



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

**(C) 247.689" TULINI, BRUNO JUAN C/  
CHAVEZ, CESAR OSCAR Y OTRO  
S/ EJECUCIÓN PRENDARIA".  
(JUZ. 9).**

En la ciudad de La Plata, a los 20 días del mes de noviembre de dos mil veinte, reunidas en Acuerdo la señora Jueza de la Excma. Cámara Primera de Apelación, Sala Segunda, Dra. Irene Hooft y su Presidente, Dra. Ana María Bourimborde (art. 35 ley 5.827), para dictar sentencia en la causa caratulada: **"TULINI, BRUNO JUAN C/ CHAVEZ, CESAR OSCAR Y OTRO S/ EJECUCIÓN PRENDARIA"** y habiéndose procedido con anterioridad a efectuar el pertinente sorteo de ley el que arrojó el siguiente orden de votación: Dras. **HOOFT- BOURIMBORDE**, resolviendo el Tribunal plantear las siguientes:

**CUESTIONES:**

**PRIMERA:** ¿Es fundado el recurso de apelación contra la resolución de fs. 437/438?

**SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

**VOTACION:**

**A LA PRIMERA CUESTION** la Señora Jueza, Doctora Irene Hooft, dijo:

I. En lo que interesa destacar del **sub lite**, la Magistrada *a quo* admitió el planteo efectuado por el ejecutante a fs. 429/436 y, en consecuencia, declaró la inconstitucionalidad de la Ley N° 14.432 y desestimó de la coaccionada Sara Astorga enderezado a dejar sin efecto la subasta ordenada en autos y cancelar el embargo trabado sobre sus derechos posesorios sobre el inmueble matrícula 95.381 (55) (v. fs. 424/426 y 437/438).

En apoyo de su decisión, la judicante de grado sostuvo que tanto la Suprema Corte provincial como la Corte Nacional se habían pronunciado

en torno a la protección de la vivienda única regulada por la ley nacional 14.394, sistema que con importantes modificaciones acordes a las transformaciones sociales operadas desde su sanción, pero manteniendo un mecanismo de afectación voluntaria, ha sido incorporado por el Código Civil y Comercial. Siendo ello así y resultando aplicable el régimen nacional de afectación voluntaria, juzgó que la inembargabilidad e inejecutabilidad automática consagradas por la ley provincial 14.432 deviene inconstitucional, por tratarse de una materia delegada en los términos del art. 75 inc. 12 de la CN.

**II.** Contra este pronunciamiento se alza la codemandada mediante la apelación interpuesta a fs. 443vta. -punto 2-, presentando memorial a fs. 445/447 vta., el que es replicado por el accionante con fecha 30/10/2019.

En su pieza impugnativa, la recurrente recuerda que su planteo de fs. 424/426 se estructuró sobre dos ejes. Uno, con base en lo normado por la ley provincial 14.432 y, el otro, con apoyo en los derechos consagrados en la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores.

**II.1.** Con relación al primero, aduce que yerra la judicante al reputar inconstitucional la norma local por regular una materia delegada y diseñar un mecanismo automático de tutela, a diferencia de la nacional que adopta una modalidad voluntaria.

En este sentido, esgrime que el régimen contenido en el art. 244 del CCC *"es parcial"* pues, a continuación, el mismo primer párrafo establece que *"Esta protección no excluye la concedida por otras disposiciones especiales"* y que la prevista en la ley 14.432 no es de aplicación automática en tanto para acceder a sus beneficios es menester no sólo invocar, sino probar documentadamente los extremos exigidos por la norma y su decreto reglamentario (v. fs. 445/446).

**II.2.** En cuanto al segundo, afirma que la resolución apelada

omitió tratar su impugnación constitucional, infringiendo de tal modo el principio de congruencia y el debido proceso legal. Insiste en el compromiso asumido por los Estados parte de la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, ratificada por la Ley 27.360, de brindar un trato diferenciado y preferencial a las personas mayores (art. 4 inc. c), siendo que con su DNI acreditó que tiene 75 años de edad (nació el 3 de enero de 1944) y, con el certificado médico, que presenta un delicado estado de salud, situación de vulnerabilidad que debe ser atendida y merece protección "*por encima del crédito*" aquí ejecutado.

**III.** Liminarmente, merece desestimarse la crítica ensayada contra la declaración de inconstitucionalidad de la ley local 14.432. Me explico.

