

COLEGIO DE GRADUADOS EN CIENCIAS ECONOMICAS
127 años al servicio de la Profesión (1891-2018)

XXX JORNADAS DE ACTUACIÓN JUDICIAL



III. ÁREA COMÚN

“DERECHO DE FAMILIA Y CIENCIAS ECONÓMICAS.
EL CASO DEL BIEN DE FAMILIA”

AUTOR: PATRICIO AGUSTÍN IGLESIAS
E-mail: patricio.iglesias@yahoo.com.ar

29 y 30 de agosto de 2018
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Resumen

El presente trabajo se propone analizar un instituto del derecho de familia con una honda imbricación con las ciencias económicas. Se trata del bien de familia, que brinda protección a un bien con notorias implicancias dentro del entramado social: la vivienda propia.

Así, se hará un estudio del origen de este instituto, revisando sus antecedentes (que se remontan, al menos, a los tiempos de la redacción de la Carta Magna argentina) y su vínculo con las reformas constitucionales y los tratados internacionales ratificados por nuestro país, que dieron rango supralegal a la protección del acceso a una vivienda digna. Asimismo se analizará la Ley 14.394 de 1954 vis-à-vis la normativa contemplada en el Código Civil y Comercial vigente en la actualidad, notando tanto los aportes correspondientes a la jurisprudencia y la doctrina como los cambios sociales y demográficos que motivaron la reforma de este régimen.

Posteriormente, pasando al campo del derecho comparado, se estudiará el caso del *homestead exemption* en los Estados Unidos, un notorio antecedente de la normativa argentina. Se estudiará su origen y, dado que el instituto no está unificado a nivel federal sino que posee normativas diferentes en los distintos estados, se analizará el caso particular del estado de Florida, el cual posee una notoria relevancia para auditores y economistas ya que fue utilizado como herramienta legal por deudores de mala fe, quienes fueron autores de fraudes cuya trascendencia fue más allá de las fronteras de los Estados Unidos. Se compararán sus características salientes con el bien de familia en Argentina.

Sobre el final se brindará una conclusión en el acápite correspondiente, resumiendo las distintas ideas volcadas a lo largo del trabajo. Por último se incorporarán, a fin de ayudar al lector a ahondar en la temática, tanto la bibliografía consultada a lo largo de la elaboración del trabajo como una serie de anexos que incluyen tablas y gráficos sobre características de la demografía nacional.

Derecho de Familia y Ciencias Económicas. El caso del Bien de Familia

Introducción

Regular los derechos y obligaciones entre acreedores y deudores ha sido un desafío para las sociedades desde hace milenios. Algunos economistas, incluso, se animan a decir que se trata del centro alrededor del cual orbitan los diferentes ordenamientos jurídicos. Desde ya que esto siempre tuvo consecuencias no sólo para el deudor, sino también para su familia. Así, distintas normas fueron surgiendo encaminadas a volver menos inclementes las consecuencias de un infortunio o un desmanejo financieros.

El presente trabajo intentará analizar un instituto del derecho de familia con hondas relaciones con las ciencias económicas: el tradicionalmente llamado "bien de familia". Con este fin se estudiarán los antecedentes locales e internacionales que dieron origen a su surgimiento, la reciente reforma experimentada con la promulgación del Código Civil y Comercial unificado de 2014, las consecuencias en materia concursal y las características del contexto económico, social y demográfico que influyeron en su reconfiguración.

Capítulo 1. Antecedentes

En la Antigüedad fue común que, a causa de una deuda, tanto el deudor como su familia e, incluso, su descendencia se volvieran esclavos del acreedor. Así lo disponía, por ejemplo, el Código de Hammurabi. Esta práctica fue común en la Antigua Grecia, donde Solón fue reconocido como estadista al abolir la esclavitud por deudas.

Dentro del derecho romano se destacó un instituto muy emparentado con el bien de familia que fue recogido por nuestra codificación ya en la Ley 340: el beneficio de inventario¹, por el cual el acreedor no puede exigir a la familia más recursos que los

¹ Este instituto fue modificado con la llamada "Reforma Borda" de la Ley 17711 de 1968 cuando, en un contexto diferente al del siglo anterior, la opción de los sucesores por el derecho de inventario dejó de necesitar ser expresa a entenderse de forma supletoria, siendo las "deudas de honor" una práctica poco

dejados por el occiso en la sucesión. Su aparición data de la *lex Scimus* del año 531, promulgada por el emperador Justiniano (Cabello, 2007).

