

K. 56. XXXVII.

RECURSO DE HECHO

Khanis, Pablo s/ quiebra s/ incidente de  
verificación de crédito por consorcio de  
propietarios de la calle Panamá  
982/84/86/88.

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

Buenos Aires, 25 de febrero de 2003.

Vistos los autos: "Recurso de hecho deducido por Pablo Khanis en la causa Khanis, Pablo s/ quiebra s/ incidente de verificación de crédito por consorcio de propietarios de la calle Panamá 982/84/86/88", para decidir sobre su procedencia.

Considerando:

Que los agravios del apelante han sido objeto de adecuado tratamiento en el dictamen del señor Procurador General, a cuyos fundamentos esta Corte se remite brevitatis causa.

Por ello, se desestima la presente queja. Notifíquese y, previa devolución de los autos principales, archívese. JULIO S. NAZARENO (en disidencia)- EDUARDO MOLINE O'CONNOR (en disidencia)- CARLOS S. FAYT - AUGUSTO CESAR BELLUSCIO - ENRIQUE SANTIAGO PETRACCHI - ANTONIO BOGGIANO - GUILLERMO A. F. LOPEZ (en disidencia)- ADOLFO ROBERTO VAZQUEZ (en disidencia)- JUAN CARLOS MAQUEDA.

ES COPIA

DISI-//-



*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

-//-DENECIA DEL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR DON JULIO S. NAZARENO,  
DEL SEÑOR VICEPRESIDENTE DOCTOR DON EDUARDO MOLINE O'CONNOR Y  
DEL SEÑOR MINISTRO DOCTOR DON GUILLERMO A. F. LOPEZ

Considerando:

1°) Que la Sala E de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial (fs. 143/145 de los autos principales, cuya foliatura se citará en lo sucesivo) confirmó la sentencia dictada en primera instancia que había ordenado desafectar del régimen de bien de familia (art. 38 de la ley 14.394) al inmueble de propiedad del actor para satisfacer el crédito por expensas comunes (art. 17 de la ley 13.512) e ingresar el producido de la venta a la masa en favor de los acreedores. Contra tal pronunciamiento, el vencido dedujo el recurso extraordinario de fs. 175/179, cuya denegación dio origen a esta queja.

2°) Que para decidir de tal modo el a quo —por remisión a los fundamentos del dictamen del señor fiscal de cámara— consideró que el régimen de inejecutabilidad del bien de familia no es oponible frente a una deuda por expensas comunes toda vez que las obligaciones de esa índole existen desde el principio de la vida del consorcio y son prioritarias a cualquier afectación. Sostener lo contrario —indicó— permitiría la simple maniobra de inscribir un inmueble afectado a la ley 13.512 como bien de familia para que se convirtiesen en letra muerta las disposiciones de sus arts. 8° y 17. El bien de familia —sostuvo— está excluido de la garantía común de los acreedores mas con la excepción de las obligaciones provenientes de impuestos y tasas que gravan directamente la cosa y de los créditos por construcción o mejoras introducidas en la finca (art. 38 de la ley 14.394) a los que

se asimilan, en razón de su naturaleza, las deudas por expensas comunes. Señaló, asimismo, que era correcto lo dispuesto en origen acerca de que el producido del bien desafectado debía ingresar a la masa ya que, en tanto la situación concursal es un fenómeno universal, la naturaleza del proceso exige un trato igualitario a todos los acreedores por lo que si el bien de familia resulta inoponible a los acreedores por título anterior a su constitución, igual conclusión debía predicarse respecto de los acreedores verificados si al menos uno de ellos fuera preexistente —por la causa o título de la acreencia— al régimen de excepción referido, caso en el cual el bien debía quedar desafectado en favor de todos.

3°) Que, con sustento en la doctrina de la arbitrariedad, el recurrente sostiene que la decisión convalida la frustración de derechos que cuentan con amparo constitucional, al no haberse efectuado una correcta valoración de los hechos probados y del derecho aplicable.