**III.1.** Como anticipara (v. pto. I), el fallo en crisis encontró respaldo en la doctrina legal sentada por la Suprema Corte Provincial (causas C. 120.341, sent. del 19-XII-2018 y C. 119.623, sent. del 25-IX-2018) y el criterio sostenido por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en un supuesto análogo al aquí debatido (Fallos 325:448, sent. del 19-III-2002).

En la citada causa C. 120.341 "Vázquez" -sent. del 19-XII-2018-, el Alto Tribunal provincial recordó que la Corte Federal ha declarado -en definiciones que encontraron eco en su doctrina legal- que la regulación de los aspectos sustanciales de las relaciones entre acreedores y deudores corresponde a la legislación nacional, por lo que no cabe a las provincias dictar leyes incompatibles con lo establecido en los códigos de fondo ya que, al haber delegado en la Nación la facultad de dictarlos, han debido admitir la prevalencia de las leyes del Congreso y la necesaria limitación de no dictar normas que la contradigan (Fallos: 311:1795, con sus propias citas; 308:2588; 303:1801; 275:254; 269:373; 235:571 y 226:727; 176:115).

Así -prosiguió- en la causa "Banco del Suquía S.A. (Fallos 325:448), la Corte Nacional declaró la inconstitucionalidad del art. 58 *in fine* de la Constitución de la Provincia de Córdoba y su ley reglamentaria por

cuanto dichas normas invadieron las facultades expresamente delegadas al Congreso nacional, a la par que señaló que la protección de la vivienda única ya se encontraba regulada por la ley nacional 14.394 -en la actualidad en el art. 244 CCC. Este criterio fue reiterado *in re* "Banco Nación contra Martín", sentenciada el 27 de mayo de 2004 (Fallos: 327:1484) y "Romero", del 23 de junio de 2009 (Fallos: 332:1488). Siguiendo tales lineamientos, la Corte local juzgó que la legislatura provincial no se encuentra facultada para dictar un precepto como el contenido en la ley 14.432, cuya sanción viola el 75 inc. 12 de la Constitución Nacional.

**III.2.** Frente a tal base y desarrollos argumentales, la apelante expone los agravios "ut supra" reseñados (v. pto. II.1.) enderezados a demostrar que la tutela otorgada por la ley provincial 14.432 no es de aplicación automática, sino que -de modo análogo a la nacional- se encuentra supeditada a la invocación y acreditación de sus requisitos.

Empero, la quejosa guarda absoluto silencio sobre la doctrina legal en que se apoya la decisión censurada y omite justificar cómo, en el caso, se superaría el avasallamiento por parte de la Legislatura Provincial de las competencias delegadas en el Congreso de la Nación (art. 75 inc. 12 CN). La apelante también se desentiende de que, en la causa C. 120.341, la Suprema Corte consideró que tanto el régimen de bien de familia de la ley 14.394 como el consagrado en el Código Civil y Comercial vigente (arts. 244 y ss.), crean un sistema de protección mediante su afectación voluntaria e inscripción, recaudos de los cuales carece la ley provincial que recepta un sistema de "oponibilidad" automática e inmediata, sin inscripción registral previa ni limitación temporal (v. así-mismo CSJN, Fallos 325:448, consid. 8°).

Los déficits apuntados sellan adversamente la suerte de este tramo de la apelación. Conforme establece el art. 260 del Código Procesal Civil y Comercial (art. 246 del CPCC su doc.), la réplica concreta, directa y razonada de los fundamentos esenciales del fallo comporta un requisito de ineludible cumplimiento para el impugnante. Va de suyo, entonces, que

resulta insuficiente el recurso que -como en el caso- parcializa su crítica y deja incólume la decisión controvertida al no cuestionar un fundamento esencial en el que se asienta la decisión y que por sí solo resulta bastante para su mantenimiento (arts. 260 y 261 su doc. CPCC).

**IV.** Efectuado el señalamiento anterior, cabe abordar el restante planteo que fue soslayado en el fallo censurado (v. pto. I.2.), omisión que corresponde sea subsanada por esta Alzada (arts. 34 inc. 4°, 161 inc. 2°, 163 inc. 3° y 6° primer párrafo, 253 su doc. del CPCC, 168 de la Const. provincial; SCBA, Ac. 90.402, sent. del 8-III-2007; C. 110.634, sent. del 7-VIII-2013; esta sala II, causa 254.398, sent. del 7-IV-2020).

