

///nos Aires, Noviembre 12 de 2015.-

Y VISTOS Y CONSIDERANDO:

I) El pronunciamiento de fs. 1090/1091 del 17 de junio de 2015 hizo lugar al pedido de levantamiento de embargo formulado por la actora en el entendimiento de que mantener el embargo implicaría tanto como avalar un perjuicio incausado en su contra dado que el bien embargado por su ex letrado es inejecutable por cuanto la deuda reclamada y que dio origen a la medida cautelar es posterior a la afectación del inmueble al régimen de la ley 14.394.

Contra ese decisorio se alza el letrado Dr. H. H. G. a fs. 1092, quien expresa sus agravios a fs.1094/1095, y cuyo traslado fue contestado a fs. 1108/1109.

El apelante alega que si se levanta el embargo la accionante puede vender el inmueble e inscribir conjuntamente la desafectación del bien, como asimismo contraer nuevas deudas, cuyos acreedores trabarían el embargo sobre el mismo inmueble y prevendrían sobre su crédito anterior.

Ello además de que la facultad de requerir la desafectación como bien de familia se tornaría virtual de confirmarse el decisorio en el supuesto de que la deudora desafectara el bien.

II) De acuerdo a lo dispuesto por el art. 1° de la ley 27.077, el pasado 1° de agosto de 2015 entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación (CCC) sancionado por la ley 26.994.

La nueva legislación contiene un artículo genérico sobre su vigencia temporal que es el artículo 7° -cuyo contenido es virtualmente idéntico al artículo 3 del anterior código- y que establece que el nuevo Código se aplica inmediatamente a *las relaciones y situaciones que nazcan con posterioridad pero también a las consecuencias o efectos futuros de relaciones y situaciones jurídicas constituidas bajo el amparo de la antigua ley y que siguen vigentes*. Es decir, que no debe tratarse de situaciones agotadas, aplicándose también a las consecuencias que no hayan operado todavía. (Kemelmajer de Carlucci, Aída, “La Aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes” pág. 29 ed. Rubinal Culzoni).

A su vez, dispone que no tiene efectos retroactivos salvo que la misma ley lo establezca y, si así lo hace, no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales.

También para el Dr. Lorenzetti, la ley debe aplicarse de modo inmediato, y no tiene efecto retroactivo, con las excepciones previstas. La Ley fija una fecha a partir de la cual comienza su vigencia (art. 5°) y deroga la ley anterior, de manera que no habría conflicto de leyes (Ver Ricardo Luis Lorenzetti, “Código Civil y Comercial de la Nación...” t° I, pág. 46 Ec. Rubinzal- Culzoni).

III) Sentado ello, se procederá al estudio de la normativa en cuestión en orden al caso que nos ocupa.

Y en este sentido no puede desconocerse que la cuestión se encuentra hoy zanjada por las disposiciones de los artículos 244 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación. Ello así, ya que si bien la situación jurídica ha nacido bajo la vigencia de la Ley 14.394 hoy derogada, estimamos que en este caso, las disposiciones del nuevo Código Civil por el artículo 7 antes mencionado le son aplicables de manera inmediata a las consecuencias y efectos aún no agotados de la inscripción del inmueble como bien de familia.

Los artículos 244 y siguientes del nuevo ordenamiento tutelan el derecho a la vivienda, reconocido por la Constitución Nacional, la Provincial y los tratados internacionales de Derechos Humanos, contemplando una idea más amplia de familia y limitando la protección a un solo inmueble. En efecto, el artículo 244 del Código Civil y Comercial prevé que puede afectarse al régimen de vivienda un “inmueble destinado a vivienda”, sea “por su totalidad” o “hasta una parte de su valor”.

Siguiendo tal premisa y en lo que hace al tema bajo estudio, el nuevo Código Civil y Comercial prevé en su art. 248 la Subrogación real para el instituto del régimen de vivienda, sucesor del bien de familia. La subrogación implica la desafectación de un bien y, sin solución de continuidad, la correlativa afectación de otro, que lo reemplaza. Es decir, que para que la subrogación opere, según la letra de la ley, debería mediar “la adquisición” de otra vivienda “que sustituya” a la anterior. Así, se traslada el beneficio con efecto retroactivo a la vigencia de la anterior afectación al régimen de bien de familia; la protección se transmite a la vivienda afectada en sustitución de la anterior y a los importes que sustituyan a ésta en concepto de indemnización o precio.

En tales condiciones, meritando que la afectación constituida como bien de familia bajo la ley derogada, continúa vigente porque, en la protección del derecho a la vivienda, el Código Civil no dispone su aplicación retroactiva, por lo que no es necesario que la beneficiaria reinscriba el inmueble protegido ante la Dirección Gral. De Inmuebles y aplicando las previsiones del nuevo ordenamiento a las consecuencias aún no agotadas de la situación jurídica invocada., no cabe sino el rechazo de los fundamentos que dan sustento al recurso sub-examen.

Se insiste, en el nuevo régimen la suma dineraria y la vivienda adquirida quedarán sucesivamente comprendidas en el Régimen de vivienda, por subrogación real, desde la fecha de oponibilidad de la constitución del régimen.

Ello sin perjuicio, de la facultad, que en su caso, pudiere hacerse valer en torno a la desafectación del bien.

IV) Finalmente, en cuanto a las costas, el art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, en su párrafo primero, sienta el principio general de que “la parte vencida debe pagar los gastos de la contraria...”. Sin embargo, no obstante la enfática consagración de ese principio objetivo, admite por vía de excepción (conf. Morello-PassiLanza-Sosa-Berizonce, “Códigos procesales” t.II, pág.359), la facultad judicial de “...eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido, siempre que encuentre mérito para ello...” (Segundo párrafo).

Más allá de anotar que de lo expuesto se desprende una sensible atenuación de la regla general, al acordarse a los jueces el adecuado margen del arbitrio, que deberá ser ponderado en cada caso particular, y siempre que surja debidamente justificada tal exención (conf. Fassi- Yañez, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado anotado y concordado”, Buenos Aires, Astrea, TºI, p.416; conf. CNCiv. Sala C, R.45.013, del 2-5-989), lo cierto es que en el caso, teniendo en cuenta las especiales particularidades de la cuestión y meritando que la legislación que sirviera de sustento para resolver la cuestión en esta instancia no se encontraba vigente al interponerse el recurso de apelación y al de la presentación de los agravios, las costas de ambas instancias se impondrán en el orden causado.

V) Por todo ello, SE RESUELVE: Confirmar por los fundamentos expuestos precedentemente la resolución de fs. 1090/1091 en todo cuanto ha sido materia de agravio. Con costas de ambas instancias en el orden causado (art. 68 “in fine” del Cód. Procesal). Regístrese, notifíquese en los términos de la Acordada N°. 38/13 de la CSJN, publíquese y oportunamente, devuélvase.

BEATRIZ LIDIA CORTELEZZI - OMAR LUIS DÍAZ SOLIMINE - LUIS  
ALVAREZ JULIÁ