También fue en tiempos romanos cuando surgió el beneficio de competencia, que morigeraba los abusos contra el deudor, tradición que fue continuada en la edad media y, en particular, en el derecho castellano (por ejemplo, en las Partidas de Alfonso el Sabio). Así, por ejemplo, se establecían límites a los embargos a fin de que el deudor pudiera hacer frente a su subsistencia (Baeza, 1990).

Capítulo 2. Argentina

2.1. Situación antes de la sanción del actual Código Civil y Comercial

Un antecedente del derecho de familia con los caracteres con el que lo conocemos hoy se encuentra en las *Bases y Puntos de Partida para la Organización Política de la República Argentina* de Juan Bautista Alberdi, texto que influyó en lo que luego sería la Constitución Nacional de 1853. Este autor, sumergido en preocupaciones clásicas de su época respecto de la "legitimidad" de la prole y del "mejoramiento" del "tipo nacional", tenía una profunda preocupación por brindar estabilidad a las uniones entre hombres europeos (muchos de ellos protestantes) y mujeres nativas que, en su visión, darían por resultado una nueva sociedad argentina, más industriosa que la población hispánica de aquel entonces. Así, propulsó la incorporación del matrimonio civil e, inspirándose en la constitución californiana (que propulsaba la inmigración) recogió el instituto del *homestead exemption*, equivalente estadounidense del bien de familia que será analizado con más detalle en el Capítulo 3. Así, copiando textualmente sus palabras, indica que:

“La constitución de California declara que ningún contrato de matrimonio podrá invalidarse por falta de conformidad con los requisitos de cualquiera secta religiosa, si por otra parte fuere honestamente celebrado. De ese modo la constitución hace inviolables los matrimonios mixtos, que son el medio natural de formación de la familia en nuestra

común ante un sistema financiero mucho más intermediado que en el siglo XIX. Vale la pena recordar que, en la época de Vélez Sarsfield, casi no existían los acreedores institucionales y los incipientes bancos, lejos de contar con la estructura corporativa del siglo XX, eran en muchas ocasiones manejados por sus propios dueños.

América, llamada a poblarse de extranjeros y de extranjeros de buenas costumbres. Pensar en educación sin proteger la formación de las familias, es esperar ricas cosechas de un suelo sin abono ni preparación.

Para completar la santidad de la familia (semillero del Estado y de la República, medio único fecundo de población y de regeneración social), la legislatura protegerá por ley (son sus hermosas palabras) cierta porción del hogar doméstico y otros bienes de toda cabeza de familia, a fin de evitar su venta forzosa (art. 9, sección 15).”

Sin embargo, Argentina debió esperar más de un siglo para incorporar este instituto, si bien antes se sumaron normas e instituciones que facilitaban el acceso a la vivienda. Así, dentro de la legislación social de fines del siglo XIX y principios del siglo XX se destacó la Ley 9677 de 1915, creadora de la Comisión Nacional de Casas Baratas, que concedía beneficios para el acceso a la vivienda propia y organizó concursos en Buenos Aires para la formación de barrios populares como el Barrio Cafferata, el Barrio Rawson o el Barrio Alvear. La Constitución de 1949, por su parte, incorporó el derecho a la vivienda entre los derechos del trabajador² y de la ancianidad³.

Finalmente, en 1954 fue promulgada la Ley 14.394, por la cual se reformaron las edades mínimas para contraer nupcias y se incorporó el bien de familia al ordenamiento jurídico argentino con la mayoría de los caracteres con los que sigue vigente incluso hoy. Luego alcanzaría rango constitucional con la incorporación del artículo 14 bis de la Convención Constituyente de 1957, que lo consagró en la Carta Magna en su tercer párrafo, referido a los derechos sociales.⁴

Vale la pena indicar que, con la reforma constitucional de 1994, se les otorgaría rango constitucional a tratados internacionales de derechos humanos ratificados por nuestro país, algunos de los cuales enfatizan el derecho a la vivienda. Entre ellos podemos mencionar a la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, que lo protege

² Art. 37.I.6 CN 1949: “Derecho al bienestar: El derecho de los trabajadores al bienestar, cuya expresión mínima se concreta en la posibilidad de disponer de vivienda, indumentaria y alimentación adecuadas...”.

³ Art. 37.III.2 CN 1949: “Derecho a la vivienda: El derecho a un albergue higiénico, con un mínimo de comodidades hogareñas es inherente a la condición humana”.