**IV.1.** La pretensión de la ejecutada de excluir del poder de agresión de su acreedor los derechos sobre el inmueble que constituye su vivienda única y permanente, invocando entre otras razones su especial situación desventajosa, trasluce un pedido de que se brinde a esos derechos una tutela análoga a la consagrada en la ley 14.394 por entonces vigente, hoy receptada en el art 244 y siguientes del CCC o, visto desde otra perspectiva, que se "inaplique" en el caso la regla sentada en el at. 242 del Código Civil y Comercial.

**IV.2.** El citado art. 242 sienta como regla general que el patrimonio constituye la garantía común de los acreedores, por lo cual el deudor responde por las obligaciones contraídas con el conjunto de bienes que lo conforman, principio que también se desprendía del articulado del derogado Código Civil (arts. 505 inc. 3°, 546, 955, 961, 1196, 3474, 3875 a 3938 del Cód. Civil)

Con todo, dicha regla no es absoluta. Diversas previsiones legales contemplan la inembargabilidad de determinados bienes, tal como aclara el citado precepto al decir que el referido principio opera *"con excepción de aquellos [supuestos] que este Código o las leyes especiales declaran inembargables o inejecutables."*

Entre las numerosas excepciones se encuentra la contemplada

en el art. 244 del C.C.C. con relación al inmueble destinado a vivienda, que antes de su sanción hallaba protección bajo la ley 14.394 (arts. 34 a 50). Ambos ordenamientos estructuran un sistema que no es automático y que requiere, para su oponibilidad hacia terceros, la previa afectación e inscripción del bien en el Registro de la Propiedad Inmueble por parte del "titular registral" (art. 244, 245, 249 del C.C.C.; 35, 38, 43 ley 14.394).

La mencionada protección no parece alcanzar, al menos de modo expreso, a los derechos posesorios sobre el bien cuya subasta se ordenó a fs. 358 -que materializan la vivienda única y de ocupación permanente de la apelante-, por lo que quedarían sometidos al poder de agresión del acreedor de acuerdo al principio general antes enunciado (art. 242 C.C.C.).

Ahora bien, a la luz del planteo constitucional postulado por la accionada y las singulares circunstancias del *sub lite*, corresponde analizar si, en vista de la situación de la señora Astorga, la ejecución de sus derechos sobre ese bien resulta compatible con las normas constitucionales e instrumentos internacionales de derechos humanos que rigen la materia (art. 28 y 75 inc. 22, 23 de la C.N.; arts. 1, 2 y 3 del C.C.C.). Adelanto que la respuesta es negativa.

**IV.3.** Para dirimir el asunto debe tenerse en cuenta -de un lado- que la ejecutada invoca una protección constitucional singular y diferenciada, dada su avanzada edad, precaria condición socio-económica y estado de salud y -del otro- que el régimen de tutela de la vivencia única no contempla de modo expreso la protección de hipótesis como la de autos, esto es de quienes se encuentran tramitando la regularización de la situación de su vivienda bajo el sistema edificado por la ley 24.374. Volveré sobre el punto.

**IV.3.a.** Según ha sostenido la Corte Nacional, *"el hombre es el eje y centro de todo el sistema jurídico y, en tanto fin en sí mismo, la inviolabilidad de la persona constituye un valor fundamental con respecto al cual los restantes valores tienen siempre carácter instrumental"* y, a partir

de lo dispuesto en los tratados internacionales con jerarquía constitucional (art. 75 inc. 22 CN), en diversos precedentes ha reafirmado la obligación impostergable del Estado de garantizar esos derechos con acciones positivas (CSJN Fallos 343:264, sent. del 30-IV-2020)

En lo que aquí interesa, el Alto Tribunal recuerda que la obligación de instrumentar acciones positivas en tutela de los ancianos y las personas con discapacidad fue consagrada por el constituyente en el año 1994, en el art. 75 inc. 23, donde se dispone que corresponde al Congreso Nacional *"legislar y promover medidas de acción positiva que garanticen la igualdad real de oportunidades y de trato, y el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por esta Constitución y por los tratados internacionales vigentes sobre derechos humanos, en particular respecto de los niños, las mujeres, los ancianos y las personas con discapacidad"* (CSJN Fallos 343:264, consid. 8º).

La Convención Interamericana sobre Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores (CIPDHPM), adoptada por la Organización de Estados Americanos en la 45º Asamblea General del 15-VI-2015, e incorporada a nuestro ordenamiento jurídico por ley 27.360, en su art. 2, define como *"Persona mayor"* a *"aquella de 60 años o más, salvo que la ley interna determine una edad base menor o mayor, siempre que esta no sea superior a los 65 años. Este concepto incluye, entre otros, el de persona adulta mayor"*.

