



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XI REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Puerto Iguazú, 10 al 14 de junio de 1974

DESPACHO N°9

PUNTO 4

BIEN DE FAMILIA

VISTO:

La experiencia positiva resultante de la aplicación de la Ley Nacional 14.394, en lo que hace a la institución del “bien de familia”, y la necesidad de su adecuación a la actual realidad socio-económica y jurídica argentina, luego de casi dos décadas de vigencia del cuerpo legal citado, conservando de la misma las normas cuya probada eficacia subsiste, y

CONSIDERANDO:

La importancia del tema que ha merecido ser contemplado en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, en cuanto establece: “El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social que tendrá carácter de integral e irrenunciable... En especial la ley establecerá... la protección de la familia; la defensa del bien familiar, la compensación económica...”.

Por ello,

LA XI REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD,

RECOMIENDA:

Que el Instituto de Derecho Registral, promueva ante los Poderes Públicos, la modificación del régimen del “bien de familia”, contenido en la ley 14.394, teniendo como bases programáticas las siguientes pautas:

1) Establecer una clara distinción entre la UNIDAD DE VIVIENDA FAMILIAR y la UNIDAD ECONÓMICA FAMILIAR, definiendo cada una de ellas; las que podrán o no estar radicadas en un mismo inmueble. Las mismas no estarán limitadas por topes de valor.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

2) El concepto de familia debe ser amplio. Contemplará inclusive: a) Las situaciones de hecho que son una realidad social y que justifican el beneficio, y b) El caso del propietario soltero, viudo o divorciado. El constituyente no estará obligado a determinar quienes son los beneficiarios: éstos surgirán en cada oportunidad de lo que la ley a este efecto determine.

3) La constitución y desafectación del bien de familia podrá instrumentarse por: a) Escritura pública; b) Actas ante los Registros inmobiliarios respectivos; c) Por orden judicial.

4) El bien de familia constituido por escritura pública o por orden judicial deberá ser anotado en los registros inmobiliarios respectivos, de acuerdo y con el régimen del decreto-ley 17.801.

5) La afectación y desafectación del bien de familia se podrá otorgar en forma simultánea con las transmisiones de dominio, sin perjuicio de los derechos adquiridos con motivo de las circunstancias jurídicas y registrales existentes.

6) Los embargos y las inhibiciones no serán obstáculo para la enajenación del bien de familia, cuando el dinero de la venta se utilice en la compra de un bien de reemplazo, al que se trasladarán los embargos que afectaban el bien sustituido.

7) Los bienes de familia constituidos por testamento, y en aquellos casos en que afectado el bien, falleciera el constituyente, los herederos sólo por mayoría podrán desafectarlo o pedir la división del condominio, salvo que medie disconformidad del cónyuge superviviente o existan incapaces, circunstancia en la cual el juez de la sucesión o la autoridad competente resolverá lo que sea más conveniente para el interés familiar.

8) Los honorarios de los profesionales que intervengan en los casos de constitución de "bien de familia", y en los juicios referentes a transmisiones por causa de muerte relacionados con aquél, serán fijados por las reglamentaciones respectivas. Se recomienda que éstas establezcan un honorario especial, que para el caso de actos notariales no superen el 0,50% de la valuación fiscal, y en los de los restantes profesionales, el 3% de la misma.

9) En las operaciones que se instrumenten en el futuro, las cláusulas de inembargabilidad, prohibición de disponer o gravar, y otras accesorias a préstamos hipotecarios concebidos por instituciones de previsión social y bancarias, serán reemplazadas por la constitución del "bien de familia".