

## Indice general

<i>Palabras previas</i> .....	7
-------------------------------	---

### *Capítulo I*

#### **INTRODUCCION**

§ 1. Concepto .....	19
§ 2. Antecedentes históricos .....	20
a) El <i>homestead</i> norteamericano .....	21
b) El bien de familia en el derecho europeo y latinoamericano .....	22
c) Antecedentes legislativos en el derecho argentino.....	24
1. Normas de carácter general.....	25
2. Regímenes especiales relacionados con la actividad del beneficiario .....	27
3. Regímenes especiales vinculados con préstamos de entidades financieras oficiales .....	28
4. Beneficios contenidos en leyes de arrendamientos rurales y locaciones urbanas.....	30
5. Coexistencia de beneficios .....	30
§ 3. Finalidad del instituto .....	31
§ 4. Naturaleza jurídica .....	34

### *Capítulo II*

#### **PROTECCION CONSTITUCIONAL**

#### **DEL BIEN DE FAMILIA**

§ 5. El bien de familia y el derecho constitucional.....	39
a) Constitución Nacional .....	39
b) Tratados con jerarquía constitucional .....	40
c) Las constituciones provinciales.....	41
d) La Constitución de la Ciudad de Buenos Aires .....	42

§ 6. Facultades de las provincias para legislar sobre la protección de la vivienda .....	42
§ 7. Los denominados derechos sociales.....	47

**Capítulo III****LA LEY 14.394**

§ 8. Antecedentes inmediatos de la ley 14.394 .....	49
§ 9. Los proyectos de reforma integral del Código Civil .....	49
§ 10. Sanción de la ley 14.394 .....	51
§ 11. Reglamentación de la ley 14.394.....	52
§ 12. El Proyecto de Reformas al Código Civil .....	54

**Capítulo IV****CONCEPTO DE FAMILIA****A LOS FINES DE LA LEY 14.394**

§ 13. Generalidades.....	57
a) Los dos grupos de parientes protegidos .....	57
b) La convivencia .....	58
c) Los distintos casos que pueden presentarse .....	60
1. Parientes matrimoniales y extramatrimoniales .....	60
2. Los hijos adoptivos y sus descendientes .....	61
3. Los parientes por afinidad .....	62
§ 14. Quiénes pueden ser beneficiarios .....	63
a) Beneficiarios designados en el acto de constitución .....	63
b) Ampliación de beneficiarios con posterioridad a la constitución ..	66
c) Exclusión de beneficiarios .....	67

**Capítulo V****CONSTITUCION DEL BIEN DE FAMILIA**

§ 15. Introducción .....	69
§ 16. El acto de afectación .....	69
§ 17. Sujetos legitimados para solicitar la afectación.....	71
a) Requisitos respecto del constituyente.....	71
1. El constituyente debe ser persona física .....	71
2. El constituyente debe tener la propiedad actual del inmueble ..	72
I. El caso del adquirente por usucapión.....	73
II. Inmueble ganancial .....	74
3. El constituyente debe ser capaz de enajenar .....	74

I. Casos en que es necesaria la autorización judicial .....	76
II. El asentimiento conyugal.....	77
b) Constitución por los condóminos .....	79
1. Conformidad de todos.....	79
2. ¿Es posible la constitución sobre partes indivisas?.....	80
3. La exigencia del parentesco entre los condóminos.....	83
c) La situación de los concubinos .....	84
§ 18. Requisitos respecto del inmueble .....	86
a) Inmuebles susceptibles de afectación .....	86
b) Posibilidad de afectación parcial .....	90
c) El valor del inmueble .....	91
1. El sistema de fijación de topes .....	92
2. La supresión de los topes.....	93
3. La posición de la doctrina y de la jurisprudencia .....	95
4. Incremento del valor del inmueble posterior a la afectación ...	99
§ 19. Desde cuándo produce efectos la constitución.....	99
a) Inscripción constitutiva.....	100
b) Criterios que fijan una fecha diferente .....	100
c) Aplicabilidad de las normas registrales .....	104
§ 20. Posibilidad de extender la afectación a las cosas muebles .....	108