A su turno, la Suprema Corte de Justicia también ha reparado en la especial vulnerabilidad de los adultos mayores que han alcanzado los 75 años, al encontrar disminuidas su salud y sus posibilidades de acceso a las actividades económicas y sociales, y señaló que a partir de los 80 años constituyen una población con mayor grado de vulnerabilidad (conf. *"Situación de los adultos mayores en Argentina"*, p. 1 y 5, Pub. Red de Desarrollo Cultural de los Adultos Mayores de Iberoamérica, octubre, 2001; cf. voto del doctor Genoud en la causa C. 107.207, sent. de 3-IV-2014. V.

asimismo, esta sala II, causa C. 272.308, sent. del 27-VIII-2020).

La ya citada Convención Interamericana consagra el compromiso de los Estados Parte de adoptar, con arreglo a sus procedimientos constitucionales y a sus propias disposiciones, las medidas legislativas o de otro carácter que fueren necesarias para hacer efectivos los derechos y libertades mencionados en la Convención si su ejercicio *"no estuviese ya garantizado por disposiciones legislativas o de otro carácter"* (art. 1), precisando en su art. 3 los principios generales aplicables, entre ellos: la promoción y defensa de los derechos humanos y libertades fundamentales de la persona mayor (inc. a); la igualdad y no discriminación (inc. d); el bienestar y cuidado (inc. f); la seguridad física, económica y social (inc. g); la equidad e igualdad de género y enfoque de curso de vida (inc. i); el enfoque diferencial para el goce efectivo de los derechos de la persona mayor (inc. l) y la protección judicial efectiva (inc. n).

Y a fin de cumplir el compromiso asumido, el art. 4 establece la obligación de los Estados Parte de adoptar las medidas afirmativas y realizar los ajustes razonables que sean necesarios para el ejercicio de los derechos establecidos en la Convención y abstenerse de adoptar cualquier medida legislativa que sea incompatible con la misma (inc. b); adoptar y fortalecer *"todas las medidas legislativas, administrativas, judiciales, presupuestarias y de cualquier otra índole, incluido un adecuado acceso a la justicia a fin de garantizar a la persona mayor un trato diferenciado y preferencial en todos los ámbitos"* (inc. c); y de las medidas necesarias y cuando lo consideren en el marco de la cooperación internacional, hasta el máximo de los recursos disponibles y tomando en cuenta su grado de desarrollo, a fin de lograr progresivamente, y de conformidad con la legislación interna, la plena efectividad de los derechos económicos, sociales y culturales; sin perjuicio de las obligaciones que sean aplicables de inmediato en virtud del derecho internacional (inc. d).

Entre los derechos reconocidos adquieren relevancia los de: **1)**



igualdad y no discriminación por razones de edad, debiendo desarrollarse enfoques específicos en relación con la persona mayor en condición de vulnerabilidad (art. 5); **2)** derecho a la vida y a la dignidad en la vejez (art. 6); **3)** derecho a la seguridad y a una vida sin ningún tipo de violencia -la que comprende, entre otros, distintos tipos de abuso, incluso el financiero y patrimonial (art. 9); 4) derecho a la propiedad (art. 23); **4)** derecho a una vivienda digna y adecuada (art. 24), y **5)** acceso efectivo a la justicia en igualdad de condiciones con las demás (art. 31).

En suma, y en palabras de la Corte Nacional, *"a partir de la reforma constitucional de 1994, cobra especial énfasis el deber de **brindar respuestas especiales y diferenciadas para los sectores vulnerables**, con el objeto de asegurarles el goce pleno y efectivo de todos sus derechos. En ese orden, ha señalado que el envejecimiento y la discapacidad son causas predisponentes o determinantes de vulnerabilidad"*, realidad ante la cual, *"el imperativo constitucional es transversal a todo el ordenamiento jurídico"* (CJNS, Fallos 343:264 del 30-IV-2020, consid. 9º).

**IV.3.b.** De las constancias de autos surge la especial situación de vulnerabilidad de la señora Sara Astorga. En efecto, la nombrada resulta poseedora de un único inmueble destinado a su vivienda de ocupación permanente y de características humildes, cuenta a la fecha con 76 años de edad (v. fs. 411), es jubilada con ingresos que, a mayo de 2019, ascendían a \$ 10.098,06 (v. fs. 408) y padece diversos problemas de salud -artritis e hipertensión arterial- (v. fs. 410), circunstancias todas ellas que no fueron desconocidas por el ejecutante (v. escrito de fs. 429/436).

