



Poder Judicial de la Nación

CÁMARA COMERCIAL - SALA F

**BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U. c/MACIAS, LAURA
ELIDA Y OTRO s/EJECUTIVO**

EXPEDIENTE N° COM 12179/2020

MV

Buenos Aires, 30 de septiembre de 2025.

1. Viene apelada en subsidio la decisión del 24.05.24 ([fs. 176](#)) que dispuso tratar embargo sobre el inmueble de su propiedad sito en la calle Obispo San Alberto 2958, CABA el que se encuentra afectado al régimen de bien de familia.

2. El memorial de agravios se tuvo por formulado a [fs. 162](#) y fue contestado por la parte actora a [fs. 170/2](#).

El Ministerio Público Fiscal se expidió a [fs. 180/185](#).

3. Se adelanta que no asiste razón a la quejosa.

Ciertamente, a los efectos de determinar si un crédito es anterior o no a la afectación de un inmueble como bien de familia, debe estarse al hecho o acto que lo generó, sin importar la fecha del pronunciamiento que se limita a reconocer ese crédito preexistente (cfr. CNCom, Sala E, 19.2.93, "Puppo Eduardo c/Goldszer Jorge s/sumario"; *íd.* Sala A, 27.6.95, "Del Valle, Marcia c/Fenior, Silvano s/ejecutivo"; *íd.*, Sala B, 29.12.95, "Sluzker, Sergio s/quiebra"; *íd.* Sala A, 15.4.08, "Garansini, Oscar s/quiebra"; *íd.* esta Sala, "Western Holdings Organizations S.A y otro s/quiebra s/ inc. de revisión" del 10.04.18, expte 25128/2012/1).

En el caso, del informe de dominio acompañado a la causa el [7.11.24](#) surge que el inmueble embargado en autos fue afectado al régimen de protección de la vivienda el día [16.07.18](#) y el pagaré data del [9.11.17](#).

Así en tanto la deuda que se ejecuta resulta de fecha anterior a la afectación del bien, dicho régimen de protección resulta inoponible al ejecutante (art. 249 CCyC).

Como se ve, la reforma trata de equilibrar el derecho a la protección de la vivienda con el derecho a determinados acreedores a cuyos créditos la afectación les resulta inoponible en salvaguarda de los



principios de buena fe y ejercicio regular de los derechos (cfr. CCyCN: 249; Lorenzetti Ricardo Luis, "Código Civil y Comercial de la Nación", T. I, p. 832 y ss., Rubinzel Culzoni, Santa Fe, 2014).

En razón de ello, debe proceder el embargo y la ejecución, ya que el hecho generador es anterior (demanda) y los acreedores no pueden ser perjudicados por la afectación del bien en forma posterior como se pretende.

Sin perjuicio de ello, se encomienda al magistrado al tiempo de ordenar el remate del bien, tomar las medidas que concilien adecuadamente los derechos del acreedor con el de la demandada (jubilada). Ello a fin de resguardar el deber de prevención del daño que consagra el art. 1710 CCyCN que también interpela al magistrado llamado a decidir (cfr. esta Sala, 14.3.19, "IIG TOF B.V. c/Algodonera Avellaneda SA y otros s/ejecutivo", Expte. COM N° 13895/2017).

4. Corolario de todo lo expuesto, se resuelve: desestimar el recurso de apelación y confirmar el decisorio cuestionado con el alcance aquí dispuesto.

Las costas por la labor de Alzada quedarán asumidas en el orden causado, vista la opinabilidad que puede suscitar la materia aquí debatida (art. 68:2 CPCC).

Notifíquese a las partes (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1° y N° 3/2015), al Ministerio Público Fiscal y a la Defensoría de Menores. Cúmplase con la protocolización y publicación de la presente decisión (cfr. Ley N° 26.856, art. 1; Ac. CSJN N° 15/13, N° 24/13 y N° 6/14) y devuélvase a la instancia de grado.

Firman solo los suscriptos por hallarse vacante la Vocalía N° 18 (art. 109 Reglamento para la Justicia Nacional).

Alejandra N. Tevez

Ernesto Lucchelli

María Eugenia Soto
Prosecretaria Letrada de Cámara