⁴ Art. 14 Bis CN 1957: “El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: (...) la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna”.

en su Artículo 25.1.⁵

La ley 14.394/1954 recibió, a lo largo de las décadas, dos profundas críticas. Una de ellas fue subsanada con la jurisprudencia y, la otra, debió esperar 60 años, siendo admitida con la recodificación de 2014.

En el primer caso hablamos de la subrogación en el precio en materia de vivienda. Así, la ley primigenia no contemplaba los casos en los que, por la venta de la propiedad o una expropiación, el monto, incluso existiendo la intención de adquirir una nueva vivienda, se mantuviera protegido. Así, aceptando la letra de la ley de forma estricta, el propietario se encontraba inhabilitado a mudarse y quedaba totalmente inerte en el caso de que su inmueble fuera expropiado, ya que tanto el precio por el cual había pactado el contrato de compraventa como el monto indemnizatorio entregado por el Estado resultaban inoponibles a todos sus acreedores. Esta situación motivó un fuerte rechazo dentro de la doctrina, con notorias críticas de autores como Aída Kemelmajer de Carlucci y Alejandro Borda (Amieva Niefa, 2018).

Sin embargo, tal como se adelantó, la jurisprudencia, en particular en materia concursal, supo adaptarse a estas situaciones. Así, por ejemplo, tal como reseña la ya mencionada autora Sonia Victoria Amieva Nefa, en los fallos "Kipperband, Jacobo c. Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires" o "Botto, Dardo S. y otra" consideraron que, en estos casos, un segundo inmueble subrogaba al inmueble original en su carácter de inoponible ante los acreedores posteriores a la constitución de la vivienda como bien de familia, ya que para ellos la situación no variaba: si el deudor hubiera permanecido en su primera vivienda nada habría cambiado patrimonialmente para ellos. Así, con la reforma de 2014, el artículo 248 no dejó lugar a la duda: *“Subrogación real. La afectación se transmite a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada y a los importes que la sustituyen en concepto de indemnización o precio”*.

En el segundo caso hubo que esperar a la sustitución del Código Civil velezano por el nuevo texto de la Ley 26.994 de 2014, y se trató de la incorporación de la posibilidad de

⁵ Art. 25.1: “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.”

que sólo una porción del inmueble quede amparado bajo la protección del instituto, lo cual resulta considerado en el artículo 244, donde indica que puede establecerse el régimen *“por su totalidad o hasta una parte de su valor”*.

2.2. ¿Ya no existe más el bien de familia?

Es interesante notar que el nuevo Código Civil y Comercial no menciona en ningún artículo al “bien de familia” como tal. Y, aunque tanto desde la doctrina, como desde el ejercicio privado, como en los organismos públicos se sigue hablando de “bien de familia” para hacer alusión al instituto descrito en el Capítulo 3 (Vivienda) del Título III (Bienes) del Libro Primero (Parte General), se trata de un instituto sin nombre. Así, el ya citado artículo 244 indica que “Puede afectarse al régimen previsto en este Capítulo, un inmueble destinado a vivienda, por su totalidad o hasta una parte de su valor.”, sin bautizarlo de modo alguno. Este cambio, que puede parecer a primera vista puramente nominal no es menor, sino que es un reflejo de los cambios demográficos producidos en las últimas décadas, en los que se incrementó el número de hogares unipersonales tanto en términos absolutos como relativos, generando la necesidad de que el derecho se alineara ante las nuevas tendencias poblacionales.

Como podrá verse en las tablas y gráficos incluidos en el Anexo, los hogares unipersonales, tanto en términos absolutos como relativos, han incrementado su participación en el total de hogares argentinos y en el total de la población. Así, mientras que en 1960 (censo inmediatamente posterior a la sanción de la Ley 14.394 de Bien de Familia de 1954) existían 302.539 hogares unipersonales sobre un total de más de 4,4 millones de hogares (representando un 6,85% del total de hogares), para el censo de 1991 los valores habían ascendido a casi 1,2 millones y a más de 8,9 millones respectivamente (en una proporción que llegaba al 13,35%) y, de acuerdo al censo de 2010 (realizado casi 4 años antes de la sanción del actual Código Civil y Comercial unificado), los guarismos son de alrededor de 2,1 millones y 12,1 millones respectivamente, con una relación de más de 17 hogares unipersonales por cada 100 hogares.