Lo expuesto, impone examinar el caso a la luz de los parámetros explicados -v. pto. IV.3.a-, a los que cabe adunar lo normado por los arts. 14 bis, 16, 75 incs. 22 y 23 de la CN; 7 y 22 de la DUDH; 16 de la DADDH; 17 y 26 de la CADH; 2.2 y 11 del PIDESyC; 26 del PIDCP; 9.1 y 17 del Protocolo Adicional a la CADH en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y arts. 36.6, 36.7 de la Constitución provincial.

**IV.3.c.** Por su parte, el ejecutante persigue la subasta de los derechos y acciones posesorios que la coejecutada ostenta sobre su vivienda única, a saber el inmueble matrícula (055) 95.381 (v. resolución del 13-IX-2017). Ello puesto que, según se resolvió a fs. 320 y fue confirmado a fs. 336/337, a la fecha no se produjo la consolidación del dominio del referido bien en cabeza de la apelante conforme la ley 24.374.

i] La citada norma, conocida como "Ley Pierri", entró en vigencia en el año 1994 e instituyó un mecanismo de excepción que permite sanear la falta de título suficiente, en favor de los adquirentes, por causa lícita, de inmuebles urbanos con destino a vivienda única y permanente, que acrediten la posesión pública, pacífica y continua, durante tres años anteriores al 1° de enero de 1992 (Muñoz, Lorena, Regularización dominial: a más de una década de la Ley 24.374. Estado de la consolidación de dominio en la Provincia de Bs. As. y una posible actualización del Régimen, publ. en: UNLP 2008-38, 409; LLeyonline AR/DOC/614/2008).

Un gran porcentaje de estos poseedores, según ha destacado la doctrina, son *"personas de escasos recursos económicos, de limitado desarrollo cultural, con situaciones familiares diversas..."*, donde *"... la marginalidad jurídica es manifiesta..."* y por lo tanto *"... entender que esos ocupantes deben regularizar su situación dominial acudiendo a los estrados judiciales para hacer valer sus derechos, como ordinariamente corresponde, es... más que una ingenuidad, una quimera que evidencia desconocimiento de la situación real que estamos tratando"* (Muñoz, ob. cit.; Adroque, Manuel I., La atribución de la propiedad de la vivienda económica en la Ley 24.374, LL 1995-B, 936).

La legislación bajo reseña tiene en cuenta la función social de la propiedad (art. 14 bis CN) y la protección de la vivienda familiar (conf. Adroque, ob. cit.). Y bajo ciertas condiciones brinda tutela a la persona física que no es propietaria ni poseedora de otro inmueble que le permita satisfacer las necesidades de vivienda, derecho que se extiende al cónyuge

supérstite y a los sucesores hereditarios del ocupante originario que hayan continuado habitando el inmueble y, también, a las personas (físicas) que, sin ser sucesoras, hubiesen convivido con el ocupante originario, recibiendo trato familiar, por un plazo no menor de dos años anteriores al 1/1/92 y que hayan continuado con dicha ocupación (Kemelmajer de Carlucci, Aída R., "Protección jurídica de la vivienda familiar", Bs. As., Hammurabi, 1995, p. 454; Morello, Augusto M., "La protección jurídica de la vivienda familiar desde la óptica del modelo del acceso a la justicia", JA cita online: 0003/001959).

**ii]** Al amparo de dicho sistema se encuentran los derechos posesorios de la coejecutada. Del segundo testimonio del acta de constatación del cumplimiento de los requisitos formales del régimen de regularización de la ley 24.374 surge que, en el año 1997, la Sra. Sara As-torga y el Sr. César Osvaldo Chávez declararon bajo juramento poseer en forma pública, pacífica, continua y con causa lícita desde el año 1980 el inmueble sito en calle 86 n° 1369 entre 22 y 23 de la ciudad y partido de La Plata; que el bien está destinado a su casa habitación única y permanente; que no son titulares de otro inmueble con capacidad para satisfacer sus necesidades de vivienda y que no han solicitado en jurisdicción alguna los beneficios de la Ley 24.374, ni de ningún otro régimen de regularización dominial o plan de vivienda social (v. fs. 291/295).

El informe de dominio glosado a fs. 414/417 da cuenta de la inscripción del acta mencionada con fecha 7/11/1997. No obra, en cambio, la inscripción de la escritura de consolidación, siendo que en el sistema de la ley 24.374 el título definitivo de propiedad está compuesto por estos dos instrumentos que se complementan (art. 8 ley 24.374; art. 21 decreto provincial 2815/96 y art. 6 decreto provincial 181/06; DTR 2/2011).

