendo los antecedentes del Proyecto de Unificación del año 1998. Por caso dice Pandiella -a propósito de la ley 14.432- que “la necesidad de la inscripción



de la afectación para su oponibilidad a terceros es indispensable, ya que al tratarse de una limitación al derecho de dominio del constituyente cuyo efecto principal es tornarlo no susceptible de ejecución por deudas posteriores a su inscripción, es lógica que esa alteración al patrimonio como garantía común de los acreedores ..., en materia de un bien inmueble, sea inscrita en el Registro de la Propiedad para poder ser opuesta a los mismos dado que éstos son terceros interesados”. Agrega que decía Vélez Sársfield, con cita de Freitas, en la nota al art. 577 del Cód. Civil “no se concibe que una sociedad esté obligada a respetar un derecho que no se conoce”; entre los medios técnicos que pueden establecerse se encuentran los registros; la publicidad registral genera entonces la posibilidad de conocer y por ende la oponibilidad de las situaciones que publicita” (cf. Pandiella, Juan Carlos, “Protección de la vivienda única y de ocupación permanente según ley 14.432”, en D.F. y P., 2013 (abril), 10 y “Bienes y Protección de la vivienda” en Rivera, Julio C. – Medina, Graciela, “Comentarios al Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación 2012”, p.115).

**6.- En suma:**

-La ley 14.432 es inconstitucional porque invade esferas propias de la legislación nacional (arts. 14 bis, 31, 75 inc. 12 y 22 Const. Nac.; art. 36 inc. 7 Const. Pcia. Bs. As.).



-La ley 14.394 es compatible con la Constitución Nacional y la legislación supralegal porque constituye una adecuada reglamentación de la garantía constitucional del acceso a la vivienda adecuada.

Por lo tanto voto por la confirmación del decisorio recurrido.

A la misma cuestión, los Señores Jueces **Doctores Longobardi** y **Peralta Reyes** por los mismos argumentos, votaron en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Señor Juez **Doctor Galdós**, dijo:  
Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior, demás fundamentos del Acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266, 267 y concs. del C.P.C.C., corresponde **confirmar** la sentencia apelada de fs. 117/118 que declaró, en el caso, la inconstitucionalidad de la ley 14.432 y denegó la inembargabilidad e inejecutabilidad del inmueble embargado; **imponer** las costas al demandado dada su condición de apelante perdedor y en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 68 y 69 del C.P.C.C.) y **diferir** la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 del Dec./Ley 8904/77).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los Señores Jueces **Doctores Longobardi** y **Peralta Reyes**, por los mismos argumentos, votaron en idéntico sentido.



Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

**- S E N T E N C I A -**

Azul, 23 de Septiembre de 2014. -

**AUTOS Y VISTOS:**

**CONSIDERANDO:**

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del Acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y conchs. del C.P.C.C., **CONFÍRMASE** la sentencia apelada de fs. 117/118 que declaró, en el caso, la inconstitucionalidad de la ley 14.432 y denegó la inembargabilidad e inejecutabilidad del inmueble embargado. **IMPÓNGANSE** las costas al demandado dada su condición de apelante perdedor y en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 68 y 69 del C.P.C.C.). **DIFIÉRASE** la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 del Dec./Ley 8904/77). **REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE** por Secretaría y **DEVUÉLVASE. Firmado:** María Inés Longobardi – Presidente – Cámara Civil y Comercial – Sala II – Jorge Mario Galdós – Juez - Cámara Civil y Comercial – Sala II – Víctor Mario Peralta Reyes - Juez -



Cámara Civil y Comercial – Sala II. Ante mí: Marcos Federico García  
Etchegoyen – Auxiliar Letrado - Cámara Civil y Comercial – Sala II.-----