

## FICHA TÉCNICA

### Dictamen del Procurador General, Expte. N.º C 126.236-1, “Rubin Fernando Ezequiel c/ Britez Mailen Vanesa y otros s/ Cobro ejecutivo de alquileres”

**FECHA** | 10 de abril de 2024

**MATERIA** | Civil

**PALABRAS CLAVE** | Subasta. Protección de la vivienda. Inconstitucionalidad. Incumbencias. Facultades delegadas. Congreso Nacional. Regulación. Oponibilidad. Ejecución judicial. Registro de la Propiedad Inmueble.

**REFERENCIA NORMATIVA** | Ley Provincial n.º 14.432  
Ley Nacional n.º 14.394  
Art. 75 inc. 12 de la Constitución Nacional  
Art. 244 y sigs. del Código Civil y Comercial

**DOCTRINA ESTABLECIDA -ABSTRACT-** | La protección de la vivienda única ya se hallaba regulada por la Ley Nacional n.º 14.394, y si bien tuvo modificaciones posteriores, incorporándola incluso al Código Civil y Comercial, se mantuvo el mecanismo de afectación voluntaria.  
Si no existe una norma nacional que disponga de forma automática la inembargabilidad e inejecutabilidad del inmueble destinado a vivienda única de ocupación permanente, la Ley Provincial n.º 14432 deviene inconstitucional por tratarse de materia delegada en los términos del art. 75 inc. 12 de la Constitución Nacional.

**RESUMEN ANTECEDENTES**

**DEL CASO** | La Cámara de Apelación de La Plata confirmó la sentencia que hizo lugar a la pretensión de una de las partes ejecutadas y, en consecuencia, suspendió la subasta de un inmueble de su propiedad, en virtud de la protección de la vivienda establecida en la Ley Provincial n.º 14432. Frente a tal decisión, el actor dedujo recursos extraordinarios de inconstitucionalidad y de inaplicabilidad de ley, los que fueron concedidos en la instancia ordinaria y motivaron la intervención del Ministerio Público.

#### **CURSO LEGAL PROPUESTO**

El Procurador analizó la incumbencia de la Provincia de Buenos Aires, para legislar en materia de protección de la vivienda única, citando antecedentes de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y de la Suprema Corte de la Prov. de Buenos Aires. Destacó así,

que las leyes reglamentarias de las provincias no deben invadir facultades expresamente delegadas al Congreso Nacional.

En tal sentido, recordó el dictamen y la decisión en la causa “Vazquez”, donde se consideró que la cuestión relativa a la protección de la vivienda única ya se hallaba regulada por la Ley Nacional n.º 14.394 y que dicho sistema -con las modificaciones posteriores- mantuvo el mecanismo de afectación voluntaria, que fue incorporado por el Código Civil y Comercial (art. 244 y sigs.). Asimismo, señaló que en virtud de dicha normativa para que el beneficio pueda ser oponible a los acreedores se requiere la previa y expresa solicitud del titular o los titulares, para así impedir las ejecuciones judiciales sobre tales bienes por deudas posteriores a la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Por último, concluyó que si no existe una norma nacional que disponga de forma automática la inembargabilidad e inejecutabilidad del inmueble destinado a vivienda única de ocupación permanente, la Ley Provincial n.º 14432 deviene inconstitucional por tratarse de materia delegada en los términos del art. 75 inc. 12 de la Constitución Nacional. Por ello, el Procurador consideró que la Suprema Corte debía hacer lugar al recurso planteado.