



Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial

11872/2022

SILOS ARENEROS BUENOS AIRES S.A.C. c/ MILONE, ROSA Y OTRO s/EJECUTIVO

Buenos Aires, 30 de octubre de 2025.

Y VISTOS:

1.) Fueron elevadas las presentes actuaciones para resolver el recurso de apelación interpuesto por *Silos Areneros Buenos Aires S.A.C.* contra la resolución de fecha [17.09.25](#) (fd. 233) que declaró la inejecutabilidad del inmueble embargado en autos, sito en la calle Juncal 3942, Partido de Lanús Este, Provincia de Buenos Aires, Matrícula 46006, Partido 25, Circ. 2, Sec. D, Manzana 69, Parc. 2, de titularidad de los ejecutados *Enrique Carrena y Rosa Milone*, en tanto se encontraría afectado al régimen de protección de la vivienda previsto en los arts. 244 y sgtes. CCCN.

El memorial lleva fecha [22.09.25](#) y su contestación [01.10.25](#).

2.) Se agravió la ejecutante de la decisión que tomó el magistrado de acoger el planteo de los demandados, debido a que la afectación al régimen de protección de la vivienda invocado por éstos no se habría inscripto oportunamente en el *Registro de la Propiedad Inmueble*, tal como surge de informe de dominio oportunamente acompañado. Y si bien reconoció que la registración de tal afectación se habría producido con posterioridad a la toma de razón del embargo decretado en autos, esta última circunstancia determinaría que le fuera inoponible a su parte.

Indicó que si la falta de registración se debió a una omisión del Registro, ello no puede afectar a su parte quien, frente a tal acto, es un tercero de buena fe. La relación jurídica con el *Registro de la Propiedad Inmueble*, sostuvo la apelante, la mantuvieron los co-ejecutados y no su parte, razón por la cual estaba en sus posibilidades verificar que la inscripción del inmueble como "*bien de familia*" -tal como se denominaba entonces- se realizara efectivamente.



Desde otro sesgo, destacó que la decisión del juez *a quo* se apartaría de la normativa vigente, ya que conforme el art. 249 CCCN, para que el régimen de protección de la vivienda resulte oponible a terceros, se requiere su inscripción ante el Registro correspondiente, siendo insuficiente la mera expresión de tal voluntad en la escritura o segundo testimonio, tal como ocurriría en el caso.

3.) Los ejecutados pidieron el rechazo del recurso. Alegaron su buena fe y el cumplimiento de todos los pasos necesarios para afectar el bien a la protección del entonces régimen del “Bien de Familia”.

Afirmaron que no puede pretenderse que un ciudadano deba “auditar” a un organismo público para asegurarse de que cumpla con su función, y que ello implicaría imponerle una carga irrazonable, fomentando la desconfianza en las instituciones. Destacó que había sido el propio Registro quien, años más tarde, reconoció su omisión y corrigió el asiento, dándole la prioridad temporal que siempre debió tener.

A su juicio, el juez de primera instancia aplicó la ley de forma correcta y sistemática, ya que si bien el artículo 249 CCCN se refiere a la "inscripción", ese término debe interpretarse en armonía con los principios generales del derecho registral, que otorgan efecto retroactivo a la inscripción a la fecha de presentación del documento.

Consignaron en su conteste que la subsanación del error por parte del Registro, indicando expresamente que la anotación del "*Bien de Familia*" (Asiento B-5) "*antecede a los asientos b-3 y b-4*" (los embargos de la actora), era el reconocimiento oficial de que la protección siempre tuvo prioridad.

4.) Antecedentes a considerar.

4.1 De las constancias digitales de la causa surge que con fecha 11.08.23 se dictó sentencia contra a *Rosa Milone y Enrique Carrena* (fs. 90/91).

4.2 A fd. 53 (14.02.23) se ordenó el embargo del inmueble sito en Juncal 3942, Partido de Lanús Este, Matrícula 46006, Partido 25, Circ. 2, Sec. D, Manzana 69, Parc. 2, de titularidad de los ejecutados, el que se trabó con fecha el **18.05.23** (ver informe de dominio acompañado el 05.09.24 a fd. 140/5).

4.3 A fs. 185/7 (12.06.25) se presentaron los ejecutados y plantearon inembargabilidad del inmueble por afectación de este último al régimen del “*Bien de Familia*”, acompañando un nuevo informe de dominio, del cual surge la inscripción de



dicha afectación ([fd. 219/24](#)). El asiento lleva fecha 15.04.25 pero refiere a que la afectación es de fecha 30.04.10.

Corresponde aclarar aquí que, según postularon los demandados, ellos decidieron afectar el inmueble al régimen del “Bien de Familia” al tiempo de su adquisición, dejando constancia de ello en la escritura traslativa de dominio. Sin embargo, el Registro de la Propiedad Inmueble no habría inscripto tal afectación sino hasta el 15.04.25, tras advertir su omisión en tal sentido.

4.4 En [fd. 228](#), obra informe del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires haciendo saber que “... *se previene la afectación a BIEN DE FAMILIA.. del 30/04/2010. Por omisión se anotó por Expediente 2307-157/2025. La misma antecede asientos A3 y A4*”.

5.) La solución.

En prieta síntesis, la cuestión a resolver radica en si la inscripción posterior de una afectación anterior, es oponible al acreedor embargante de buena fe, que logró la inscripción del embargo sobre la afectación y su fecha de inscripción.