4°) Que si bien los agravios expresados remiten al examen de cuestiones fácticas y de derecho común, propias de los jueces de la causa y ajenos a esta instancia de excepción, ello no es óbice para la procedencia del recurso cuando, como ocurre en el caso, la sentencia impugnada soslaya el tratamiento de argumentos conducentes y efectúa una interpretación de la normativa aplicable que la desnaturaliza y la torna inoperante (Fallos: 304:289; 306:1242 y 1462; 307: 1054, entre muchos otros) con grave afectación de las garantías constitucionales involucradas (art. 14 bis de la Constitución Nacional).

5°) Que, en efecto, la construcción argumental de la sentencia recurrida prescinde de considerar que el art. 38 de

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

la ley 14.394 admite la subsistencia del bien de familia aún en caso de quiebra del constituyente, estableciendo un solo régimen —fundado en la distinción de los créditos según sean sus causas anteriores o posteriores a la inscripción respectiva—, aplicable tanto al supuesto del deudor in bonis, cuanto en la hipótesis de que estuviera concursado. Es así que la situación que se presenta en un proceso universal cuando concurren simultáneamente acreedores anteriores y posteriores a la referida inscripción, se encuentra expresamente regulada en el mencionado texto normativo, de una manera contraria a la adoptada por la sentencia.

6°) Que, en tal orden de consideraciones, la referencia que efectúa el fallo a la necesidad de preservar la par conditio creditorum mediante la aplicación de pautas igualitarias para todos los acreedores, no pudo servir de sustento válido para admitir la incorporación del inmueble al activo concursal sin medirse adecuadamente los alcances de la norma que, al mantener la oponibilidad frente a algunos acreedores del constituyente, impone la necesidad de distinguir según la situación en la que cada uno se encuentre. Y es justamente en este punto donde el razonamiento del a quo aparece mayormente viciado de imprecisiones y de auto contradicción. En efecto, el fiscal de cámara —a cuyo dictamen el tribunal adhirió íntegramente—, con apoyo en antecedentes de ese fuero, entendió que la desafectación del inmueble a favor de los acreedores posteriores a su constitución como bien de familia se encuentra supeditada a la existencia de al menos un acreedor preexistente (extremo cuya configuración en otros precedentes de aristas similares al sub lite, ha conducido a esta Corte a tomar una decisión diversa a la que aquí se

adopta; confr. causa "Pirillo" —Fallos: 318:1741—). Y aún cuando, según la expresión del propio magistrado, tal situación no se presenta en el caso, desde que todos los créditos verificados son de causa posterior a la constitución del beneficio, consideró, sin proporcionar razones plausibles, que correspondía tener igualmente por operada la desafectación a su respecto.

7°) Que, además, al concluir como lo hizo, el tribunal de alzada no dio respuesta adecuada a la objeción planteada por el recurrente cuando sostuvo que autorizar el ingreso del remanente a la masa concursal implicaba mejorar injustificadamente la posición de los acreedores cuyos créditos son de causa posterior a la constitución del bien de familia quienes, en virtud de esa afectación, no podían legítimamente considerar al inmueble como parte integrante de la garantía de sus acreencias (confr. fs. 131 vta.). En ese aspecto, la decisión ha venido a crear, sin base legal de ningún tipo, una suerte de privilegio para dichos acreedores trocando en embargable y ejecutable para ellos aquello que no lo era de conformidad con el precepto legal.

8°) Que, de otro lado, es preciso puntualizar que, como lo subraya la sentencia, según la doctrina y la jurisprudencia prevalecientes, la única razón por la que en los supuestos de créditos por expensas comunes se permite la desafectación del inmueble inscripto como bien de familia, aunque hayan nacido con posterioridad a su constitución, es la analogía existente entre la naturaleza de este tipo de créditos con la de las obligaciones provenientes de impuestos o tasas que gravan directamente la cosa, cuya oponibilidad la ley admite expresamente. Es pura y exclusivamente esa análoga

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

fisonomía de las acreencias la que autoriza a admitir una fundada excepción a la regla de la par conditio creditorum. Más, si se trata de otro tipo de obligaciones en las que no se insinúa siquiera esa análoga naturaleza y cuyo origen no es anterior a la constitución del beneficio —como ocurre en el sub examine—, no se justifica excepción alguna a tal regla so pena desvirtuar no sólo los principios que gobiernan el procedimiento concursal sino también los que sustentan el instituto del bien de familia.