**Capítulo VI****FORMAS DE CONSTITUCION****DEL BIEN DE FAMILIA**

§ 21. Necesidad de un acto expreso de afectación.....	111
§ 22. Autoridad ante la que debe gestionarse la inscripción.....	112
§ 23. Formas de constitución .....	113
a) Constitución e inscripción.....	116
b) Efectos entre "partes" y con relación a terceros .....	118
c) Constitución mediante acta registral .....	119
d) Constitución por escritura pública.....	120
1. El cumplimiento de los requisitos registrales .....	121
2. La solicitud de inscripción .....	121
3. Obligación de acompañar el título de propiedad .....	121
4. Plazo para la presentación de la escritura .....	122
5. Acreditación del estado de deuda impositiva .....	123
e) Existencia de gravámenes sobre el inmueble .....	124
f) Preexistencia de medidas precautorias .....	126
g) La designación de beneficiarios .....	127
h) La declaración jurada de convivencia .....	128
i) El asentimiento conyugal.....	129

j) La inscripción de un inmueble en condominio .....	129
1. La unanimidad .....	130
2. La constitución debe recaer sobre todo el inmueble .....	130
3. La exigencia del parentesco entre los condóminos .....	132

**Capítulo VII****CONSTITUCION DEL BIEN DE FAMILIA  
POR TESTAMENTO**

§ 24. Introducción .....	133
§ 25. Condiciones requeridas para la constitución .....	134
a) Capacidad para realizar la constitución .....	134
b) Carácter del bien afectado .....	136
c) Momento en que se perfecciona la constitución .....	136
d) Necesidad de que concurren los requisitos legales .....	140
§ 26. Afectación de la legítima .....	140

**Capítulo VIII****EFFECTOS DE LA CONSTITUCION  
RESPECTO DEL CONSTITUYENTE**

§ 27. Enunciación de los distintos efectos producidos por la constitución ..	145
§ 28. Indisponibilidad del bien de familia .....	146
a) Inenajenabilidad .....	146
1. Alcances de la inenajenabilidad .....	148
I. Venta .....	149
II. Permuta .....	149
III. Donación .....	150
IV. Aporte a una sociedad .....	150
V. Dación en pago .....	150
VI. Cesión de derechos hereditarios .....	150
2. La enajenación de frutos .....	151
3. Enajenación parcial .....	152
4. División de condominio .....	153
b) Legados y mejoras testamentarias .....	154
c) Constitución de gravámenes .....	156
d) Otros actos de disposición jurídica .....	160
e) Actos de disposición material .....	161
1. Demolición total .....	161
2. Demolición parcial .....	162
3. Demolición ordenada por la autoridad .....	162
4. La situación en la propiedad horizontal .....	162
f) Actos de administración .....	164

§ 29. Consecuencias de la realización de actos prohibidos .....	166
§ 30. Supuestos de enajenación involuntaria .....	169
§ 31. Pérdida del dominio por prescripción .....	169
§ 32. Facultades de los beneficiarios .....	171

**Capítulo IX****EFFECTOS DEL BIEN DE FAMILIA  
RESPECTO DE LOS ACREEDORES**

§ 33. Introducción .....	175
§ 34. La situación de los acreedores conforme al origen de la deuda .....	176
a) El límite entre oponibilidad y la inoponibilidad .....	177
b) Concepto de "deudas posteriores" .....	178
§ 35. Casos especiales .....	186
a) Gastos .....	187
b) Alimentos .....	194
c) Acuerdo con el acreedor sobre la futura inscripción del bien .....	202
d) Conformidad del propietario con el embargo .....	203
e) Obligaciones nacidas como consecuencia de la comisión de un hecho ilícito .....	204
f) Títulos de crédito .....	209
1. Procedimiento para obtener la desafectación .....	211
2. Instrumentación de la deuda con posterioridad a su nacimiento .....	212
3. Deuda contraída en la misma fecha de la inscripción .....	214
g) Repetición del pago .....	216
h) Honorarios .....	217
i) Fianza .....	224
j) Cuenta corriente .....	230
k) Obligaciones accesorias .....	238
l) Ejecución de deudas del condómino .....	239
m) Fecha de la sentencia que reconoce la obligación .....	241
n) Otros casos .....	243
§ 36. El caso del bien de familia constituido por donación de un tercero ..	244
§ 37. Excepciones a la inembargabilidad e inejecutabilidad .....	246
a) Obligaciones provenientes de impuestos o tasas .....	246
b) Créditos por construcción y mejoras .....	249
c) Gravámenes constituidos con arreglo a lo dispuesto en el art. 37 ..	250
§ 38. Frutos y productos .....	253
a) Frutos .....	253
1. Clases .....	253
2. Casos en que no es procedente el embargo .....	254
3. Casos en que es procedente el embargo .....	256