**iii]** Pese a su finalidad social (v. pto. IV.3.c ap. i], bajo el régimen de la ley 24.374 y su decreto reglamentario 2815/96 los derechos posesorios en trámite de regularización no cuentan con una disposición específica que

proteja la vivienda única contra la agresión de los acreedores de los beneficiarios.

En el caso de autos, toda vez que el acta de regularización dominial se inscribió el 7/1/97 (art. 6 de la ley 24.374), recién a partir del 7/1/2007 quedó expedita la posibilidad de sus beneficiarios de acceder a la inscripción de dominio a través de la correspondiente escritura (art. 8 ley 24.374; art. 21 decreto provincial 2815/96 y art. 6 decreto provincial 181/06; DTR 2/2011). Antes de tal consolidación, no estaban habilitados expresamente para acogerse a los beneficios de la ley 14.394, pues la constitución del bien de familia sólo podía ser efectuada por el titular de dominio (conf. arts. 35, 43 ley cit.; Bono, Gustavo A., "La protección de la vivienda en relación con los derechos reales y una interpretación extensiva del artículo 245 del Código Civil y Comercial", LLeyonline: AR/DOC/3733/2017, con cita de Kemelmajer de Carlucci, ob. cit. p. 79). De modo análogo, el actual art. 245 del nuevo Código legitima al titular registral y, en caso de condominio, a todos los cotitulares conjuntamente, para la afectación al régimen de protección de la "vivienda". Luego, el mismo dispositivo prevé la afectación por actos de última voluntad y por vía judicial ante la atribución de la vivienda en el juicio de divorcio o el que resuelva las cuestiones derivadas del cese de la convivencia (Bono, Gustavo A., ob. cit.).

**iv]** En síntesis, al iniciar en el año 1997 el tránsito de regularización que, con una clara finalidad social, prevé la ley 24.374, no se contemplaba la posibilidad de protección de los derechos sobre la vivienda bajo el régimen de "bien de familia", tutela a la cual, en el mejor de los casos, sus titulares podrían haber accedido en el año 2007. Mas ello no los hubiera precavido de su ejecución por una deuda contraída en el año 2000 como la aquí reclamada, cuya ejecución fue iniciada en el año 2002. Lo expuesto demuestra que el ordenamiento jurídico no brindaba, al menos de modo expreso, una respuesta adecuada para este singular supuesto (cf. CSJN, Fallos 325:448 con-sid. 13º).

**IV.4.** Al confrontar la especial situación de vulnerabilidad de la coejecutada con el esquema normativo analizado surgen dos alternativas posibles que conllevan a igual resultado favorable para la apelante. Me explico.

**IV.4.a.** De un lado, siguiendo el razonamiento desplegado por la mayoría de la Corte Nacional en Fallos 343:264, una respuesta acorde a los principios y derechos constitucionales en juego puede lograrse considerando la situación aquí planteada como un "*caso no previsto*" que debe ser resuelto por disposiciones análogas.

Así, a tenor de las circunstancias relevantes del caso enjuiciado y, en particular, la falta de tutela expresa de quienes han iniciado la regularización de la ley 24.374, sumada a la protección singular y diferenciada a la que tiene derecho la recurrente -dada su avanzada edad, estado de salud y situación de vulnerabilidad social en su condición de jubilada de magros ingresos-, cabe extender, por analogía, la inembargabilidad e inejecutabilidad que ampara a la "vivienda única" a los derechos posesorios de la señora Astorga sobre su vivienda única y de carácter permanente plasma-dos en el acta de constatación inscripta en el Registro el 7/11/1997 (art. 6 ley 24.374, v. fs. 414/417).

Una solución contraria, que no permita la integración del régimen de la ley 24.374 con normas análogas que también tienen por finalidad la protección de la vivienda única, máxime cuando se trata de un inmueble de limitado valor (cf. art. 3 del decreto 2815/1996) y en beneficio de una persona que ostenta una particular vulnerabilidad, carecería de razonabilidad (art. 28 CN). Volveré sobre el punto.

**IV.4.b.** A un resultado equivalente se arriba de apegarnos al texto de la ley en cuanto no prevé de modo expreso este supuesto de inembargabilidad e inejecutabilidad, hipótesis en la cual el camino a seguir es acoger el planteo con base constitucional de la apelante y declarar la inaplicabilidad al caso del poder de agresión consagrado en el art. 242 del

CCC respecto del bien matrícula (055) 95.381.