Así, cabe recordar que, tanto el régimen del entonces “Bien de Familia” instituido por la ley 14.394 (art. 35), como el actual “Régimen de Protección de la Vivienda” (arts. 244; 249 CCCN), requieren de inscripción registral para ser oponibles a terceros. Veamos.

El art. 35 de la ley 14.394, vigente al tiempo en el que los titulares de dominio adquirieron el inmueble y manifestaron su intención de afectarlo al mencionado régimen, prescribía que “*La constitución del "bien de familia" produce efecto a partir de su inscripción en el Registro Inmobiliario correspondiente.*”. Por su parte, el art. 244 CCCN, luego de admitir la afectación de un inmueble destinado a vivienda al régimen de protección allí previsto, consigna: “...*La afectación se inscribe en el registro de la propiedad inmueble según las formas previstas en las reglas locales, y la prioridad temporal se rige por las normas contenidas en la ley nacional del registro inmobiliario*” (los destacados no son de original), lo que implica el mantenimiento del régimen vigente a partir de la creación de los registros inmobiliarios, según el cual la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles solo son oponibles a terceros a partir de su inscripción registral, solución que se extiende a toda afectación o gravamen sobre ese tipo de bienes (art. 2505 Cód. Civil).



En el supuesto de autos se advierte que, si bien en la escritura de adquisición consignó que era voluntad de los compradores afectar el inmueble al régimen del Bien de Familia (ver pág. 5 de [fd. 180](#)), el Registro de la Propiedad no tomó razón de ello sino hasta quince (15) años después.

Es aquí que debe tenerse en cuenta que, como todo derecho real o afectación de un derecho real, los documentos en donde se ha constituido o afectado deben ser inscriptos en el registro correspondiente conforme lo disponía entonces el art. 2505 Cód. Civil, y las normas de la ley 17.801, así como el actual art. 1893 CCCN. Sin esa inscripción, tanto el derecho real como su afectación no puede ser oponibles a terceros (conf. Mariani de Vidal, Marina, "Curso de derechos reales" T. 3, pág. 227 y sgtes.). En otras palabras, para que la afectación al régimen del "Bien de Familia" de que da cuenta la escritura de compra pueda ser invocada frente a terceros (como en este caso lo es el acreedor embargante), se requiere que haya sido inscripta en el *Registro de la Propiedad Inmueble* en los términos exigidos por el art. 244 CCCN.

Así las cosas, si bien la decisión de afectar el inmueble ha sido exteriorizada en la misma escritura traslativa de dominio y ésta transmisión dominial aparece debidamente registrada en el folio real, lo cierto es que aquella afectación no fue inscripta en cuanto tal antes del embargo trabado en autos, conforme surge del certificado de dominio agregado.

Dicha falta de registración, hace que, frente a la actora embargante, no resulte oponible el "Bien de Familia" constituido sobre el inmueble cuya subasta se pretende.

En ese sentido se ha expedido la jurisprudencia, en relación a casos que contemplaban la omisión de registrar actos que constituían derechos reales o que afectan tales derechos, en supuestos de transmisión dominial por actos "entre vivos" (esta CNCom, Sala C, 24/11/89 "*Ponzio c/ Cisterna s/ejecutivo*"; id. id., 5/5/98, "*Banco de Galicia y Buenos Aires c/ Cachafeiro Oscar Mario*"); de transmisión "mortis causa" (esta CNCom, Sala C, 23/3/90 "*Roth c/ Gómez s/ejecutivo*"; id. id., 23/3/99 "*Mayen S.R.L. c/ Sirota Manuel s/ejecutivo*"); de constitución de "bien de familia" (esta CNCom, Sala C, 31/12/96, "*Tutelar Cia. Financiera c/ Duran Jorge A*"), de constitución de "usufructo" (esta CNCom, Sala A, 22/04/08, "*Banco Itaú Buen Ayre*



c/Claverie, Silvia Elena s/ ejec.”) y, de “disolución de la sociedad conyugal” (esta CNCom, Sala C, 3/12/97, “Luna del Carmen c/ Vaccare Guillermo Luis s/ ejecutivo”).

Por último habrá de apuntarse que, a los fines de estas actuaciones, no amerita entrar a analizar la causa de la omisión registral o quién es el responsable de ella, pues lo conducente es que el registro no tomó nota de la afectación al régimen del “Bien de Familia”, lo que se comprueba con los certificados de dominio ya referenciados.

En consecuencia, debe revocarse el decreto de fecha [17.09.25](#), declarando inoponible a la actora la mencionada afectación sobre el inmueble embargado en autos.

6.) Conforme lo señalado con precedencia, esta Sala RESUELVE:

Estimar el recurso interpuesto por la actora, y en consecuencia, revocar el decreto de fecha [17.09.25](#).

Las costas de Alzada se distribuyen por su orden, atento que los ejecutados pudieron creerse con derecho a resistir el recurso como lo hicieron (arts. 68 y 69 CPCCN).

Notifíquese a las partes y, oportunamente, devuélvase al juzgado de origen.

Solo intervienen los firmantes por hallarse vacante el restante cargo de Juez de esta Sala (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional).

A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1 de la ley 25.856, según el Punto I.3 del Protocolo anexado a la Acordada 24/13 CSJN, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará, mediante la pertinente notificación al CIJ.

HECTOR OSVALDO CHOMER

ALFREDO A. KÖLLIKER FRERS

PABLO CARO

Prosecretario de Cámara “Ad-Hoc”