A iguales conclusiones se arriba si se estudia la cantidad de personas viviendo en hogares unipersonales sobre el total de la población. Así, mientras que desde 1960 hasta 2010 la población argentina apenas se duplicó (pasando de algo más de 20 millones a más de 40,1 millones), la cantidad de hogares unipersonales se septuplicó. Así, las

personas viviendo en hogares unipersonales pasaron de representar un 1,51% del total de la población a significar un 5,38% de la misma.

Cabe acotar que este proceso demográfico no fue exclusivo de nuestro país, sino que tuvo su réplica en otras naciones latinoamericanas, como por ejemplo Uruguay. En este país rioplatense, cuyo índice de envejecimiento (cantidad de personas mayores de 65 años dividida por la cantidad de menores entre 0 y 14 años) es el más alto de la región y donde un porcentaje creciente de las personas mayores (sobre todo mujeres) vive en hogares unipersonales (Redondo et Garay, 2013, p. 201). Este fenómeno es un indicador del proceso de envejecimiento poblacional, ya que gran parte de estos hogares unipersonales están compuestos por mujeres mayores de 65 años viudas, consecuencia de la extensión de la esperanza de vida (que en las últimas décadas ha sido más favorable para la mujer que para el hombre).

Asimismo, el mayor alcance de los sistemas de seguridad social ha permitido que las personas mayores mantengan su independencia y puedan mantenerse en hogares unipersonales, a diferencia de lo que ocurría en el pasado, cuando una porción más importante vivía con sus hijos u otros familiares en hogares extendidos. Así, mientras para 1970 el porcentaje de los hogares extendidos era de un 24,7% del total, para 2010 este número alcanza sólo al 18,1%. Mientras tanto, en otros países como en México, por el contrario, el fenómeno del envejecimiento poblacional no ha sido aún tan acendrado y una proporción más elevada de la población de la tercera edad vive en hogares extendidos (Redondo et Garay, p. 35).

Como podrá notarse, estos procesos demográficos plantean enormes desafíos al acceso a la vivienda. Así, la extensión de la seguridad social influye en la configuración de los hogares, generándose una sustitución de hogares extendidos por hogares nucleares y unipersonales, lo cual provoca una mayor demanda de viviendas. Ante estos fenómenos, los graduados en ciencias económicas tienen un enorme campo para aportar. En particular, pero no de forma excluyente, resulta relevante el papel de los actuarios, quienes poseen competencias específicas en el ámbito de la previsión y la seguridad social según lo establecido en la Ley 20.488 que regula el ejercicio de las profesiones relacionadas a las Ciencias Económicas⁶.

⁶ Art. 16 (Ley 20.488): "Se requerirá título de Actuario o equivalente:

3.-En los informes técnicos de los estados de las sociedades de socorros mutuos, gremiales o

Capítulo 3. Derecho comparado. El caso de EE.UU.

3.1. El desarrollo del homestead exemption en EE.UU.

Tal como se mencionó, un notorio antecedente del bien de familia local tuvo su raíz en los Estados Unidos. Allí, a la par del *homestead*, institución de derecho público que facultaba a los ciudadanos estadounidenses (nativos o por opción) a ocupar cierta cantidad de tierra y alcanzar la propiedad de ella pasados 5 años de explotación de la misma (muy extendida en tiempos en que este país se expandía hacia el oeste invadiendo territorios de los pueblos originarios, llamados allí *native americans*), a nivel estadual existe en el marco del derecho privado el *homestead exemption*, que es la protección que se brinda a la vivienda oponible a los acreedores (Amieva Niefa, 2018). Cada estado regula este instituto, a diferencia de lo que ocurre en Argentina, donde el derecho de fondo que cobija este derecho está regulado a nivel nacional, si bien existen a nivel provincial disposiciones complementarias.

El estado en el cual nació el homestead exemption es Texas, en 1839, en tiempos en los que aún era un país independiente. Así, con el fin de volverse un territorio atractivo para la inmigración (lo cual resultaba crítico dada la conflictividad con México) sancionó la protección de los inmuebles tanto rurales como urbanos de cara a los acreedores. Otros estados, en principio del sur, siguieron su ejemplo. En el caso del primer estado, de origen hispánico, existía un antecedente en el derecho español medieval, por el cual se evitaba la ruina de los miembros de la pequeña nobleza protegiendo sus heredades; en el caso de los de origen anglosajón, existía en el medioevo un instituto inglés similar, llamado *elegit*, vigente en tiempos coloniales en Virginia y Delaware, que protegía la mitad de la tierra del deudor de ser apropiada por sus acreedores. La crisis económica de 1837, antecedida por otro fuerte sacudón en 1819, habría sido otro de los motores de su sanción, en particular en los estados sureños (Goodman, 1993).