Como precisara el doctor Soria al fallar la causa C. 92.077 (sent. del 5-IX-2007, e.o.), *"debatir y expedirse sobre la `inaplicabilidad` o `exclusión` de un determinado régimen por juzgar que hacerla regir en un concreto asunto contraría los principios, derechos y garantías consagrados en la Constitución, importa emitir un juicio acerca de su validez constitucional"*. Desde esta perspectiva, en mérito a los fundamentos "ut supra" desarrollados, considero que la ejecución pre-tendida no supera el "test de razonabilidad" que impone el art. 28 de la Constitución Nacional.

Según ha sostenido la Corte Nacional, no es competencia de los jueces determinar el modo de realización de los fines de una institución jurídica. Mas esa atribución propia de los poderes políticos debe ser ejercida dentro de los contornos impuestos por la ley y la Constitución, por lo cual queda habilitado el control judicial enderezado, en lo sustancial, a establecer si el ejercicio de las potestades de los restantes poderes del Estado lo es dentro de los límites de la garantía de la razonabilidad y sin avanzar sobre prohibiciones específicas contenidas en la Constitución o, en su caso, en las leyes (cf. CSJN Fallos 341:1511 y voto del Dr. Rosenkrantz en Fallos 341:648). Ese principio de razonabilidad exige, según precisó el Alto Tribunal, que deba cuidarse especialmente que los preceptos mantengan coherencia con las reglas constitucionales durante todo el lapso que dure su vigencia, de suerte que su aplicación no resulte contradictoria con lo establecido por la Constitución Nacional (CSJN Fallos: 316:3104; 328:566; 340:1480)

Ahora bien, la razonabilidad de un precepto o regla jurídica es predicable en un contexto determinado. Y en tren de efectuar el balance ponderativo que encierra el juicio de razonabilidad, a la luz de las puntuales circunstancias de esta causa, cabe resaltar los siguientes factores: i] que los derechos posesorios cuya ejecución se pretende al amparo de la regla general sentada en el art. 242 del CCC recaen sobre un inmueble que

constituye la vivienda única y de ocupación permanente de la codeudora Astorga; ii] que la mencionada coejecutada ostenta tales derechos en el marco de regularización diseñado por la ley 24.374 que, como viéramos, persigue un evidente fin social y tiene por objeto bienes de un limitado valor económico; iii] que al inicio del tránsito del procedimiento de regularización de la ley 24.374 (a saber, en el año 1997) y hasta el cumplimiento del plazo decenal previsto en el art. 8 de la citada norma (en el caso, en el año 2007), la nombrada careció de una alternativa legal expresa para tutelar o resguardar dicha vivienda de la agresión de eventuales acreedores, entre ellos el aquí ejecutante cuyo crédito data de noviembre de 2000 y, iv] que la coejecutada resulta ser una persona que, al día de hoy, tiene 76 años de edad, posee problemas de salud y cuenta con escasos recursos provenientes de su jubilación, siendo merecedora de un tratamiento singular y diferenciado en orden a los instrumentos constitucionales antes analizados.

Las razones enunciadas patentizan que la aplicación del poder de agresión sobre ese bien en particular -en rigor, sobre los derechos posesorios sobre el inmueble bajo la ley 24.374 inscriptos en el Registro el 7/11/1997- arroja un resultado jurídicamente incompatible o reprobable a la luz de los principios constitucionales implicados. La consecuencia de semejante poder, en el caso considerado, luce desproporcionada (y por tanto irrazonable), desoyendo los derechos constitucionales de la señora Sara Astorga (arts. 16, 28, 75 inc. 22 y 23 CN).

**V.** En consecuencia, por los fundamentos vertidos, corresponde acoger la solicitud de la coejecutada y disponer que el inmueble matrícula (055) 95.385 resulta inembargable e inejecutable, dejándose sin efecto la subasta ordenada mediante resolución del 13-IX-2017 de los derechos posesorios que, conforme la ley 24.374, ostenta la apelante.

Voto parcialmente por la **AFIRMATIVA**.

La Señora Presidente, Doctora Ana María Bourimborde, **adhiirió**

al precedente voto por aducir iguales fundamentos.