9°) Que, por lo demás, cabe advertir que el a quo ha omitido valorar la eventual aplicación del principio general consagrado en el art. 1266 del Código Civil pese a que el recurso del actor exhibía claros argumentos al respecto tendientes a reivindicar su derecho a la conservación del remanente de la ejecución del bien tras la liquidación de la deuda por expensas, como medio para garantizar la protección que el ordenamiento civil reconoce a la familia como núcleo primario de la sociedad (fs. 131 vta./132). Tal omisión resulta inexcusable desde que en el caso se encuentra en juego la necesidad de conferir adecuada tutela a un derecho que, como el de acceder a una vivienda digna, reconoce jerarquía constitucional por lo que aún con sustento en la norma mencionada podía haberse conferido al beneficiario del bien de familia la protección que la ley 14.394 procura asegurar.

En las condiciones expuestas, corresponde descalificar el pronunciamiento apelado pues ha sido demostrado en el caso el nexo directo e inmediato entre lo debatido y resuelto y las garantías constitucionales que se dicen vulneradas (art. 15 de la ley 48).

Por ello, oído el señor Procurador General de la Nación,

se hace lugar a la queja, se declara procedente el recurso extraordinario y se deja sin efecto la sentencia con el alcance indicado, con costas. Vuelvan los autos al tribunal de origen para que, por quien corresponda se dicte un nuevo fallo con arreglo al presente. Agréguese la queja al principal. Notifíquese y, oportunamente, remítase. JULIO S. NAZARENO - EDUARDO MOLINE O'CONNOR - GUILLERMO A. F. LOPEZ.

ES COPIA

DISI-//-



*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

-//-DENCIA DEL SEÑOR MINISTRO DOCTOR DON ADOLFO ROBERTO

VAZQUEZ

Considerando:

1°) Que el consorcio de propietarios del edificio sito en la calle Panamá 982, 984, 986 y 988, de la ciudad de Buenos Aires, verificó tardíamente en la quiebra del señor Pablo Khanis un crédito por expensas comunes correspondientes a la unidad funcional 3 de propiedad de aquél (fs. 107/108) y, posteriormente, solicitó la desafectación de tal inmueble como bien de familia (fs. 110).

Que la Sala E de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial confirmó la sentencia de la instancia anterior que hizo lugar a la desafectación petitionada ordenando que el producto de la liquidación del bien ingresara a la masa en favor de la totalidad de los acreedores del fallido (fs. 124/126 y 143/145). Contra esa decisión, el quebrado interpuso recurso extraordinario fundado en la doctrina de la arbitrariedad de sentencia, el que al ser desestimado (fs. 198/199), originó la presente queja.

2°) Que está consentida la procedencia de la desafectación reclamada en función de que el bien de familia cede frente al crédito por expensas comunes protegido por el art. 17 de la ley 13.512, de naturaleza análoga a los créditos mencionados en la parte final del art. 38 de la ley 14.394. Empero, se agravia el fallido por haber dispuesto el tribunal a quo que el inmueble en cuestión ingrese íntegramente a la masa de liquidación de la quiebra. Sostiene, en tal sentido, la pertinencia de que solamente ingrese lo necesario para atender las deudas generadas por el inmueble (entre ellas, las expensas comunes, pero también los impuestos, tasas y gastos

de conservación), y que se le restituya la totalidad del remanente dinerario que se obtenga en su liquidación, habida cuenta de que no existen acreedores verificados por obligaciones derivadas de hechos o actos anteriores a su afectación como bien de familia, y de que tal remanente conserva, por subrogación real, la condición de inembargable e inejecutable prevista por el citado art. 38.

3°) Que el tribunal a quo, para decidir que la desafectación del inmueble lo era en favor de todos los acreedores con correlativo ingreso de su íntegro valor a la masa de liquidación, recurrió a la cita de cierta jurisprudencia que abona la tesis según la cual, en casos de concurrencia de acreedores anteriores y posteriores a la constitución del bien de familia, la desafectación de este último a que tienen derecho los primeros, necesariamente beneficia también a los segundos, de modo que el inmueble ingresa en el activo falencial para todos.