b) Los productos .....	257
c) El Proyecto de Reformas al Código Civil .....	258

**Capítulo X****OBLIGACION DE HABITACION  
O EXPLOTACION PERSONAL**

§ 39. Introducción .....	261
§ 40. Situaciones contempladas por el legislador .....	261
a) Obligación de habitar .....	262
b) Obligación de explotación por cuenta propia .....	263
c) Incumplimiento temporario de la obligación de habitar o la de ex- plotar por cuenta propia el inmueble o la industria en él existen- te .....	264
d) El supuesto de la locación del "bien de familia" .....	267
1. Posibilidad de locación parcial .....	271
2. Nuestra opinión .....	272

**Capítulo XI****POSIBILIDAD DE AFECTAR  
SOLO UN BIEN DE FAMILIA**

§ 41. Constitución de más de un bien de familia .....	275
§ 42. Situación de los acreedores .....	276
a) Acreedores de fecha posterior a la primera afectación pero ante- rior a la segunda .....	276
b) Acreedores de fecha posterior a ambas afectaciones .....	277
§ 43. El caso del condómino de uno de los inmuebles afectados .....	278
§ 44. La prohibición en relación a los beneficiarios .....	279

**Capítulo XII****EXENCIONES IMPOSITIVAS  
Y REDUCCIONES ARANCELARIAS**

§ 45. Introducción .....	281
§ 46. Exención del pago del impuesto sucesorio .....	281
a) El impuesto a la transmisión gratuita de bienes .....	282
1. Requisitos para la procedencia de la exención .....	283
2. Desafectación antes de los cinco años de la transmisión .....	284
3. Desafectación no solicitada por los herederos .....	286

b) El supuesto de constitución por testamento .....	287
c) La reglamentación del art. 40 en las provincias .....	288
d) La tasa de justicia .....	289
e) Derogación del impuesto sucesorio .....	290
§ 47. Otras exenciones impositivas .....	290
a) Alcance de la eximición .....	291
b) La legislación provincial .....	291
§ 48. Reducción del arancel notarial .....	293
§ 49. Gratuidad del asesoramiento y colaboración de la autoridad de apli- cación .....	296
§ 50. Los honorarios de los profesionales en el juicio sucesorio .....	298
a) La ley 14.394 y leyes de arancel locales .....	299
b) Tacha de inconstitucionalidad de la norma .....	301
c) Finalidad de la reducción arancelaria .....	301
d) Profesionales afectados por la reducción .....	302
e) Cómputo sobre la valuación fiscal .....	303
f) Resultado de la comparación con las pautas de la ley de arancel .	304
g) ¿Es procedente la aplicación de oficio del art. 48 de la ley 14.394?.	306
h) Casos en que pierde vigencia el art. 48 de la ley 14.394 .....	308
i) Desafectación del bien de familia a solicitud de los herederos .....	308
j) Supuesto en que intervienen varios letrados en la tramitación del sucesorio .....	310
k) Posibilidad de ejecutar el inmueble para la percepción de los ho- narios .....	311
l) Aplicación del art. 48 en las provincias .....	312
m) La solución del Proyecto de Reformas al Código Civil .....	312

**Capítulo XIII****EL BIEN DE FAMILIA Y LA SUCESION  
DEL CONSTITUYENTE**

§ 51. Introducción .....	313
§ 52. Subsistencia <i>post mortem</i> de la afectación .....	313
a) Relaciones entre el bien de familia y la legítima .....	315
1. Caso en que todos los beneficiarios son herederos forzosos .....	315
2. Caso en que no todos los beneficiarios son herederos forzosos	316
b) Partición y adjudicación del bien de familia en una de las hijuelas	324
c) Derecho a compensación del heredero no beneficiario .....	325
d) Caso del único beneficiario que viene a convertirse en único here- dero .....	328
§ 53. Régimen de administración y disposición del bien de familia des- pués del fallecimiento del constituyente .....	334

§ 54. La inembargabilidad e inejecutabilidad después de la muerte del titular.....	335
§ 55. Bien de familia constituido por un tercero.....	338
§ 56. Bien de familia e indivisión hereditaria.....	339

