



# BIEN DE FAMILIA

MARTA ENCINA FAZIO DE BELLO

NORY BEATRIZ MARTÍNEZ

Colaboración en la Sección Derecho Comparado:

PATRICIA CELIA ESTHER SUÁREZ BERAJA

Biblioteca de la Corte Suprema	
Nº de Orden	122.363
Ubicación	CS605

LA LEY

# INDICE GENERAL

## CAPÍTULO PRIMERO

### EL BIEN DE FAMILIA

I.- Introducción.....	1
II.- Antecedentes históricos.....	3
II.1. La Biblia.....	3
II.2. Grecia y Roma.....	3
II.3. Siglo XIX.....	3
III.- Derecho Comparado.....	4
IV.- Naturaleza jurídica del bien de familia.....	40
IV.1. Introducción.....	40
IV.2. Distintas posturas frente a la naturaleza jurídica.....	41
IV.2.a) Un condominio familiar entre el constituyente y los beneficiarios.....	41
IV.2.b) Una propiedad de familia.....	42
IV.2.c) Una fundación familiar.....	42
IV.2.d) Una restricción o límite del dominio.....	42
IV.2.e) Un dominio imperfecto.....	43
IV.3. Nuestra Opinión.....	43
V.- Una definición de bien de familia.....	44
VI.- Jurisprudencia.....	45

## CAPÍTULO SEGUNDO

### REGÍMENES ESPECIALES DE PROTECCIÓN A LA VIVIENDA FAMILIAR EN LA ARGENTINA

I.- La Ley 14.394. Sus antecedentes. Sanción. Constitucionalidad.....	49
I.a) Constitución Nacional.....	49
I.b) Las Constituciones Provinciales.....	50
I.b.1) Constitución de la Provincia de Buenos Aires.....	50
I.b.2) Constitución de la Provincia de Catamarca.....	50
I.b.3) Constitución de la Provincia del Chaco.....	51
I.b.4) Constitución de la Provincia del Chubut.....	51
I.b.5) Constitución de la Provincia de Jujuy.....	52

	Pág.
I.b.6) Constitución de la Provincia de La Rioja .....	52
I.b.7) Constitución de la Provincia de Misiones .....	52
I.b.8) Constitución de la Provincia de Río Negro .....	52
I.b.9) Constitución de la Provincia de Salta .....	52
I.b.10) Constitución de la Provincia de San Juan .....	53
I.b.11) Constitución de la Provincia de Santa Fe .....	53
I.b.12) Constitución de la Provincia de Santa Cruz .....	54
I.b.13) Constitución de la Provincia de Santiago del Estero .....	54
I.b.14) Constitución de la Provincia de Tierra del Fuego e Islas del Atlántico Sur .....	54
I.b.15) Constitución de la Provincia de Tucumán .....	54
I.b.16) Constitución de la Provincia de Córdoba .....	55
I.b.17) Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires .....	56
II.c) Legislación .....	56
I.d) Regímenes especiales de protección a la vivienda familiar en la argentina .....	57
Coexistencia de los beneficios .....	63
II.- Descripción de los elementos del bien de familia, en la ley 14.394 .....	63
III.- Las cláusulas de indivisión hereditaria .....	64
IV.- El instituto del bien de familia a través de la ley 14.394. Aspectos salientes .....	65
V.- El bien de familia en una concepción amplia .....	67
V.a) El Código Civil, antes de la reforma de 1968 .....	68
V.b) El Código Civil, luego de la reforma de 1968 .....	69
V.c) Leyes Nacionales .....	70
V.d) Los Códigos Procesales .....	70
VI.- Jurisprudencia .....	71

### CAPÍTULO TERCERO

#### ANÁLISIS DE LA LEY 14.394

I.- Introducción al art. 34 de la ley 14.394 .....	77
II.- Estudio analítico de la ley 14.394 .....	77
II.1) Objeto del bien de familia: el inmueble .....	77
II.1.1 Situación física del inmueble .....	84
II.2.A) El constituyente .....	100
II.2.B) Los beneficiarios .....	113
II.2.B.1) Estado de familia y parentesco .....	113
II.2.B.2) Derechos de los beneficiarios .....	116
II.2.B.3) Situación especial del constituyente y del beneficiario que llega a ser único propietario del inmueble. Venta de partes indivisas. Los derechos individuales de la persona sola a proteger su vivienda .....	118