4°) Que si bien lo atinente a la aplicación del art. 38 de la ley 14.394 constituye una cuestión opinable de derecho, cuya decisión es propia de los jueces de la causa, cabe destacar que en lo que interesa a la trasgresión del debido proceso —materia propia del conocimiento de esta Corte—, la cámara de apelaciones formuló una respuesta doctrinal abstracta que no consultó debidamente al conjunto de las circunstancias de la causa e incurrió en arbitrario apartamiento de las premisas que tal respuesta doctrinal necesariamente presuponía para su enunciación (Fallos: 316:1205, considerando 4°).

5°) Que, en efecto, la solución doctrinal a la que adhirió el tribunal a quo (respecto de la cual esta Corte no

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

abre juicio, ya que implicó una elección propia de los jueces de la causa en materia, como se dijo, que es opinable de derecho), requiere para su aplicación de la existencia de al menos un acreedor verificado cuyo crédito sea, por su causa o título, preexistente o anterior a la inscripción prevista por el art. 35 de la ley 14.394, tal como lo admitió el dictamen del fiscal de segunda instancia, al cual la cámara remitió.

Que la presencia de esa premisa no se da en la especie, ya que ningún acreedor de los verificados es anterior a la citada inscripción, sin que quepa considerar a los fines pertinentes la condición del crédito por expensas comunes que originó la desafectación, pues su oponibilidad respecto del bien de familia no fue decidida en función de la anterioridad de su título o causa respecto de la afectación del inmueble al régimen de la ley 14.394, sino que fue resuelta por la analogía que ese particular crédito presenta con los casos previstos por el art. 38 in fine de dicha norma (particularmente con las obligaciones provenientes de impuestos o tasas que gravan directamente la cosa) y en relación a los cuales resulta indiferente si representan deudas devengadas con anterioridad o posterioridad a la inscripción. Dicho con otras palabras, de la circunstancia de que la desafectación procedía por la presencia de un crédito por expensas comunes (cuya anterioridad o posterioridad a la inscripción del art. 35 de la ley 14.394 resultaba dato irrelevante), no podía inferir la cámara de apelaciones otra cosa que una desafectación limitada al objeto para el que fue peticionada, pero no extendida a todo el inmueble pese a la inexistencia de acreedores anteriores a la inscripción con derecho a solicitar su incorporación a la masa de liquidación de la quiebra del constitu-

yente, siendo que tal inexistencia condicionaba negativamente la aplicación de la respuesta doctrinal que abrazó la sentencia apelada.

6°) Que, por lo demás, al resolver de tal modo, el tribunal a quo soslayó la circunstancia de que frente a la inexistencia de acreedores verificados por obligaciones nacidas de hechos o actos anteriores a la inscripción del bien de familia, es decir, frente a la inexistencia de acreedores con derecho de ejecución, la desafectación lógicamente no podía beneficiar a los acreedores posteriores frente a quienes el bien de familia es oponible, concediéndoles un derecho de ejecución que por ley no poseen, correspondiendo admitir, por ello mismo, la posibilidad de que —después de pagadas las cargas e impuestos que gravan directamente la propiedad— con el saldo resultante de la enajenación del bien, el propietario pudiera adquirir otro inmueble en sustitución del anterior, el cual, a su vez, puede ser afectado al régimen de la ley 14.394.

En las condiciones que anteceden, corresponde descalificar el pronunciamiento apelado, pues existe nexo directo e inmediato entre lo resuelto y las garantías constitucionales que se dicen vulneradas (art. 15 de la ley 48).

Por ello, oído el señor Procurador General de la Nación, se hace lugar a la queja, se declara procedente el recurso extraordinario y se deja sin efecto la sentencia con el alcance indicado, con costas. Vuelvan los autos al tribunal de origen para que, por quien corresponda, se dicte nuevo fallo

-//-

K. 56. XXXVII.

RECURSO DE HECHO

Khanis, Pablo s/ quiebra s/ incidente de  
verificación de crédito por consorcio de  
propietarios de la calle Panamá  
982/84/86/88.

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

-//-con arreglo al presente. Agréguese la queja al principal.  
Notifíquese y, oportunamente, remítase. ADOLFO ROBERTO VAZ-  
QUEZ.

ES COPIA