**Capítulo XIV****EL BIEN DE FAMILIA Y EL DIVORCIO  
DEL CONSTITUYENTE**

§ 57. Introducción.....	343
§ 58. Distintas situaciones que puede generar el bien de familia frente al divorcio.....	343
a) El bien de familia durante el trámite del juicio de divorcio.....	344
b) Suerte del bien de familia después de dictada la sentencia de divorcio.....	346
1. Derecho a una compensación en favor del cónyuge excluido del uso exclusivo del inmueble.....	350
2. Posibilidad de adjudicación en la hijuela de uno de los cónyuges.....	351
3. Situación de los acreedores.....	352
4. En qué casos es procedente la desafectación.....	355
5. Posibilidad de uno de los cónyuges de imponer al otro la afectación.....	360
§ 59. Nulidad de matrimonio.....	363

**Capítulo XV****EL BIEN DE FAMILIA Y LA QUIEBRA  
DEL CONSTITUYENTE**

§ 60. Introducción.....	365
§ 61. El desapoderamiento del deudor.....	366
§ 62. Situación de los acreedores.....	367
a) Concurrencia de acreedores anteriores y posteriores a la afectación.....	367
1. Teoría de la incorporación del bien de familia al activo del concurso.....	368
2. Teoría de la exclusión absoluta del bien de familia del concurso.....	373
3. Teoría de la subsistencia de las acciones individuales de los acreedores anteriores.....	374
4. Teoría de la formación de un concurso especial.....	376
5. Teoría de la formación de una masa separada.....	377

6. La posición de la minoría en un fallo de la Corte Suprema.....	379
7. Nuestra opinión.....	381
b) En qué momento se opera el desapoderamiento.....	383
c) La legitimación del síndico para solicitar la desafectación.....	386
§ 63. La posibilidad de ejercicio de la acción revocatoria concursal.....	388

**Capítulo XVI****LA SUSTITUCION DEL BIEN DE FAMILIA**

§ 64. Introducción.....	393
§ 65. El silencio legislativo y la posición de la jurisprudencia.....	393
§ 66. Nuestra opinión.....	399
§ 67. La permuta.....	403
§ 68. Sustitución del inmueble por una suma de dinero.....	403
§ 69. El Proyecto de Reformas al Código Civil.....	404

**Capítulo XVII****LA DESAFECTACION**

§ 70. Introducción.....	407
§ 71. Causales de desafectación.....	409
a) Causales voluntarias de desafectación.....	409
1. Voluntad del constituyente.....	410
I. Inmueble ganancial o propio.....	413
II. Venta prometida por ambos cónyuges.....	415
III. Cónyuges divorciados.....	418
2. Por decisión de la mayoría de los herederos.....	419
3. Por decisión de la mayoría de los coparticipes.....	421
I. Posibilidad de desafectación parcial.....	425
II. Forma de la desafectación voluntaria.....	427
b) Causales forzosas de desafectación.....	428
1. De oficio o a instancia de cualquier interesado.....	428
I. El valor del inmueble.....	429
II. Extinción de los vínculos familiares.....	431
III. Incumplimiento de la obligación de habitación o explotación personal.....	432
III.1 Mudanza transitoria.....	433
III.2 Locación definitiva.....	435
III.3 Locación parcial.....	436
IV. Fallecimiento de todos los beneficiarios.....	437
2. Por decisión judicial.....	441
I. Expropiación.....	442

ii. Reivindicación.....	443
iii. Venta judicial.....	443
iv. Causas graves.....	445
§ 72. Quiénes pueden solicitar la desafectación en los casos del art. 49, inc. d).....	447
§ 73. Desafectación e inoponibilidad.....	447
§ 74. Procedimiento para obtener la desafectación.....	448
a) Incidente o proceso autónomo.....	449
b) Quiénes son parte en la desafectación.....	452
c) Juez o autoridad que debe intervenir.....	453
d) Prueba de la causal invocada.....	454
§ 75. Efectos de la desafectación.....	455
§ 76. Ejercicio por los acreedores de la acción revocatoria.....	458
§ 77. El Proyecto de Reformas al Código Civil.....	459

#### Capítulo XVIII

#### EL REGIMEN RECURSIVO

§ 78. El recurso contra las resoluciones de la autoridad administrativa ...	461
a) El decreto 2513/60.....	461
b) La ley 17.417.....	462
c) La ley 22.231.....	463
d) El decreto 2080/80.....	464
§ 79. Ambito de aplicación del recurso.....	465
§ 80. El sistema recursivo en las provincias.....	467
§ 81. Resolución denegatoria y cosa juzgada.....	468
§ 82. El recurso extraordinario.....	469
<i>Bibliografía general</i> .....	473