	Pág.
II.2. B) Los beneficiarios .....	123
II.2.B.4) Jurisprudencia .....	124

### CAPÍTULO CUARTO

#### ESTUDIO ANALÍTICO DE LA LEY 14.394 (CONTINUACIÓN)

III) Constitución .....	135
a) Introducción .....	135
b) Jurisdicción .....	137
c) Requisitos generales .....	137
d) Gratuidad de los trámites administrativos .....	138
e) Constitución por acta administrativa .....	138
f) Diferencias entre constitución e inscripción .....	142
g) Constitución por Escritura Pública .....	142
h) Constitución por Testamento .....	145
i) El sistema de Publicidad Registral Inmobiliaria y su aplicación al Bien de Familia .....	151
1) Introducción .....	151
2) La anotación del Bien de Familia en el Registro y el carácter de la misma .....	153
3) Recomendaciones de las XX Jornadas Nacionales de Derecho Civil Buenos Aires, 2005: Comisión Número 4. Derechos Reales: "Protección Jurídica de la vivienda" .....	155
4) Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal .....	155
j) Jurisprudencia .....	164
IV.- Los efectos del bien de familia .....	167
A) Indisponibilidad relativa. Análisis del art. 37 de la ley 14.394 .....	167
1) Indisponibilidad por actos entre vivos .....	169
2) Indisponibilidad por actos de última voluntad .....	172
3) Constitución de gravámenes .....	172
4) Disposición material .....	174
5) Casos de pérdida involuntaria del dominio .....	175
6) Caso de la prescripción adquisitiva vicinal .....	175
7) Enajenación de frutos y productos .....	176
8) Validez de los actos prohibidos por el art. 37 de la Ley 14.394 .....	177
B) Inembargabilidad e inejecutabilidad. Análisis del artículo 38 de la Ley 14.394 .....	182
1) El artículo 38 del Código Civil .....	182
2) Diferencia entre inembargabilidad e inejecutabilidad .....	183
3) Deudas anteriores y deudas posteriores a la constitución del bien de familia .....	185
a) Ámbito contractual .....	186

	Pág.
b) Ambito extracontractual.....	186
4) Casos especiales .....	187
a) Alimentos: .....	187
b) Las expensas en la propiedad horizontal .....	188
c) Inmueble en condominio .....	188
d) Honorarios.....	189
e) El concurso o quiebra .....	189
f) Deudas posteriores expresamente exceptuadas por el art. 38 de la Ley 14.394.....	190
g) Situación de los frutos y productos. El art. 39 de la ley 14.394.....	191
5) Exenciones impositivas.....	198
6) Obligación de habitar y/o explotar por cuenta propia el inmueble. El artículo 41 de la ley 14.394.....	198
a) Obligación de habitar.....	198
b) Explotación por cuenta propia.....	199
c) Excepciones a la obligación de habitar y/o explotar.....	199
7) Estado de indivisión relativa luego del fallecimiento del constituyente. Jurisprudencia y doctrina .....	200
V.- Jurisprudencia .....	210

### CAPÍTULO QUINTO

#### DESAFECTACIÓN DEL BIEN DE FAMILIA

I. Introducción.....	221
II. El artículo 49 de la ley 14.394 .....	222
II.a. El inciso a) del artículo 49 de la ley 14.394.....	222
a.1. Venia Judicial.....	224
a.2. Desafectación tácita .....	224
El inciso b) del Art. 49 de la ley 14.394 .....	226
El inciso c) del Art. 49 de la ley 14.394.....	227
El inciso d) del Art. 49 de la ley 14.394 .....	228
II.d.1) El artículo 34 de la ley 14.394 .....	228
II.d.2) El artículo 36 de la ley 14.394 .....	229
II.d.3) El artículo 41 de la Ley 14.394.....	229
II.d.4) Fallecimiento de todos los beneficiarios .....	230
El inciso e) del art. 49 de la Ley 14.394.....	230
A) Causales procesales .....	233
B) Las formas de cancelación .....	233
C) Los efectos de la desafectación.....	234
D) Subsistencia de otros regímenes tuitivos .....	234

	Pág.
E) Algunos casos de desafectación en el registro de la Capital Federal.....	236
F) El sistema recursivo .....	243
III. Jurisprudencia .....	250