A lo largo de unos 40 años, la casi totalidad de los estados de la Unión adoptaron el homestead exemption. Vale la pena acotar que el instituto recibió apoyos en

profesionales, cuando en sus planes de previsión y asistenciales, incluyan operaciones relacionadas con aspectos biométricos”.

“7.-Para el planeamiento económico y financiero de sistemas de previsión social, en cuanto respecta al cálculo de aportes, planes de beneficios o subsidios, reservas técnicas o de contingencia”.

Los Licenciados en Economía también resultan imprescindibles en la evaluación de políticas de vivienda, ya que tienen competencia en estudios y proyectos de infraestructura en sus aspectos económicos (Art. 11.9.).

prácticamente todo el arco político de aquel entonces. Lo avalaron republicanos, demócratas, nativistas y whigs; recogió adhesiones entre partidarios de una reforma agraria, pensadores cristianos, defensores de los derechos de los trabajadores (que lo veían como una opción para descomprimir la oferta de mano de obra en las grandes ciudades y darle al trabajador urbano más poder de negociación), abolicionistas e, incluso, esclavistas. Así, existió una propuesta por parte de un gobernador de Carolina del Sur de extender el *homestead exemption* no sólo al inmueble sino también al esclavo del deudor; la lógica paternalista (aunque no por ello menos perversa) detrás de este razonamiento es que una medida así reforzaría los lazos entre el señor y sus esclavos (Ibídem).

Cada estado reguló a su manera el instituto, aunque algunos caracteres fueron comunes. Muchos lo consagraron en sus constituciones. El beneficio tendió a tener límites de superficie (en particular en inmuebles rurales) y de monto máximo protegido (típicamente en bienes inmuebles). Desde ya se generó una copiosa jurisprudencia alrededor de los mismos, volviendo cada vez más difíciles los intentos por estudiar la normativa de todos los estados (Ibídem).

3.2. El caso de Florida

El estado de Florida es considerado uno de los que brinda la mayor protección a los propietarios, y resulta de interés para los estudiosos de las ciencias económicas (en particular auditores, economistas y expertos en finanzas) debido a que este instituto, en algunos casos, lejos de emplearse *ex bona fide*, fue utilizado como subterfugio jurídico en casos de resonados fraudes.

En el caso de Florida el instituto posee rango constitucional. Así, la Carta Magna del conocido como “Sunshine State” indica que se encuentra amparado por el *homestead exemption* todo inmueble rural no mayor a 160 acres y todo inmueble urbano que no exceda de medio acre⁷, sin límites en el valor de la propiedad. En el caso de que el propietario vende su vivienda, puede subrogarse en el precio siempre y cuando el propietario tenga la intención de buena fe de comprar otra dentro de un plazo razonable dentro del mismo estado (Amieva Nieta, 2018). Si mezcla los fondos producto de la venta con otros o si se muda de Florida a, por ejemplo, Georgia, el precio pasa a volverse

⁷ 1 acre equivale aproximadamente a 4.046 m² en el sistema métrico, por lo que 160 acres son alrededor de 65 hectáreas y medio acre unos 2.023 m²; es decir, cerca de un quinto de hectárea.

inoponible a sus acreedores.

Como se podrá ver, salta a la vista una diferencia muy clara con la normativa argentina, ya que en nuestro país el propietario tiene la libertad de poder comprar otro inmueble en cualquier punto del territorio nacional sin perder el amparo del instituto. Esto no resulta casual. En Estados Unidos cada estado regula su propio derecho civil de fondo (incluso Luisiana, ex colonia francesa, posee una fuerte influencia de la tradición civil romana mientras los demás estados se orientan por lo general más decididamente por el *Common Law*, que sigue la tradición anglosajona de dar un fuerte peso a la jurisprudencia) y, yendo al campo de la economía, mercados que en Argentina son regulados a nivel nacional (seguros, bancos, el trabajo privado en relación de dependencia) poseen, por el contrario, una mayor injerencia de los entes subnacionales que en nuestro país.

La misma Constitución establece salvedades. Así, indica que el *homestead exemption* resulta inoponible por créditos surgidos por la compra, mejora o mantenimiento del inmueble, así como por impuestos aplicados al mismo y otros créditos vinculados al mismo. Puede verse, en este caso, una clara coincidencia con la ley argentina⁸.

