--- Trelew,  de octubre de 2.013.- ----------

--- **Y VISTOS**: La resolución de fs. 321/323vta., el recurso de apelación de fs. 327, concedido en relación y con efecto suspensivo a fs. 329, el memorial de agravios de fs. 330/333, y ----------

--- **CONSIDERANDO**: ----------

--- **I.-** Que la jueza "a quo" por la resolución de fs. 321/323vta. decidió rechazar el incidente de desafectación del régimen del "bien de familia" planteado por la actora a fs. 268/270vta. de autos, le impuso las costas y reguló los honorarios profesionales. ---------

--- **II.-** Contra esa decisión se alzó el actor a fs. 327, y concedido a fs. 329 lo fundó con el memorial de agravios de fs. 330/333. ----------

--- En lo conducente, sintéticamente, el recurrente expresó que en autos se persigue el cobro de una suma de dinero derivada del incumplimiento de un acuerdo de fecha 25/06/2009, en el que se realizó un reconocimiento de deuda vencida y a vencer; afirmó que la demandada al contestar el reclamo relató que trabajó en la G. N. de A. T. hasta 2008, y que los cheques emitidos en marzo de 2008 –adjuntados– responden al acuerdo indemnizatorio por la finalización de ese vínculo; frente a ello invocó el bien de familia que se inscribió en mayo de 2008, de modo que la deuda es anterior. ----------

---

--- Expresó el recurrente que es erróneo el argumento de la jueza, de que debe estarse a la firma del acuerdo y no al incumplimiento de las obligaciones en él asumidas; además le imputó contradicción, pues si debía tenerse en cuenta la fecha de nacimiento de la obligación, entonces, debió ponderarse la fecha de libramiento de los cheques, que son anteriores a la constitución del beneficio. Citó jurisprudencia. ----------

--- El recurrente también objetó que el inmueble sujeto al régimen de protección del bien de familia cumpla con la finalidad prevista por la ley 14.394; citó doctrina; y afirmó que el inmueble no está destinado a la convivencia del grupo familiar de C. y su constitución es posterior a la emisión de los cheques. ----------

--- Sobre esta base solicitó que se revoque la decisión de grado y se decrete la desafectación del inmueble al régimen de bien de familia. ----------

--- **III.-** Así planteado el caso corresponderá revocar parcialmente la resolución de fs. 321/323vta. por las siguientes razones. ----------

--- De autos surge que a fs. 269/271vta. el actor promovió incidente de desafectación de bien de familia respecto del inmueble sobre el que solicitó embargo preventivo, en tanto decretado a fs. 241 fue registrado en forma provisoria a fs. 264 por encontrarse el bien sometido a la ley 14.394. ----------

--- El demandado se opuso a la desafectación a fs. 283/285vta., y producida que fue la prueba del incidente se dictó la resolución de fs. 321/323vta. en examen. ----------

--- En rigor, de la documental acompañada con la demanda surge que el objeto de autos es un cobro de pesos contra V. H. C. por la suma que se indicó. De los hechos relatados surgiría, en principio, cuál es la causa de la deuda. Sin perjuicio de ello, en lo

que al presente interesa, se adjuntaron 33 cheques de pago diferidos impagos, dos en particular, los nº ******** y ********, que tienen fecha de emisión 13/05/2008 y orden de pago al 25/03/2009 y 25/04/2009, por la suma de $3.000 cada uno (fs. 32 y 33), los restantes tienen fecha de emisión en el mes de julio de 2008 (fs. 20 y 23), agosto de 2008 (fs. 22, 24-26, 29, 29-30, 36 y 39), septiembre de 2008 (fs. 28, 31-32, 34), octubre de 2008 (fs. 9, 11-12, 35, 37, 40), enero de 2009 (fs. 8, 10, 13, 38), febrero de 2009 (fs. 14-16, 21), marzo de 2009 (fs. 17-19); y un convenio de pago suscripto al 25/06/2009 entre el demandado y el actor (fs. 6), por cual el primero reconoce adeudar al segundo (por “obligación contraída oportunamente”) la suma de $80.827 (que calificó de “deuda vencida”) y la suma de $38.554 (“deuda a vencer”) (sic, fs. 6). ----------

--- La inscripción registral de inmueble como bien de familia cuya desafectación se solicita, se concretó el 20/05/2008 según constancia del Registro de Propiedad (fs. 264). ----------

--- **IV.-** En relación con el agravio relativo a la fecha de la deuda, debe estarse al Régimen de Bien de Familia instituido por la ley 14.394 que dispone que el inmueble así inscripto es inejecutable e inembargable respecto de toda deuda (contractual o extracontractual) que sea posterior a su inscripción como tal, o que esté incluida entre las excepciones que enumera expresamente la norma (art. 38, ley cit.; así, esta Sala S.I.L. nº 48 de 2008, en la causa "S., G. F. c/ S., E. A. y ot. s/ Dif. de haberes e indemnización de ley", expte. nº 22.670/2008-r.C.A.T.). ----------

--- En estos términos, entonces, resultan relevante las constancias de autos reseñadas; pues, en concreto sólo los dos cheques de pago diferido (fs. 32 y 33) instrumentan una deuda de fecha anterior a la inscripción registral del bien. Esto es así en tanto que conceptualmente el cheque de pago diferido es un documento cambiario que tiene incorporado una promesa incondicional e irrevocable de hacer pagar una suma de dinero, en una fecha determinada (conf. Escuti, “Títulos de crédito”, Astrea, Buenos Aires, 6ª ed., act. y ampliada, 1999, ps. 206 y 209). De modo que, si estos dos cheques tienen por fecha de emisión el 13/05/2008 están ubicados temporalmente antes del 20/05/2008 en que se registró la inscripción del inmueble como bien de familia, y por ello este régimen de excepción no resulta oponible a esas promesas de pago. ----------