**A LA SEGUNDA CUESTION**, la Señora Jueza, Doctora Irene Hoof, dijo:

En atención a los fundamentos brindados corresponde admitir parcialmente el recurso interpuesto por la coejecutada y declarar la inejecutabilidad de los derechos posesorios sobre el inmueble matrícula (055) 95.381 que se encuentran en trámite de regularización de la ley 24.374, dejándose sin efecto la subasta ordenada el 13-IX-2017 (CSJN, Fallos 343:264; arts. 14 bis, 16, 28, 75 incs. 22 y 23 CN; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 23, 24, 31 Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores aprob. por ley 27.360; 7 y 22 de la DUDH; 16 de la DADDH; 17 y 26 de la CADH; 2.2 y 11 del PIDESyC; 26 del PIDCP; 9.1 y 17 del Protocolo Adicional a la CADH en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y arts. 36.6, 36.7 y 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires; arts. 902, 1198 del C.C.; 35 a 40, 43 ley 14.394; arts. 1, 2, 3, 7, 242, 244, 245, 246, 249, 729, 961, 991, 1725, C.C.C.; arts. 6 y 8 ley 24.374; 21 decreto 2815/96, art. 6 decreto 181/06; 8 decreto 181/06; DTR 2/2011; arts. 34 inc. 4ª, 161 inc. 2º, 163 inc. 3º y 6º, 253 su doc. CPCC) -v pto. IV y V.

**ASI LO VOTO.**

La Señora Presidente, Doctora Ana María Bourimborde, adhirió al precedente voto por aducir iguales fundamentos, con lo que se dio por finalizado el Acuerdo, dictándose por el Tribunal la siguiente:

**SENTENCIA**

**AUTOS Y VISTOS:**

**CONSIDERANDO:**

Que corresponde -de un lado- desestimar el tramo de la apelación enderezado a cuestionar la declaración de inconstitucionalidad de la ley provincial 14.432 decidida a fs. 437/438 -v. pto. III- (arts. 75 inc. 12 CN; CSJN Fallos 325:448, 327:1484; 332:1488; SCBA C. 120.341 y 119.623 y



arts. 246, 260 y 261 su doc. CPCC) y -del otro- admitir el recurso en cuanto denuncia la omisión de tratamiento del planteo constitucional formulado a fs. 424/426 (arts. .34 inc. 4°, 161 inc. 2°, 163 inc. 3° y 6° primer párrafo, 253 su doc. del CPCC, 168 de la Const. provincial; SCBA, Ac. 90.402, sent. del 8-III-2007; C. 110.634, sent. del 7-VIII-2013; esta sala II, causa 254.398, sent. del 7-IV-2020) y declarar la inejecutabilidad de los derechos posesorios sobre el inmueble matrícula (055) 95.381 que se encuentran en trámite de regularización de la ley 24.374, dejándose sin efecto la subasta ordenada el 13-IX-2017 -v. ptos. IV y V- (CSJN, Fallos 343:264; arts. 14 bis, 16, 28, 75 incs. 22 y 23 CN; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 23, 24, 31 Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores aprob. por ley 27.360; 7 y 22 de la DUDH; 16 de la DADDH; 17 y 26 de la CADH; 2.2 y 11 del PIDESyC; 26 del PIDCP; 9.1 y 17 del Protocolo Adicional a la CADH en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y arts. 36.6, 36.7 y 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires; arts. 902, 1198 del C.C.; 35 a 40, 43 ley 14.394; arts. 1, 2, 3, 7, 242, 244, 245, 246, 249, 729, 961, 991, 1725, C.C.C.; arts. 6 y 8 ley 24.374; 21 decreto 2815/96, art. 6 decreto 181/06; 8 decreto 181/06; DTR 2/2011).

**POR ELLO:** se admite parcialmente el recurso interpuesto por la señora Astorga y, en consecuencia: 1) se confirma la decisión de fs. 437/438 en cuanto declaró la inconstitucionalidad de la ley provincial 14.432 y 2) se hace lugar a la solicitud de fs. 424/426, disponiendo que, en el caso de autos, el inmueble matrícula (055) 95.385 resulta inejecutable, dejándose sin efecto la subasta ordenada el 13-IX-2017 (arts. cit.). Y atento el resultado alcanzado las costas de ambas instancias se imponen al ejecutante sustancialmente vencido (art. 68 del CPCC). **Regístrese, notifíquese electrónicamente** (cf. consid. 22 y art. 3 de la Resolución 480/20 de la SCBA) **y devuélvase a la instancia de origen.**

**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 20/11/2020 11:34:56 - HOOFT Irene Maria Cecilia

Funcionario Firmante: 20/11/2020 11:35:08 - BOURIMBORDE Ana María -  
JUEZ

Funcionario Firmante: 20/11/2020 11:35:32 - CAMERINI Mario Raúl -  
SECRETARIO DE CÁMARA



242800211021705858

**CAMARA I DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - LA  
PLATA**

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**