### CAPÍTULO SEXTO

#### CASOS ESPECIALES

I.- El Bien de Familia y su oponibilidad al Concurso de Quiebra.....	265
I.1. Bien de Familia: Definición.....	265
I.2.- Beneficio de inembargabilidad e inejecutabilidad.....	266
I.3.- Ineficacia de la oponibilidad .....	269
I.4.- Excepción a la inoponibilidad. Petición expresa .....	269
I.6.- Títulos posteriores a la afectación.....	274
I.7. Posturas doctrinarias .....	275
I.8. Jornadas nacionales de derecho civil .....	276
I.9. Proyecto de Ley de Código Civil de 1998.....	276
II.- Otros casos contemplados.....	276
II.1. Tipo de Deuda: II.1.A) Expensas Comunes.....	276
II.1.a) Proyecto de 1998.....	278
II.1.b. Frutos.....	279
II.2.1. Créditos autorizados con fecha posterior a la afectación.....	279
II.2.2. Mejoras .....	280
II.2.3. Impuestos.....	280
III.- Efectos del divorcio sobre el bien de familia.....	284
III.1.- Desafectación del bien de familia posterior al divorcio .....	284
III.2.- Subsistencia del bien de familia posterior al divorcio .....	285
III.3.- Constitución del bien de familia posterior al divorcio.....	290
III.4.- Juez competente para entender en el pedido de afectación o desafectación.....	290
III.5.- Jornadas nacionales de derecho civil .....	291
IV.- Las viviendas adquiridas a través del Banco Hipotecario Nacional .....	292
IV.1.- Cláusulas de inembargabilidad.....	293
IV.2.- Jornadas Nacionales de Derecho Civil.....	295
V.- Protección de la vivienda de la familia de hecho .....	296
V.1. Derechos .....	299
V.2.- Nuestra opinión .....	301
V.3.- Proyectos de reforma .....	302
V.4.- Jornadas de Derecho Civil.....	302
V.5.- Constituciones Provinciales.....	304
V.6.- Legislación comparada .....	304
VI. Jurisprudencia.....	305

CAPITULO SÉPTIMO

LEGISLACIÓN PROVINCIAL

	Pág.
I.- Introducción.....	319
II.- Antecedentes legislativos inmediatos.....	319
III.- Legislación Provincial.....	320
III.a. Constituciones y legislación.....	321
III.a.1) Constitución de la Nación Argentina.....	321
III.a.2) Constitución de la Provincia de Buenos Aires.....	323
III.a.3) Leyes de la Provincia de Buenos Aires.....	324
III.a.4) Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	325
III.a.5) Constitución de la Provincia de Salta.....	326
III.a.6) Leyes de la Provincia de Salta.....	327
III.a.7) Constitución de la Provincia de Jujuy.....	327
III.a.8) Leyes de la Provincia de Jujuy.....	328
III.a.9) Constitución de la Provincia de Tucumán.....	328
III.a.10) Leyes de la Provincia de Tucumán.....	329
III.a.11) Constitución de la Provincia de Neuquén.....	330
III.a.12) Constitución de la Provincia de San Juan.....	330
III.a.13) Leyes de la Provincia de San Juan.....	331
III.a.14) Constitución de la Provincia de San Luis.....	332
III.a.15) Leyes de la Provincia de San Luis.....	332
III.a.16) Constitución de la Provincia de Misiones.....	335
III.a.17) Leyes de la Provincia de Misiones.....	335
III.a.18) Constitución de la Provincia de Corrientes.....	335
III.a.19) Constitución de la Provincia de Entre Ríos.....	336
III.a.20) Leyes de la Provincia de Entre Ríos.....	337
III.a.21) Constitución de la Provincia de La Rioja.....	338
III.a.22) Constitución de la Provincia de Catamarca.....	338
III.a.23) Leyes de la Provincia de Catamarca.....	339
III.a.24) Constitución de la Provincia de Córdoba.....	339
III.a.25) Leyes de la Provincia de Córdoba.....	341
III.a.26) Constitución de la Provincia del Chaco.....	345
III.a.27) Leyes de la Provincia del Chaco.....	346
III.a.28) Constitución de la Provincia de Formosa.....	347
III.a.29) Leyes de la Provincia de Formosa.....	348
III.a.30) Constitución de la Provincia de Santa Fe.....	348
III.a.31) Leyes de la Provincia de Santa Fe.....	349
III.a.32) Constitución de la Provincia de Santiago del Estero.....	349
III.a.33) Leyes de la Provincia de Santiago del Estero.....	350
III.a.34) Constitución de la Provincia de La Pampa.....	351
III.a.35) Leyes de la Provincia de La Pampa.....	352

	Pág.
III.a.36) Constitución de la Provincia de Río Negro.....	353
III.a.37) Leyes de la Provincia de Río Negro.....	354
III.a.38) Constitución de la Provincia del Chubut.....	354
III.a.39) Leyes de la Provincia del Chubut.....	354
III.a.40) Constitución de la Provincia de Santa Cruz.....	356
III.a.41) Constitución de la Provincia de Tierra del Fuego e Islas del Atlántico Sur.....	357
III.a.42) Leyes de la Provincia de Tierra del Fuego e Islas del Atlántico Sur.....	357
III.a.43) Leyes de la Provincia de Mendoza.....	358
IV. Conclusión.....	358
V. Jurisprudencia.....	359
 BIBLIOGRAFÍA.....	 365