--- Distinto es el caso del acuerdo de pago de fs. 6, que incluye un “reconocimiento de deuda” por “obligación contraída oportunamente” en abstracto, en tanto no especifica ningún dato que permita establecer su causa y el tiempo en que pudo haber sido asumida (doc. art. 722, Código Civil; conf.: Pizzarro-Vallespinos, “Instituciones de derecho privado. Obligaciones”, Hammurabi, Buenos Aires, 1999, T. 3, p. 440, § 704). Aunque esto, en principio, no desmerece al acto en sí (esta Sala en la S.D.C. nº 14 de 2006, en la causa “V., R. E. c/ A. C. C. A. I. s/ Cobro de pesos", expte. nº 20791/2005-r.C.A.T.), lo cierto es que en razón de su enunciación abstracta no permite retrotraer los efectos del reconocimiento a la fecha del acto o derecho así declarado. De modo que,

considerándolo ahora en relación únicamente con el objeto del recurso, lo concreto es que si tal acuerdo de pago ha sido suscripto el 25/06/2009, lo fue con posterioridad a la inscripción registral (20/05/2008), y el régimen de excepción de la ley 14.394 resulta oponible. ----------

--- En relación al agravio vinculado al incumplimiento de las condiciones del régimen de bien de familia (habitación y finalidad), lo cierto es que la ley 14.394 en su art. 41 dispone que "el propietario o su familia estarán obligados a habitar el bien o a explotar por cuenta propia el inmueble o la industria en él existente". ----------

--- En ese orden, quedó acreditado que el bien en cuestión es habitado por la descendiente del propietario demandado, Sta. E. C. (fs. 315/316, también surge así de la copia del documento de su identidad de fs. 275), quien explotaría la propiedad –bien puede asumirse, pues no hay prueba en otro sentido, que lo hace en forma parcial– por su propia cuenta [doc. art. 2424, Código Civil; CNac.Comercial, Sala A, 23/03/1990, "Olessi, Emilio H. c/ Rodríguez, José", JA, 1990-III-450; conf.: Berbere Delgado, "La concepción no restringida de la familia en el régimen del bien de familia. Su límite y extensión", en DFyP 2010 (junio), 71; por lo demás el mentado contrato de locación, siendo consensual, puede probarse por cualquier medio, conf.: López Mesa, "Código Civil anotado con jurisprudencia", Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2011, p. 1092]. ----------

---

--- También surge de la prueba rendida en autos que, según el Juzgado Electoral Federal, la mencionada C. no registra actividad en el Distrito Chubut (fs. 306); la empresa E. informó que el inmueble en cuestión tiene una misma cuenta que registra tres medidores de consumo eléctrico (fs. 292), y la liquidación de expensas y demás gastos comunes se encuentran a nombre del propietario demandado según informe de la A. d B. E. I., donde se encuentra ubicado el inmueble en cuestión (fs. 295/298). --------

---

--- En suma, no se advierten en este estado elementos que permitan sostener el agravio en examen, desde que no se dan los recaudos para la desafectación en los términos del art. 49, inc. "d" de la ley 14.394. ----------

--- **V.-** De modo que, en función de lo expuesto, corresponde revocar parcialmente la resolución de fs. 321/323vta. y declarar la inoponibilidad de la constitución del bien de familia de que da cuenta el informe del Registro de Propiedad Inmueble a fs. 257/vta. respecto de los cheques de pago diferido nº ******** y ********, que tienen fecha de emisión 13/05/2008 y orden de pago al 25/03/2009 y 25/04/2009, por la suma de $3.000 cada uno (fs. 32 y 33). ----------

--- Por el contrario se confirma la resolución de fs. 321/323vta. en relación con los demás aspectos que fueron objeto de agravio. ----------

--- **IV.-** En función de la forma en que se resuelve el recurso, las costas se impondrán al recurrente en el 95% y el resto a la demandada por el vencimiento parcial y mutuo (art. 72, C.P.C.C.). En consideración a la importancia y extensión de las labores

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO

desarrolladas en la Alzada, carácter con que actúo, etapas cumplidas y el resultado obtenido, se regulan los honorarios del Dr. A. M. S. en el 0,5%, incluyendo el plus procuratorio, calculado sobre el monto que surge de los cheques de pago diferidos nº ******** y ********; siempre que dicho importe sea superior al mínimo legal, en caso contrario corresponde regular 8 Jus ($2.516) (arts. 5º, 6º, 6bis, 7º, 8º, 13, 19 y 32, ley XIII nº 4). ----------

--- Por ello, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew; **RESUELVE**: ----------

--- Revocar parcialmente la resolución de fs. 321/323vta. y declarar la inoponibilidad de la constitución del bien de familia de que da cuenta el informe del Registro de Propiedad Inmueble a fs. 257/vta. respecto de los cheques de pago diferido nº ******** y ******** (fs. 32-33). ----------

--- Imponer el 95% de las costas en al actor y el resto al demandado. ----------

--- Regular los honorarios del Dr. A. M. S. en el 0,5%, incluyendo el plus procuratorio, calculado sobre el monto que surge de los cheques de pago diferidos nº ******** y ********; siempre que dicho importe sea superior al mínimo legal, en caso contrario corresponde regular 8 Jus ($2.516). ----------

--- La presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y hallarse vacante la restante vocalía de la Sala (art. 7º ley V nº 17). ----------

--- Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

CARLOS A. VELAZQUEZ
JUEZ DE CAMARA

MARCELO J. LOPEZ MESA
PRESIDENTE

---- REGISTRADA BAJO EL Nº DE 2013 – SIC.- CONSTE.----------

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO