



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

(AF) C. 275.701 - "**RUBIN FERNANDO EZEQUIEL  
C/ BRITZ MAILLEN VANESA  
Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO**"

En la ciudad de La Plata, a los 24 días del mes de junio de dos mil veintidós, se reúnen en Acuerdo de la Excma. Cámara Primera de Apelación, Sala Segunda, la señora Jueza doctora Irene Hooft y el señor Juez doctor Federico Guillermo García Ceppi para dictar sentencia en la causa caratulada: "**RUBIN FERNANDO EZEQUIEL C/ BRITZ MAILLEN VANESA Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO**", C. 275.701 y habiéndose procedido con anterioridad a efectuar el pertinente sorteo de ley, el cual arrojó el siguiente orden de votación: **Dra. HOOFT – Dr. GARCÍA CEPPI**, el Tribunal resolvió plantear las siguientes:

#### **CUESTIONES:**

**PRIMERA:** ¿Corresponde confirmar la resolución de fecha 19 de febrero de 2021?

**SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento debe dictarse?

#### **VOTACION:**

**A LA PRIMERA CUESTION**, la señora Jueza, doctora Irene Hooft, dijo:

I. En la presente causa, el Magistrado de la instancia juzgó procedente la inembargabilidad e inejecutabilidad invocada por la coaccionada, señora Olga Esther Streitenberger y, en consecuencia, suspendió la subasta del inmueble de propiedad de la nombrada identificado catastralmente bajo la circ. I, sec. "E", manz. 327, parc. 18, subp. 5 del partido de La Plata, decretada a fs. 136.

Para así decidir, desestimó las objeciones relativas a la oportunidad del referido planteo al considerar que el derecho de la demandada, tutelado por la ley 14.432, recién se vio afectado con el auto de subasta, por lo cual el requerimiento formulado devino temporáneo.

De otra parte, descartó la impugnación constitucional a la

mencionada norma, la cual -apuntó- protege un derecho que trasciende las relaciones patrimoniales del derecho civil y se integra en el campo de la seguridad social, ámbito en el que las facultades legislativas de la Nación y las provincias son concurrentes. En ese sentido, el colega de grado sostuvo que la ley 14.432 configura un supuesto de tutela progresiva de los derechos humanos -aspecto resaltado en el precedente “*H.M. c/ GMA s/ cobro ejecutivo de alquileres*” de la Sala II de la Excma. Cámara Segunda departamental- y encuentra apoyo en el texto del art. 242 del Código Civil y Comercial donde se excluyen determinados bienes de la afectación general al cumplimiento de las obligaciones del deudor por razones derivadas del conjunto de principios de orden moral, ético, político y económico.

**II.** Contra este modo de decidir se alzó la representación del señor Rubin por medio del recurso de apelación de fecha 02/03/2021, 09:43:51 hs., el cual, concedido el 27/04/2021, fue fundado el 06/05/2021, 13:05:32 hs. y replicado por la señora Streitenberger el 26/05/2021, 20:51:31 hs.

**II.1.** En prieta síntesis, el apelante se desconforma con lo resuelto con fecha 19 de febrero de 2021 por las siguientes razones:

a) La decisión de grado denota un apartamiento no justificado de la doctrina legal sentada por la Suprema Corte provincial en el precedente C. 120.341, “Vázquez”, fallado el 19/12/2018.

b) La ley 14.432 traduce un desborde de la competencia legislativa provincial al ingresar en una materia delegada al Estado federal, según dispone el art. 75 inc.12 de la Constitución Nacional y, por lo demás, susceptible de afectar el comercio interjurisdiccional.

c) La pretensión articulada por la señora Streitenberger es extemporánea ya que cuando compareció a fs. 56, no cuestionó la deuda reclamada ni objetó el embargo decretado con anterioridad sobre su propiedad.

**II.2.** A su turno, la coejecutada propicia la confirmación de lo

decidido en orden a los siguientes contraargumentos:

a) La doctrina de la causa “Vazquez” no resulta aplicable al presente porque no hay identidad de plataformas fácticas. Desde su perspectiva, el hecho de que la ley 14.432 haya estado en vigencia con anterioridad a la celebración del contrato del que se deriva el crédito reclamado en este proceso marca una clara diferencia con el caso decidido por el cimerio Tribunal bonaerense.

b) El art. 244 del Código Civil y Comercial prevé expresamente la existencia de otros supuestos de tutela legal de la vivienda familiar, protección que no sólo se logra con políticas destinadas a la adquisición de inmuebles, acceso al crédito o medidas similares, sino también protegiendo aquellas viviendas únicas, de ocupación permanente.

c) No hay desnaturalización del derecho de propiedad del acreedor, ya que podrá agredir otros bienes de su patrimonio.

d) El derecho a la vivienda contenido en el bloque constitucional federal imprime un tratamiento no solo como derecho de propiedad, sino como derecho económico y social, enfoque que, además, permite afirmar la existencia de garantías concurrentes de normas constitucionales, supranacionales, federales y locales. Así, el Estado provincial no puede desatender lo relativo a la seguridad social y al desarrollo humano, dado que ello constituye un interés superior de la comunidad que se encuentra por encima de los intereses que regula el Código Civil y Comercial.

e) La necesidad de realizar un control de convencionalidad enderezado a preservar la operatividad de los derechos fundamentales, robustecida por la existencia de un espacio de competencia legislativa concurrente entre el Estado nacional y las provincias y la idea de que la declaración de inconstitucionalidad es la última *ratio* del orden jurídico.

f) En cuanto atañe a la oportunidad de su planteo insiste en que recién con el auto de subasta se materializó una afectación concreta al derecho tutelado por la ley 14.432 y que, si bien no desconoció la deuda

reclamada, el derecho del acreedor debe ser compatibilizado con la protección de la vivienda familiar.

**III.** Establecidas las posiciones de ambas partes, razones de índole lógica conducen a analizar, en primer término, el cuestionamiento en torno a la oportunidad del amparo requerido por la señora Streitenberger.

El eje central de tal protesta reposa en el hecho de que, al momento de su comparecencia en autos (v. fs. 56), la accionada no efectuó prevención alguna con sustento en la ley 14.432, pese a que el inmueble de su propiedad se encontraba embargado desde la etapa inicial del proceso.

Este argumento basado en el señalado silencio se desentiende de la expresa letra del art. 220 del CPCC. El citado precepto dispone que el embargo indebidamente trabado sobre un bien inembargable podrá ser levantado de oficio o a pedido del interesado sin importar que la resolución que lo hubiera decretado estuviera consentida, desplazando a su respecto, las reglas que rigen la preclusión (cfr. Camps, C.E., “Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires”, 2° ed., Abeledo Perrot, Bs. As., 2012, t.° I, p. 660/661).

Lo expuesto resulta suficiente para el rechazo de este tramo del recurso.

**IV.** Esclarecido lo anterior, se impone avanzar en el análisis de la impugnación constitucional dirigida contra la ley 14.432.

**IV.1.** En apoyo de su queja, el accionante invoca la doctrina legal sentada en la causa “Vázquez” (C. 120.341, sent. de 19-XII-2018) (v. pto. II.1).

En el citado precedente, la Suprema Corte provincial recordó que la Corte Federal había declarado la inconstitucionalidad del art. 58 *in fine* de la Constitución de la Provincia de Córdoba y su ley reglamentaria -disposiciones análogas a la aquí censurada- por cuanto dichas normas invadieron las facultades expresamente delegadas al Congreso nacional (CSJN, Fallos 325:428, “Bco. del Suquía SA”), 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 CCyC-; criterio que reiteró *in re* "Banco Nación contra Martín", sentenciada el 27-V-2004 (Fallos: 327:1484) y "Romero", del 23-VI-2009 (Fallos: 332:1488). Siguiendo tales lineamientos, el Alto Tribunal 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.

Con todo, advierto la presencia de argumentos novedosos -o al menos no expresamente considerados por el Címero Tribunal provincial- en pos de la constitucionalidad del cuestionado régimen (arg. art. 163 inc. 3 "a" Const. prov.; arg. arts. 278, 279 y concs., CPCC y cfr. SCBA C. 120.890, sent. de 18-IV-2018; P. 126.699, sent. de 16/12/2016; C. 118.968, sent. de 15-VII-2015). Veamos.

**IV.2.** La solución que he de proponer lo será en función de una alternativa armonizadora para evitar la antinomia que, de otra manera y a la luz de la doctrina legal vigente, parecería insalvable. Me explico.

**IV.2.a.** Como fundamento liminar, para el estudio de las objeciones referidas a las facultades constitucionales provinciales para legislar en la materia en debate, es preciso recordar que, de acuerdo con la distribución de competencias que emerge de la Constitución Nacional, los poderes de las provincias son originarios e indefinidos (art. 121 CN), en tanto los delegados a la Nación son definidos y expresos (art. 75 CN) (CSJN, Fallos: 304:1186; 312:1437; 329:976; 332:66, 344:1557, e.o.), por lo cual, ante la duda, ha de estarse por la validez de los primeros.

Ello, según ha precisado la Corte nacional, implica que las provincias pueden dictar las leyes y estatutos que juzguen conducentes a su bienestar y prosperidad, sin más limitaciones que las prohibiciones enumeradas en el art. 126 de la CN y la razonabilidad, que es requisito de todo acto legítimo (CSJN Fallos: 7:373; 320:89, 619; 322:2331; 338:1110). Bajo esas condiciones, en virtud de la reserva hecha por las provincias de

todo poder no delegado por la Constitución al gobierno federal, los actos de la legislatura de una provincia no pueden ser invalidados sino en aquellos supuestos en que la Constitución concede al Congreso Nacional en términos expresos un exclusivo y excluyente poder; o en los que el ejercicio de idénticos poderes ha sido expresamente prohibido a las provincias; o cuando hay una manifiesta e insalvable incompatibilidad entre la norma provincial y la del Congreso, en cuyo caso debe prevalecer esta última en virtud del principio de supremacía nacional consagrado en el art. 31 CN (CSJN, Fallos: 3:131; 137:212, 239:343, 302:1181; 320:619; 322:2331, 333:1088, 339:343, 344:1557, e.o.).

A la luz de tales directivas, parece evidente que la asignación constitucional de competencias entre el estado nacional y los estados locales (provincias y municipios) responde a un criterio de regla y excepción. Como bien ha recordado el doctor Rosatti, la regla es la competencia provincial o local, en tanto la excepción es la competencia federal, en virtud de lo cual todo aquello que no haya sido expresamente cedido por las provincias al gobierno federal, queda retenido por aquellas (art. 121 CN; cf. voto del citado ministro en Fallos 344:2811, 344:1769 y 343:1218).

**IV.2.b.** Existen supuestos en que las delimitaciones de competencia entre el estado federal y local se dirimen en función de un análisis especial y más profundo del contenido de la regulación de que se trate.

Uno de ellos, está previsto en el art. 75 inc. 30 de la Constitución nacional. Esta norma rescata el ejercicio de los poderes de policía e imposición locales sobre los establecimientos de utilidad nacional en la medida de la no interferencia con los fines de interés estatal definidos por la regulación del Congreso. La competencia primordial es del Congreso, pues la consagra expresamente el art. 75 inc. 30, pero no absorbe la totalidad de la regulación jurídica, en tanto coexiste con las atribuciones locales en

materia de poder de policía e imposición, siempre que en su despliegue estas no desvirtúen e interfieran sobre aquella.

Otro supuesto digno de resaltar está dado por la concurrencia competencial que se presenta en materia ambiental. No se parte de una absoluta simetría de atribuciones entre el estado federal y las autoridades locales, sino de una especial concurrencia. El Estado nacional tiene la atribución de regular lo referido al mínimo de protección ambiental, conforme lo prescribe el art. 41 CN. Esa legislación nacional no puede trascender aquello que sea propio del mínimo de protección, mientras que las provincias gozan de la potestad de establecer las normas de desarrollo que complementen, sin alterar ese mínimo.

Tanto en el primer ejemplo como en el segundo, las normas nacionales o locales implicadas son juzgadas en función de su contenido para establecer si se han respetado o no los círculos de las competencias correspondientes en cada una de ellas. Esta idea ha animado la decisión adoptada por la Corte Federal en la causa “Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires c/Estado Nacional”, en la cual se examinó el DNU 241/2021 para establecer que el Estado nacional había avanzado sobre las facultades concurrentes locales en orden a la regulación de las políticas públicas en materia sanitaria y de educación (CSJN Fallos 344:809).

Incluso en el régimen de reparto tradicional de competencias sobre la base del binomio “poderes reservados-poderes delegados”, los contenidos y su razonabilidad pueden tener protagonismo para hacer viables determinados institutos aun avanzando sobre los espacios de decisión que en teoría podían corresponder a un ente diferente. Así, por ejemplo, el Código Civil y Comercial disciplina en los arts. 705 y siguientes una serie de requisitos vinculados a la organización de los tribunales de familia y a los principios que rigen el proceso de familia. Es claro entonces que esas normas avanzan sobre aspectos tradicional o indiscutiblemente asociados a la autonomía provincial, como son los de la legislación procesal (cf. arts. 75 inc. 12 a contrario, 121, 122 su doc. CN; CSJN Fallos 151:315, 324:2780),

pero para juzgar su validez constitucional no basta con constatar ese avance sino, como lo sostuvo la Corte Nacional, en estos casos es preciso ahondar o ponderar si las normas adjetivas introducidas en la legislación nacional son necesarias para la mayor eficacia de los institutos de fondo (cf. CSJN, Fallos 137:307; 138:154 y 157; 141:254; 162:376; 247:524; 265:30; 299:45, e.o.). Es decir, se conecta una relación de funcionalidad entre los contenidos de la legislación procesal y el sentido regulatorio de la legislación nacional de fondo.

El propio Código Civil y Comercial, por otro lado, de manera explícita dispone armonizaciones necesarias entre los derechos consagrados en esa codificación y las prerrogativas locales. Lo hace por ejemplo en términos generales al modular el ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes de incidencia colectiva en el art. 240 y, en particular, por ejemplo y entre otros supuestos, al establecer la intervención de la legislación local en aspectos que hacen a la configuración de ciertos derechos reales, como los conjuntos inmobiliarios (arts. 2073, 2075, 2079/2080 CCyC).

Los ejemplos mencionados dan cuenta de situaciones en las cuales el examen de la institución jurídica comprendida y de sus contenidos según las regulaciones implicadas, debe ser juzgado con singular profundidad para establecer, más allá de la apariencia de afectaciones competenciales, si éstas efectivamente se han producido.

En esa determinación, como sostuvo la jueza Argibay en el caso “Día Argentina SA”, no debe perderse de vista que la sola circunstancia de que la reglamentación local afecte de alguna manera actividades reguladas por normas de derecho común, por sí sola, no pone a las normas provinciales en el campo del derecho común y por lo tanto en la exclusiva órbita del Congreso Nacional. Ello pues toda actividad económica está alcanzada por una miríada de regulaciones proveniente de diversas autoridades y jurisdicciones, y cada uno de los respectivos ordenamientos legisla sobre aspectos diversos de la producción e intercambio de bienes y



servicios. Por lo tanto, si es propio de la organización del estado argentino que diversas jurisdicciones legislen sobre un mismo tipo de actividad, entonces esa sola circunstancia no puede ser un motivo para reputar inconstitucional alguna de ellas (cf. voto de Argibay en Fallos 333:1088).

**IV.2.c.** En resumidas cuentas, tal como han puntualizado Rosatti y Maqueda, en materia de distribución de competencias entre el Estado Nacional, las provincias y los municipios, las previsiones constitucionales -aun las más exactas- suelen verse desafiadas por la creciente complejidad de cuestiones originariamente previstas, pero insuficientemente reguladas y/o por la generación de cuestiones imprevistas en el origen del texto. En tales ocasiones, la confluencia de competencias debe ser asumida buscando la armonización, evitando interferencias o roces susceptibles de acrecentar los poderes del gobierno central en desmedro de las facultades provinciales y viceversa. En efecto, la Constitución recepta el proyecto federal que reconoce que el Estado Nacional, las provincias y los municipios coordinan sus facultades “para ayudarse y nunca para destruirse” (Fallos: 342:509 “Bazán”, e.o.) (cf. voto de los citados ministros en Fallos 344:3249).

En adición, con palabras de Argibay, afirmar que una ley provincial ha avanzado sobre facultades exclusivas del Congreso implica clasificar su contenido bajo alguno de los temas que la Constitución le encomienda con exclusión de todo otro cuerpo legislativo. Tal ejercicio dista de ser una reflexión inocua, en la medida que conduce a vedar absolutamente esas cuestiones a las legislaturas provinciales y derribar las leyes que, al respecto, se hubieran dictado; se trata, entonces, de una calificación que debe ser hecha con la máxima cautela que exige el respeto a la autonomía política de las provincias (Fallos 333:1088).

**IV.3.** En el caso de la ley 14.432, la institución aprehendida se vincula con el derecho al acceso a una vivienda digna o adecuada y también con la protección integral de la familia, ambos reconocidos en los arts. 14 bis, 16, 19, 28, 75 inc. 22 y 23 de la Constitución nacional, 36 inc. 1 y 7 de la

Constitución de la Provincia de Bs. As.; arts. 2.2, 10 párr. 1, parte 1 y 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos y Culturales (PIDESC); arts. 16 párr. 3, 22 y 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH); arts. VI y XI de la Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre (DADDH); art. 3 de la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer (CEDAW); arts. 2.2, 3, 6, 12, 18 y 27.2 y 3 de la Convención sobre los Derechos del Niño (CDN); arts. 17, 19 y 26 de Convención Americana sobre Derechos Humanos (CADH) y art. 23 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (PIDCP).

Lo dicho, más allá de su derivación del articulado, encuentra respaldo en la exposición de motivos de la ley 14.432 que comienza precisando que *"... tiene por objeto asegurar la protección de un derecho humano fundamental como lo es la vivienda digna. A tal fin, la vivienda única y de ocupación permanente de los habitantes de la provincia de Buenos Aires, constituye el centro de protección de la presente ley. La trascendencia de la medida que se propicia está dada por garantizar, frente a las eventuales vicisitudes, principalmente económicas, la preservación de la vivienda como bien indispensable para el desarrollo familiar"*.

Los fundamentos allí explicitados ilustran en qué ámbito competencial se ejerció la función legisferante provincial. Ello resulta de interés por cuanto, según ha resuelto la Corte Nacional, *"[l]a interpretación de las leyes debe practicarse teniendo en cuenta el contexto general y los fines que las informan, y a ese objeto la labor del intérprete debe ajustarse a un examen atento y profundo de sus términos que consulte la racionalidad del precepto y la voluntad del legislador, extremos que no deben ser obviados por las posibles imperfecciones técnicas de la instrumentación legal, precisamente para evitar la frustración de los objetivos de la norma"* (CSJN, Fallos: 310:1390; e.o.).

**IV.4.** Ahora bien, la principal recepción del derecho en juego en el art. 14 bis de la Constitución Nacional, cuyo tercer párrafo dispone que el Estado establecerá la protección integral de la familia, la defensa del bien de familia y el acceso a una vivienda digna, cobra especial relevancia a la hora de reconocer las facultades concurrentes provinciales. Ello por cuanto el término “Estado” empleado en sentido genérico por la norma, al decir de la propia Corte Nacional, alude tanto al Estado Nacional como a los estados provinciales, de tal manera que la reglamentación de este precepto no es privativa del gobierno federal y se extiende a los estados provinciales, si bien acotada al ámbito de su jurisdicción y al del ejercicio del poder de policía (CSJN, doct. Fallos 335:974; 331:1262, 330:1927).

De ahí que la necesidad de garantizar la protección de la familia y el acceso a la vivienda digna da cuerpo a una institución que trasciende el espacio regulatorio del derecho civil y convoca al ejercicio de facultades concurrentes de la Nación y las provincias. De ello se deduce que un aspecto de la institución, como el relacionado a un tramo de la dinámica de las relaciones entre acreedores y deudores contenido en el Código de fondo, no conlleva el congelamiento del rango normativo, ni agota por tanto las posibilidades regulatorias en la medida que no los desvirtúa o entre en una abierta colisión. Dicho en otros términos, la Constitución no ha confiado la protección de la vivienda digna exclusivamente al estado nacional, por lo cual no cabe desconocer la atribución concurrente de las provincias de diseñar, conforme al principio que emana del art. 121 de la CN, sistemas de tutela o protectorios en esta materia dentro de su ámbito territorial y atendiendo a las particularidades demográficas y sociales provinciales, sin que el inciso 12 del art. 75 de la Constitución signifique una delegación exclusiva y excluyente en este puntual aspecto en favor de la nación, dado que la armonización de las diversas cláusulas constitucionales exige, por la igual imperatividad de sus preceptos, tener presente lo estatuido en el

artículo 14 bis que -reitero- en cuanto al vocablo "Estado" alude a ambas órbitas de gobierno (arts. 14 bis, 121, 125 su doc. CN).

**IV.5.** La ubicación de la ley 14.432 dentro de las competencias convergentes permite una alternativa armonizadora del conflicto en estudio.

La colaboración mediante el establecimiento de mecanismos de homogeneización y/o compatibilización para evitar duplicaciones y/o contradicciones, al decir de Rosatti y Maqueda, es propio de las históricamente llamadas facultades concurrentes (arts. 75 inc. 18 y 19 CN, rotuladas como cláusulas del progreso y del desarrollo) y también de aquellas que requieren la participación obligatoria de todos los estamentos (art. 75, inciso 2, sobre coparticipación federal de impuestos) (cf. voto de los nombrados en Fallos 344:3249).

Así, la alternativa que se propone parte de considerar que las legislaciones locales como la ley 14.432 entrañan la reglamentación de derechos fundamentales en ejercicio del poder de policía de bienestar general según los términos de los arts. 75 inc. 18 y 19, 121 y 125 de la Constitución nacional. Ese marco competencial habilitante tiene un efecto inmediato: la inconstitucionalidad, como mínimo, dista de ser evidente.

**IV.5.a.** Este encuadre no responde a una idea novedosa.

Morello, en su trabajo titulado *"El bien de familia en la legislación de la Provincia de Córdoba, y su constitucionalidad"*, sostuvo que tanto el art. 58 de la Constitución de Córdoba como la ley 8067 dictada en consecuencia, constituyen claras emanaciones de las facultades reconocidas en forma concurrente a los Estados nacional y provinciales a través de la denominada "nueva cláusula del progreso" incorporada en el inc. 19 del art. 75 de la Constitución nacional. A su juicio, el eventual conflicto normativo entre la legislación nacional y la provincial habrá de resolverse en los siguientes términos: *"...en el ámbito de las facultades concurrentes reconocida en la materia, sólo quedaría descartada la [norma] provincial si 'mediara una repugnancia efectiva entre una y otra facultad'*

*(Fallos: 300:402) porque ello sería una consecuencia menoscabante del principio de supremacía contenido en el art. 31 de la Constitución Nacional (CS, "Baliarda S. A. y otros vs. Provincia de Mendoza", 11/6/98, consid. 4º). Mas si no se quebranta la regla de no interferencia y el desarrollo normativo dilata beneficiosamente la dimensión social del tema tratado (en su contenido, direcciones y aplicabilidad en concreto), va de suyo que, con apoyo en 'la cláusula para el progreso', su versión actualizada en 1994, las provincias, con razonabilidad y ejerciendo competencias propias (arts. 121, 124 y 125, Constitución Nacional) no habrán hecho otra cosa que 'legislar y promover medidas de acción positiva que 'garanticen' los derechos reconocidos por esta Constitución y por los tratados internacionales" (Morello, A.M., ob. cit., publicada en: DJ1999-2,1; cita LL online: AR/DOC/9638/2001).*

Un reciente dictamen de la Procuración General de la Nación se expide en forma análoga. En él se postula que los preceptos censurados *"no regulan una relación estricta de derecho privado, prevista de manera exclusiva y excluyente en el artículo 75, inciso 12, de la Constitución Nacional, ni materias que se encuentran prohibidas por el artículo 126 de la norma fundamental. Se trata, por el contrario, de medidas legislativas de protección social que reglamentan la garantía de defensa del bien de familia frente a las vicisitudes económicas. Su propósito es el resguardo de las condiciones materiales indispensables para que el proyecto de vida común del núcleo familiar pueda desarrollarse con un grado considerable de autonomía, a través de la preservación del espacio habitacional que sostiene esa convivencia, sin el cual existe el riesgo de que la familia pueda desmembrarse, y de que sus integrantes deban afrontar una situación de desamparo y vulnerabilidad. En efecto, mediante la sanción de la ley 14.432 la legislatura provincial se propuso proteger la casa habitación destinada a vivienda única, residencia de la familia, propiciando su estabilidad, y **también proveer lo relativo a la seguridad social y al desarrollo***

*humano, en tanto ello constituye el interés superior de la comunidad (cf. Legislatura de Buenos Aires, Cámara de Diputados, Fundamentos, 12a. sesión ordinaria, 18 de octubre de 2012, pág. 7461)*". De ahí que *"la norma examinada emerge del ejercicio de potestades legislativas de las provincias relativas al resguardo del desarrollo humano y la seguridad social, que reconocen su fuente directa en el artículo 14 bis, párrafo tercero, de la Constitución Nacional, en instrumentos internacionales de derechos humanos del artículo 75, inciso 22, de ese cuerpo normativo, y en el artículo 36, inciso 7, de la Constitución de la provincia que promueve la constitución del asiento del hogar como bien de familia"* (cf. dictamen de fecha 22/02/2019, en la causa Com. 15310/2009/CSI, "R., L.E. c/P., G.A. s/ejecutivo").

**IV.5.b.** La alusión al poder de policía de bienestar refiere a la *"función de gobierno del legislador por la cual opera el principio de limitación de forma tal que los derechos de los particulares se restringen a favor del interés público"* (Quiroga Lavié, H. - Benedetti, M.A. -Cenicacelaya, M. de N., "Derecho Constitucional Argentino", Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2001, t.º 2, p. 714).

Con apoyo en el contenido del art. 75 inc. 19, Horacio Rossati concluye que el texto constitucional actualmente vigente incorporó expresamente el criterio amplio del poder policía, cuando sostiene que incumbe al Estado y no al mercado nacional proveer lo conducente al desarrollo humano. Esta toma de posición del constituyente es de la mayor importancia, ya que *"[s]i la razonabilidad es la relación entre medios y fines, la opción por un poder de policía amplio, que extiende los fines estatales, supone también la opción por la ampliación de los medios utilizables. O sea, a ampliación de fines, ampliación de medios, que podrán incluir acciones de discriminación inversa, cuotas benignas, estímulos especiales, etcétera. (...) Dicho de otro modo: se modifica el paradigma de la relación Sociedad – Estado, se amplían las competencias del poder público, se reconocen*

*nuevos medios o instrumentos de intervención, pero no por ello se desvirtúa el análisis del grado de ajuste entre medios-fines, propio del principio de razonabilidad*” (Rosatti, H., “Tratado de derecho constitucional”, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2010, t.º I, p. 200/201).

Cuando se hace referencia a las facultades reservadas por los Estados provinciales se menciona el poder de policía. Con todo, desde los inicios del constitucionalismo argentino se han incluido cláusulas que atribuían facultades relacionadas al ejercicio de este poder reglamentario, en principio ajeno a la esfera del Estado federal, al Congreso nacional. Un ejemplo se encontraba en el antiguo art. 67 inc. 16 de la Constitución Nacional, denominada “cláusula para el progreso” (actual art. 75 inc. 18, Const. nac.).

Naturalmente, en el esquema de distribución de atribuciones legisferantes de un Estado de tipo federal, el uso de facultades como las señaladas genera una dinámica Estado Nacional – Estados provinciales que puede resultar problemática y por ello, en el caso “Boto” (Fallos 320:786), la Corte Suprema de la Nación sentó la interpretación que debe seguirse en controversias vinculadas al ejercicio de esta cláusula, tal como se verá más adelante (v. pto. IV.5.c).

Tras la reforma de 1994, las atribuciones del antiguo art. 67 inc. 16 y 107 resultaron fuertemente ampliadas con la incorporación de un nuevo inciso a continuación del anterior y la reforma del art. 125. La “*nueva cláusula para el progreso*”, en lo que aquí interesa, vino a incorporar a las políticas públicas que debe implementar el Congreso Nacional para el crecimiento económico, la noción de desarrollo y progreso humanos, ocurriendo lo propio, en el ámbito provincial, con la reforma del art. 125 del texto constitucional.

Explica Humberto Quiroga Lavié que la reforma constitucional de 1994, impregnada por “*...la impronta de un fortalecimiento federativo, a favor de un nuevo federalismo de concertación, y no para otorgarle al*

*Congreso el unicato competencial en esta materia”, tiene por norte poner al hombre como fundamental destinatario del desarrollo contemplado por la nueva cláusula cuya relevancia hermenéutica está dada por cuanto “viene a conjugar, virtualmente, un haz de principios fundamentales, de índole social, que irradia su fuerza normativa a todo el resto de la Constitución y del ordenamiento jurídico. A partir de ella se configura un auténtico estado social de derecho (...) si se la inordina principalmente con los arts. 14 bis, 41, 42, 43 y 75 inc. 23 del texto constitucional. **Estos principios constitucionales son auténticas normas jurídicas, directamente aplicables, que vinculan a todos los poderes públicos del Estado a la hora de interpretar el alcance del resto de las normas constitucionales, así como de la legislación. Estos principios rectores de la política social, económica y cultural del Estado no por programáticos carecen de efectos jurídicos a la hora de interpretar, aplicar y desarrollar el resto del ordenamiento jurídico”** (Quiroga Lavié, H., “Constitución de la Nación Argentina comentada”, 3° ed., Zavallía, 2000, CABA, p. 442 y 444 – el resaltado no es del original).*

A esta altura de los desarrollos argumentales, encuentro atinado arribar a una primera conclusión. Si como fuera sostenido, la ley 14.432 implica un aspecto de la reglamentación de los derechos a la vivienda digna y a la protección de la familia, en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, su vinculación con la noción de desarrollo humano, en el marco de la nueva cláusula del progreso, tiene adecuado sustento.

Por ese camino, la postura que refiere únicamente a las previsiones del Código Civil y Comercial sobre la inembargabilidad e inejecutabilidad de la vivienda única y de habitación permanente, como un aspecto de la relación obligacional entre acreedor y deudor, desoye la trascendencia que el bien jurídico tutelado tiene para el reconocimiento y promoción de la dignidad humana, especialmente en el contexto de escasez y desigualdad que caracteriza a nuestra sociedad. Esta dimensión del



fenómeno jurídico involucrado queda evidenciada a poco de repasar su incidencia a través de distintas metas conexas a los objetivos 1, 10 y 11 de la “Agenda 2030 sobre Desarrollo Sostenible” (v. parágrafo. 34 y pts. 1.3., 1.4, 1.5., 10.4, 11.1, 16.b. y concs.) aprobada por la Resol. del 25/09/2015 de la Asamblea General de la ONU ([https://www.un.org/ga/search/view\\_doc.asp?symbol=A/RES/70/1&Lang=S](https://www.un.org/ga/search/view_doc.asp?symbol=A/RES/70/1&Lang=S)).

Robustece lo dicho la existencia de consenso doctrinario y jurisprudencial en atribuir cierta nota de instrumentalidad al derecho de acceso a una vivienda adecuada en orden a evitar la violación de otros derechos. Esta característica fue puesta de relieve por el doctor Petracchi en su voto en Fallos: 335:452, al referir que “[e]l acceso a la vivienda digna está íntimamente relacionado con otros derechos humanos fundamentales. De hecho, un individuo que no tiene un lugar donde instalarse para pasar sus días y noches y debe deambular por las calles, no solo carece de una vivienda, sino también ve afectadas su dignidad, su integridad y su salud, a punto tal que no está en condiciones de crear y desarrollar un proyecto de vida, tal como lo hace el resto de los habitantes” (cons. 8° del sufragio bajo reseña. En términos similares: v. voto del doctor Negri en A. 70.138, sent. de 03/07/2013).

De este modo, no existen razones para contraponer la solución dispuesta en la ley 14.432 a la normativa de fondo, cuando cada una encuentra sostén en las competencias que, lejos de excluirse, apuntan a resguardar principios, reglas y valores constitucionales que deben tener similar vigencia para concretar, en forma armónica, el orden social diseñado por los constituyentes (artículos 5°, 75, incisos 12, 18, 19, 121, 125 de la CN).

**IV.5.c.** Descartados los agravios que discuten la competencia provincial, resta examinar si su ejercicio interfiere las incumbencias del Congreso en materia de legislación de fondo (art. 75 inc. 12 CN) que no excluyen el ejercicio del poder de policía local. Esta atribución en su ámbito

propio implica reconocer a la provincia una potestad reglamentaria, cuya modelación para promover el bien común permite un grado de valoración estatal local con relación al fin especial que persigue, en el caso, la protección de la vivienda y mínimo de dignidad del ser humano que ella garantiza. El modo en que lo hace debe ser respetado, salvo una incompatibilidad constitucional insalvable.

Dado que, en el caso, ambas jurisdicciones han regulado sobre la materia, debe examinarse si existe una incompatibilidad absoluta e inconciliable entre la norma local y la nacional, lo que llevaría a declarar la invalidez de la primera.

En este punto, el ejecutante sostiene que tal incompatibilidad tiene lugar puesto que la ley provincial impone mayores restricciones que la ley nacional en relación con el poder de agresión del patrimonio de su deudor en satisfacción de su crédito.

Esa afirmación, sin embargo, no alcanza para determinar su invalidez.

i] La Corte nacional ha sostenido que el simple hecho de que ambas jurisdicciones regulen el asunto de maneras diferentes no es suficiente para invalidar la norma local, sino que es necesario que haya una repugnancia efectiva o un conflicto irreparable, lo que acontece cuando la aplicación de la legislación provincial provoca un óbice al imperio y a los objetivos de la ley nacional de modo tal que el único camino a transitar sea el de restar validez a las normas locales para restablecer la precedencia del derecho nacional (doctrina de Fallos: 3:131; 137:212; 239:343; 300:402; 333:1088, voto de la jueza Argibay, 344:1557).

De modo análogo, el estándar delineado por la CSJN en el caso “Boto” (Fallos 320:786) prescribe que, ante casos de colisión entre el derecho local y el federal con motivo del ejercicio de las facultades previstas en la cláusula del progreso, el intérprete debe buscar la prohibición inequívoca por parte del Congreso y recién, de no hallarla, verificar si la

regulación local dificulta o impide el adecuado cumplimiento de los propósitos del Congreso, en caso afirmativo, deberá descalificar la primera en virtud de la mayor jerarquía que ostenta la regulación federal respecto de la local, siempre que ella sea válida (art. 31 CN).

La importancia de este precedente reposa en el estándar hermenéutico que provee, al aceptar la validez general de la normativa dictada por las provincias en ejercicio del poder de policía de bienestar, la que sólo descalifica cuando se violente una prohibición expresa del Congreso o se interfiera con los objetivos perseguidos por este último.

**ii]** En línea con lo anterior, en aval de la pretendida descalificación constitucional, el ejecutante debía, además de invocar la disparidad entre las normas, demostrar que la aplicación de la ley provincial entorpecía severamente la vigencia del régimen nacional -arts. 244 y ss. del CCyC-, extremo que no se verifica en el caso.

Antes bien, una lectura integral y armónica de las dos regulaciones permite concluir que son normas complementarias que pretenden avanzar en la concreción de políticas públicas comunes en orden a la protección de derechos fundamentales de la población y, en particular, la protección a la familia y la vivienda digna (arts. 14 bis CN). En este sentido se ha pronunciado la Procuración Nacional en el dictamen de fecha 22/02/2019 (v. causa Com. 15310/2009/CSI ya cit.).

El régimen delineado en el art. 244 y siguientes del Código Civil y Comercial -análogo al antes contenido en la ley nacional 14.394- brinda la posibilidad de afectar “un” inmueble destinado a vivienda, por su totalidad o hasta una parte de su valor, el cual queda a resguardo de la ejecución por deudas posteriores a su inscripción, con excepción de las obligaciones por expensas comunes, tasas o contribuciones que gravan directamente el inmueble, obligaciones con garantía real sobre el bien constituidas conforme el art. 250 CCyC, aquellas que tienen origen en construcciones o mejoras de la vivienda y obligaciones alimentarias a cargo del titular a favor de hijos

menores, incapaces o con capacidad restringida. Tal facultad es reconocida a todo titular registral, sin limitaciones expresas en cuanto al valor o características del bien y aun cuando el constituyente sea propietario de varios inmuebles, si bien sólo podrá afectar uno de ellos.

El sistema provincial, por su parte, dispone que todo inmueble ubicado en la provincia de Buenos Aires destinado a “*vivienda única y de ocupación permanente*” es inembargable e inejecutable, salvo renuncia de su titular. Tal tutela se torna efectiva sin necesidad de registración, siempre y cuando el inmueble resulte el único bien destinado a vivienda y de ocupación permanente y guarde “*relativa y razonable proporción entre la capacidad habitacional y el grupo familiar, si existiere*”, su titular no hubiese renunciado a ese derecho y no concurren las excepciones contempladas por la ley -coincidentes, en lo sustancial, con las del art. 249 del CCyC. (cf. arts. 1, 2, 3, 5 y 6 ley 14.432).

El cotejo de ambas legislaciones muestra que en ciertos aspectos la inejecutabilidad del régimen provincial resulta más acotada que la nacional.

De un lado, el primero exige que el inmueble protegido no sólo sea el único bien del titular, sino que debe guardar una relativa y razonable proporción entre su capacidad habitacional y el grupo familiar. Sobre el particular, el decreto 547/2013 precisa los parámetros objetivos, no taxativos, a ponderar a fin de tal determinación, a saber: cantidad de habitantes, superficie total y cubierta del inmueble (densidad habitacional) y su valuación fiscal (art. 3 del cit. dec.).

Del otro, se regula de manera diversa el modo de alcanzar la protección legal de la vivienda. Según estatuye el art. 244 del CCyC, la afectación debe inscribirse en el registro de la propiedad, momento a partir del cual produce efectos respecto de los acreedores de causa posterior (art. 249 CCyC); mientras que la normativa local no contempla la publicidad registral, consagrando un sistema de protección automática.

Ahora bien, como se señala en el dictamen de la Procuración ya mencionado, la aludida registración no posee carácter constitutivo, sino de publicidad habiéndose pronunciado la Corte Nacional por la producción de efectos a partir del momento en que es requerida su afectación ante el registro, y no desde su inscripción (CSJN, Fallos 307:1647; arts. 5, 9 inc. b, 17 a 19, 24/6 y 40 ley 17.801). Tal publicidad, en adición, permite conocer qué inmueble del titular es excluido de la agresión de los acreedores pues en el régimen nacional el constituyente puede tener más de un inmueble (art. 244 CCyC).

La legislación provincial, en cambio, exhibe un alcance específico. Conforme se expone en el citado dictamen, aquella regula *“la situación de un grupo reducido de personas, en situación de mayor vulnerabilidad social, que son las que poseen sólo un inmueble, que es el asiento de la vida en familia”*, supuesto en el cual *“la necesidad de publicitar la afectación del bien para la selección entre varios inmuebles pierde su finalidad pues la ocupación del propietario, y su grupo familiar, del único inmueble del que es titular, resulta suficiente para dar a conocer la protección”*, siendo que desde la entrada en vigencia de la ley 14.432 la tutela provincial se presume conocida por todos (art. 5 y 8 su doc. CCyC).

La articulación de estos dos ámbitos permite sostener su complementariedad. Así, el Estado Nacional adoptó medidas tendientes a brindar un sistema tutelar mínimo a nivel nacional, en tanto el estado provincial delimita una mayor tutela en su ámbito territorial a un grupo menor, verosímilmente menos aventajado -esto es, quienes tienen un único inmueble con destino a vivienda-, tutelando la vivienda digna en miras del interés general involucrado, de conformidad con sus propias políticas públicas. De este modo, no se advierte que el régimen provincial suscite una *“repugnancia efectiva o un conflicto irreparable”* con la legislación nacional, resultando válidas constitucionalmente las distintas modulaciones en aras

de coordinar el interés privado con el interés general, siempre y cuando sean razonables.

Insisto, el hecho de que el legislador local —a diferencia del nacional— haya optado por un sistema que a su parecer permite asegurar un nivel más elevado de protección de la vivienda digna para un grupo acotado de personas impide predicar la existencia de una “repugnancia efectiva” en los términos de la jurisprudencia de la Corte nacional. Una interpretación diferente sería incompatible con la amplitud de las atribuciones que las legislaturas provinciales se reservaron para promover el bienestar de su población y con la consiguiente proscripción de cualquier interpretación extensiva de aquellas normas que introduzcan límites a dicho poder provincial.

Por consiguiente, no se advierte en la ley 14.432 una interferencia con los propósitos federales, ya que se está materializando universalmente, de pleno derecho y dentro del territorio provincial, una protección existente desde la sanción de la ley 14.394 y en la actualidad, en los arts. 244 a 256 del Código Civil y Comercial. En otras palabras, se está mejorando el piso de protección brindada en la ley de fondo al derecho de acceso a la vivienda digna o adecuada. Volveré sobre este último aspecto (v. pto. IV.5.d).

**iii]** Con el aludido trasfondo, la tesis que ve en la ley 14.432 una emanación del poder de policía de bienestar en el ámbito bonaerense dota de especial operatividad a la previsión del art. 244 del Código Civil y Comercial en cuanto establece que “...**[e]sta protección** [se refiere a la otorgada a la vivienda] **no excluye la concedida por otras disposiciones legales.**” Es que, si bien la salvedad contemplada en el citado artículo no puede ser entendida con prescindencia del escrutinio sobre la competencia del órgano del que emanare la normativa que se pretendiera aplicable al caso, la ubicación de la ley bonaerense en el ámbito de las facultades concurrentes del art. 75 inc. 18 y 19 y 125 de la Constitución nacional

garantiza una interpretación razonable del art. 244 de la codificación unificada en tanto norma habilitante (arts. 1, 2, y 3, CCyC).

Sobre el tópico, es de utilidad recordar la pauta interpretativa acuñada por el Máximo Tribunal federal y receptada por nuestra Corte provincial, de acuerdo con la cual *“...no cabe suponer que el legislador haya actuado con inconsecuencia o imprevisión al dictar las leyes, por lo que éstas deben interpretarse evitando darles un sentido que ponga en pugna sus disposiciones destruyendo las unas por las otras, y adoptando como verdadero el que las concilie y las deje a todas con valor y efecto”* (doct. SCBA, B. 63.493, "Tonelli", sent. del 27/08/2008 y sus citas).

A modo de cierre de este apartado, la correcta delimitación de las esferas de actuación correspondiente a los Estados Nacional y provinciales no está exenta de dificultades (cfr. Gelli, M.A., “Constitución de la Nación Argentina”, La Ley, 4° ed., Bs. As., 2011, T.° II, p. 618/619.), tanto más a partir de la progresiva “normalización” de la legislación de la emergencia económica y social que periódicamente ha sido sancionada para enfrentar los efectos negativos de las crisis cíclicas de la estructura económica nacional. Ante este escenario, es el Poder Judicial el encargado de superar las referidas dificultades en cada caso concreto, más ello partiendo de una de las normas de clausura básicas de nuestra organización nacional: Las Provincias son preexistentes y conservan todo el poder no delegado al Estado Federal, por lo que, en caso de dudas, siempre debe estarse a favor de la limitación del segundo en beneficio de las primeras (arg. art. 121 CN).

**iv]** Despejado el agravio relativo a la habilitación constitucional de la provincia para legislar en la especie y la falta de comprobación de una “repugnancia efectiva” con la legislación nacional corresponde examinar si la regulación provincial constituye una reglamentación razonable.

En particular, es menester evaluar si la norma impugnada importa una restricción desproporcionada del derecho de propiedad y poder de agresión patrimonial del acreedor. Al respecto, cabe recordar que, desde el

antiguo precedente de Fallos: 31:273, la Corte Nacional ha reconocido al Poder Legislativo la facultad de restringir el ejercicio de los derechos establecidos en la Constitución Nacional a fin de preservar otros bienes también ponderados en ella. Ello es así, porque nuestro ordenamiento jurídico no reconoce la existencia de derechos absolutos sino limitados por las leyes que reglamentan su ejercicio, con la única condición de no alterarlos en su substancia y de respetar los límites impuestos por las normas de jerarquía superior (arts. 14, 28 y 31 de la CN y Fallos: 249:252; 257:275; 262:205; 296:372; 300:700; 310:1045; 311:1132; 316:188, e.o.).

Desde esta perspectiva, se ha establecido que el límite sustancial que la Constitución impone a todo acto estatal, y en particular a las leyes que restringen derechos individuales, es el de la razonabilidad (CSJN Fallos: 288:240). Esto implica, según el Alto Tribunal, que las leyes deben perseguir un fin válido a la luz de la Constitución Nacional; que las restricciones impuestas deben estar justificadas en la realidad que pretenden regular; y que los medios elegidos deben ser proporcionados y adecuados para alcanzar los objetivos proclamados (arts. 14 y 28 CN y doctrina de Fallos: 243:449; 248:800; 334:516; 335:452, e.o.). Asimismo, cabe recordar que la proporcionalidad supone que las restricciones que se impongan no deben valorarse en abstracto sino en función de la entidad del bien que se pretende proteger (doctrina de Fallos: 313:1638; 330:855 y 334:516).

Trasladando tales conceptos al caso, para efectuar el examen de razonabilidad no puede soslayarse que el derecho a la vivienda digna está íntimamente relacionado con “derechos humanos fundamentales” y, al decir de Petracchi, con la dignidad, integridad y salud del ser humano (cf. voto en Fallos 335:452) (v. pto. IV.4.b).

Cierto es que, frente a los derechos esgrimidos por la ejecutada se encuentran los que reivindica el actor y que se vinculan con el derecho de propiedad. En consecuencia, cabe examinar si concurren en el caso los criterios señalados para considerar razonable la ley censurada.



Así, en primer término, se advierte que la norma provincial persigue una finalidad constitucionalmente válida pues, como se ha puesto de manifiesto, se refiere a un derecho fundamental como el de la vivienda digna. En este sentido, la Ley Fundamental no solo permite, sino que obliga a las autoridades públicas a adoptar medidas y políticas tendientes a su protección (art. 14 bis CN).

En segundo lugar, el ejecutante no ha probado que la regulación censurada vaya en desmedro de su derecho de propiedad. Si bien enfatiza que la aplicación de la normativa bonaerense implica “sacar[le] la única garantía de cobro” (sic) del crédito ejecutado, es lo cierto que más allá de tal afirmación, la inexistencia de otros bienes con los que podría ver satisfecha su acreencia no ha sido demostrada, máxime, cuando la propia señora Streitenberger en su responde del memorial señala su condición de jubilada del Instituto de Previsión Social de la Provincia de Buenos Aires (cfr. SCBA, doct. causas C. 107.154 "Vargas", resol. de 29/02/2012; B. 59.788, "Mazzuca", sent. de 28/05/2008; B. 60.283, "Grillo", sent. de 17/12/2003; B. 58.937, "Galeano de Mastropietro", sent. de 16/05/2001; B. 55.984, "Milone de Maidana", sent. de 12/08/1997; esta Sala C 275.197, sent. de 10/05/2022 y 242.702, resol. de 14/07/2020).

En suma, el interesado no ha producido prueba concluyente de la alegada afectación ni demuestra por qué la mayor intensidad de protección de la vivienda en jurisdicción bonaerense le resulta perjudicial al grado de pregonar la irrazonabilidad de la norma local, máxime cuando ella autoriza expresamente la renuncia a la inembargabilidad e inejecutabilidad de la vivienda en los arts. 2 y 9 (art. 375, CPCC; Rosatti, H., ob. cit., t.º 1, p. 129).

La renunciabilidad de la protección brindada por la ley provincial es un aspecto soslayado cuando se sostiene, sin mayores precisiones, que normativas como la aquí censurada van en desmedro del principio general por el cual todos los bienes del deudor están afectados al cumplimiento de sus obligaciones y constituyen la prenda común de sus acreedores.

En efecto, los arts. 2 y 9 de la ley 14.432 permitían que la señora Streitenberger, al convertirse en fiadora de la señora Britez por las obligaciones asumidas por ésta en el marco de la locación celebrada con el señor Rubin, renunciara a la inembargabilidad e inejecutabilidad de su vivienda única y de ocupación permanente, lo que no ocurrió bajo la modalidad contemplada por la normativa provincial. De ello se sigue que, quien ahora pretende subastar el inmueble donde la codemandada tiene su vivienda única, siempre estuvo impedido, por expresa previsión legal, de afectar dicho bien a los fines de satisfacer su acreencia, extremo que así consintió, al menos tácitamente, al guardar silencio en torno a la aplicabilidad de la norma cuya constitucionalidad ahora objeta.

Dos órdenes de razones me persuaden de lo manifestado. De un lado, porque la ley ya estaba en vigencia al momento de celebrarse el contrato de fianza (publicación en el B.O.: 08/01/2013 / fecha del contrato: 10 de febrero de 2017) y, como es sabido, la ignorancia de las leyes no sirve de excusa para su cumplimiento (arts. 7, 8 y 317 Cód. Civ. y Com.)

Del otro, porque pudiendo pactarse la renuncia a la inembargabilidad e inejecutabilidad que la ley 14.432 brinda a la vivienda de la señora Streitenberger, no se lo hizo en la forma que el legislador expresamente habilitó (arg. arts. 262, 944, 948, 957, 961, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1067, 1068 y concs. CCyC y arts. 2 y 9, ley 14.432).

**IV.5.d.** Por fin, vale mencionar que el fenómeno de la inejecutabilidad aprehendido por la ley 14.432 debe ser encuadrado en el derecho más amplio de acceso a la vivienda (v. pto. IV.3).

**i]** Los derechos reconocidos por la Constitución Nacional pueden ser leídos tanto en clave prestacional como abstencionista, por lo que si la prerrogativa de acceso a una vivienda digna ha sido entendida, incluso en los estrados más restrictivos, como la obligación en cabeza del Estado de establecer programas y condiciones de acceso a una vivienda, dentro de las posibilidades que su capacidad económica le permita y conforme con el

aprovechamiento máximo de los recursos presupuestarios disponibles, no encuentro motivos para excluir de dicha obligación la faz defensiva que supone el mantenimiento, en supuestos como el de autos, de la vivienda a la que ya se ha accedido a través de su inembargabilidad e inejecutabilidad frente a determinados créditos. Lo contrario importaría preocuparse porque la población alcance el derecho a una vivienda adecuada y luego desentenderse del mantenimiento del estado de satisfacción de esa prerrogativa, lo que podría devolver a los sujetos involucrados al mismo punto de partida.

En apoyo de lo expresado puede citarse el pto. 8 de la Observación General N.º 4 del Comité DESC que, entre los aspectos que hacen a la noción de adecuación de la vivienda prevista en el art. 11 del pacto, menciona la “seguridad jurídica de la tenencia”, precisando que “[s]ea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.”

Ubicada la inembargabilidad examinada dentro del derecho de acceso a la vivienda, importa rastrear su reconocimiento en el *corpus iuris* interamericano. Así, el art. 26 de la CADH remite a los derechos que derivan de las normas económicas, sociales y culturales contenidas en la Carta de la OEA, reformada por el Protocolo de Buenos Aires, por lo que cabe sostener la previsión del “derecho a la vivienda adecuada para todos los sectores de la población” en “condiciones urbanas que hagan posible una vida sana, productiva y digna”, de conformidad con los términos del art. 34 inc. “k” y “l”.

La localización del citado art. 26 dentro de la primera parte del texto convencional conduce a la aplicación de las obligaciones genéricas contenidas en los arts. 1 y 2 de la citada convención con relación a los derechos económicos sociales y culturales reconocidos por remisión a la Carta de la OEA, por lo cual, nuestro país, en su condición de Estado parte, debe respetar y garantizar el derecho de acceso a una vivienda adecuada y

adoptar medidas legislativas o de otro carácter, sin discriminaciones arbitrarias. En paralelo, la específica referencia a la progresividad que trae el art. 26 de la CADH no solo implica la incorporación de ese principio sino también la prohibición de regresividad.

ii] Ahora bien, el art. 29 CADH ha dado sustento en el ordenamiento jurídico argentino al principio interpretativo “*pro persona o pro homine*”, pauta que traduce un mandato dirigido al intérprete, consistente en que, frente a varias inteligencias posibles, escoja aquella que posibilite la mayor protección a la persona humana (cfr. CSJN, Fallos: 330:1989, cons. 8).

En autos, se observa una tensión entre dos derechos: de un lado, el derecho de propiedad del ejecutante, comprensivo de la facultad -si bien no absoluta- de agredir los bienes integrantes del patrimonio de su deudora y, del otro, el derecho de acceso a la vivienda digna de la ejecutada, abarcativo de la protección brindada a la vivienda única y de habitación permanente a través de su inembargabilidad e inejecutabilidad. Como explica Lorenzetti, “[n]o se trata entonces de una antinomia en el sentido tradicional, sino de un campo de tensión. El conflicto entre principios se soluciona mediante un juicio de ponderación de intereses opuestos. Se trata de cuál de los intereses, abstractamente del mismo rango, tiene mayor peso en el caso concreto. Si se entiende a los principios como mandatos de optimización, como aspiraciones a algo que encierran una referencia a la idea del derecho justo, debe estimarse en qué medida se puede realizar en el caso concreto. De modo que el principio tiene un carácter ‘prima facie’, presentando razones que pueden ser desplazadas o atenuadas por otras razones emanadas de otro principio.” (Lorenzetti, R. L., “El juez y las sentencias difíciles - Colisión de derechos, principios y valores”, LL 1998-A, 1039).

Por cierto, la exclusión de la vivienda única y de habitación permanente de la señora Streitenberger en orden al cumplimiento de la

obligación contractual contraída a favor del señor Rubin, supone la protección de un bien jurídico de altísima jerarquía por su vinculación con niveles básicos de dignidad humana (cf. CSJN, Fallos: 335:452).

Un efecto característico del principio *pro homine* es desplazar la problemática que las jerarquías normativas existentes en los ordenamientos jurídicos nacionales suponen para el abordaje de un conflicto que involucre derechos fundamentales. En efecto, las regulaciones internacionales de derechos humanos traducen la idea de pisos mínimos de cumplimiento en todo el territorio del Estado signatario, pero nada obsta a que una jurisdicción interna de éste erija una protección mayor en relación a los derechos reconocidos en el instrumento. Es que la CADH, como el resto de los tratados internacionales de Derechos Humanos, traduce un sistema de principios y valores cuyo objetivo es brindar las condiciones necesarias para la realización del potencial humano.

En ese afán, luce razonable que las autoridades federales y estatales puedan desarrollar acciones concretas, conjunta o separadamente, en el marco del respeto y garantía de los derechos fundamentales, tal como acontece con la iniciativa bonaerense de protección de la vivienda única y de habitación permanente.

**IV.6.** Llegados a este punto, considero que la ley 14.432 constituye una expresión del poder de policía de bienestar general en los términos de los arts. 75 inc. 18 y 19 y 125 Const. Nacional y por ello, un ejercicio de competencia legisferante de tipo concurrente entre el Estado Nacional y la Provincia de Buenos Aires, sin advertir, dados los términos del art. 244 del Cód. Civ. y Com., que esta última pueda considerarse impedida de hacerlo de acuerdo con el estándar del precedente “Boto”.

Por lo demás, encuentro de utilidad recordar que el Máximo Tribunal bonaerense ha resuelto, reiteradamente, que la declaración de inconstitucionalidad de normas legales o reglamentarias constituye una de las más delicadas funciones susceptibles de encomendar a un tribunal de

justicia; reputándolo un acto de suma gravedad institucional que debe ser considerado *ultima ratio* del orden jurídico y, por ello, la atribución de decidir la inconstitucionalidad de preceptos legales solo debe ejercerse cuando la repugnancia con la cláusula constitucional es manifiesta y la incompatibilidad inconciliable, exigiéndose una demostración acabada a partir de un sólido desarrollo argumental y un no menos acabado fundamento que se apoye en las probanzas de la causa (conf. SCBA I 1494, sent. de 23/11/1997; I. 2169, sent. de 3/11/2003; I 2223, sent. de 4/06/2008; I 2027, sent. de 27/12/2000).

V. Por los motivos expuestos, voto por la **AFIRMATIVA**.

**A LA MISMA PRIMERA CUESTIÓN** planteada, el señor Juez, doctor Federico Guillermo García Ceppi, **adhirió** al precedente voto por aducir iguales fundamentos.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN** la señora Jueza, doctora Irene Hoofft dijo:

En atención a los fundamentos brindados corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por el señor Fernando Ezequiel Rubin y confirmar la resolución de fecha 19 de febrero de 2021 (Preámbulo y arts. 14 bis, 16, 18, 33, 43, 75 inc. 18, 19, 23, 121, 125, 126, CN; arts. 10, 11, 12, 15, 20, 36 inc. 1, 4, 7, 56, 103 inc. 13, Const. prov.; arts. 2, 5, 11.1 y cc., PIDESC; art. 25 inc. 1, DUDH; art. XI, DADDH; art. 3, CEDAW; arts. 1, 2, 26, 28, 29 y cc., CADH; arts. 1, 2, 3, 9, 242, 244, 262, 729, 730, 743, 744 inc. "h", 944, 948, 957, 961, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1067, 1068 y cc. CCyC; arts. 1, 2 y 9, ley 14.432 y arts. 219, 220, 242, 246, 260, 270, 375 y cc., CPCC). Las costas de esta instancia habrán de imponerse en el orden causado, dada la naturaleza y divergencias existentes en torno a la cuestión objeto de debate (art. 68, 69 CPCC). **Así lo voto.**

El señor Juez, doctor Federico Guillermo García Ceppi, **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 la resolución de 19 de febrero de 2021 debe ser confirmada (Preámbulo y arts. 14 bis, 16, 18, 33, 43, 75 inc. 18, 19, 23, 121, 125, 126, CN; arts. 10, 11, 12, 15, 20, 36 inc. 1, 4, 7, 56, 103 inc. 13, Const. prov.; arts. 2, 5, 11.1 y cc., PIDESC; art. 25 inc. 1, DUDH; art. XI, DADDH; art. 3, CEDAW; arts. 1, 2, 26, 28, 29 y cc., CADH; arts. 1, 2, 3, 9, 242, 244, 262, 729, 730, 743, 744 inc. "h", 944, 948, 957, 961, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1067, 1068 y cc. CCyC; arts. 1, 2 y 9, ley 14.432 y arts. 219, 220, 242, 246, 260, 270, 375 y cc., CPCC).

**POR ELLO:** Se rechaza el recurso de apelación interpuesto por la parte actora a través del escrito electrónico de fecha 15/03/2021, a las 09:22:48 hs., confirmándose la resolución de fecha 19 de febrero de 2021. Costas de esta instancia en el orden causado (art. 68, 69 su doc. CPCC). Regístrese. **Notifíquese autom. (art. 10, anexo I, Ac. 4013 SCBA)** y, oportunamente, **devuélvase** a la instancia de origen.

**Destinatario: RUBIN FERNANDO EZEQUIEL**

**Domicilio electrónico: 20272356336@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR**

**Destinatario: STREITNBERGER OLGA ESTER**

**Domicilio electrónico: JUGONZALEZ@MPBA.GOV.AR**

**Destinatario: FISCAL DE CAMARAS**

**Domicilio electrónico: FISGEN.LP@MPBA.GOV.AR**

### REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 24/06/2022 08:29:43 - HOOFT Irene Maria Cecilia

Funcionario Firmante: 24/06/2022 09:11:51 - GARCIA CEPPI Federico Guillermo - JUEZ

Funcionario Firmante: 24/06/2022 09:17:05 - FINOCHIETTO Augusto -  
AUXILIAR LETRADO DE CÁMARA DE APELACIÓN

Domicilio Electrónico:

Domicilio Electrónico:

Domicilio Electrónico: 20272356336@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR



232900211024400846

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

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**