Asimismo, la legislación y la jurisprudencia de Florida han abrigado con este régimen no sólo a los inmuebles, sino también, bajo ciertas condiciones, a bienes muebles que constituyan la residencia del deudor, como casas rodantes. Incluso se ha determinado que, si el deudor posee tanto una casa rodante como el predio sobre el cual está ubicada, la protección del *homestead exemption* es aplicable a ambos bienes. Las lanchas, por su parte, han suscitado mayores debates al respecto (Nelson et Packman, 2003).

Una diferencia muy importante con la normativa de nuestro país es que el propietario no debe realizar ningún tipo de trámite para acceder al *homestead exemption*, que resulta oponible a todos sus acreedores si bien, en caso de un litigio, deberá probar que utilizaba el inmueble de marras como residencia. Esta característica, sumada a que la Constitución

⁸ El Código Civil y Comercial, en su Art. 249, enumera la siguiente lista de excepciones a la protección del régimen:

“La vivienda afectada no es susceptible de ejecución por deudas posteriores a su inscripción, excepto:

a) obligaciones por expensas comunes y por impuestos, tasas o contribuciones que gravan directamente al inmueble;

b) obligaciones con garantía real sobre el inmueble, constituida de conformidad a lo previsto en el artículo 250;

c) obligaciones que tienen origen en construcciones u otras mejoras realizadas en la vivienda;

d) obligaciones alimentarias a cargo del titular a favor de sus hijos menores de edad, incapaces, o con capacidad restringida.”

no estipula un límite en el valor protegido, fue explotada por deudores de mala fe, que compraron mansiones en Florida buscando eludir las demandas de sus acreedores.

Un caso emblemático fue el del ex CFO de Worldcom, Scott Sullivan, quien estaba construyendo una mansión hacia 2002, año en el que la empresa que administraba estaba envuelta en uno de los mayores escándalos de “contabilidad creativa” de la época. Otro caso fue el de Bowie Kuhn, destacado dirigente deportivo del *baseball*, quien vendió su propiedad en Nueva Jersey para comprar otra en Florida poco antes de declararse en quiebra, buscando ampararse por el *homestead exemption*(Ibídem). Como se explica en el sitio especializado de de MW Patton, ante los abusos producidos por regímenes como el de Florida o Texas, en 2005 el Congreso federal sancionó una ley determinando que, en casos de quiebras, el límite hasta el cual el *homestead exemption* resulta oponible es de 145.000 dólares por un individuo soltero y de 290.000 para una pareja, el cual no es aplicable si el deudor prueba que se acogió al *homestead exemption* del estado durante los 40 meses anteriores al inicio del expediente de quiebra, permitiéndose a la justicia anular contribuciones realizadas al bien protegido de hasta 10 años anteriores a la presentación en quiebra.

Vale la pena acotar que en Florida existe, asimismo, el *homestead tax exemption*. Es un instituto independiente pero muy vinculado al mismo. Se trata de un beneficio fiscal sobre la vivienda propia. A diferencia de lo que ocurre con el *homestead exemption*, en este otro caso opera un límite al monto exento y, para gozar del mismo, no basta sólo con la residencia sino que, como explica el sitio del *property appraiser* (tasador) del condado de Sarasota, la parte interesada debe acercarse a las autoridades y cumplimentar ciertas formalidades antes del 1 de marzo de cada año.

Analizar el derecho comparado en materia concursal resulta imperioso para contadores y administradores especializados en esta área⁹, máxime cuando se trata de la normativa de un país que, al margen de las apreciaciones personales que se puedan esbozar sobre el mismo, resultó una fuente de inspiración para los juristas argentinos en materia constitucional en general y en la germinación del bien de familia en particular. Tener presentes normativas foráneas, su desarrollo histórico y el abuso de ciertas figuras

⁹ Según la Ley 20.488 de ejercicio profesional ya mencionada, se reservan al Contador Público las funciones de síndico (Art. 13.b.1.) y competencias en estados de cuenta de las disoluciones y liquidaciones (Art. 13.b.3), mientras que se establecen dentro del ámbito profesional de los licenciados en administración las funciones de liquidador de sociedades comerciales y civiles (Art. 14.b.1.).

jurídicas resulta iluminador a la hora de entender mejor el contexto del país y, ante proyectos de reformas, ayuda a generar debates de mayor nivel, teniendo presentes otros instrumentos y diseñando cláusulas que, en base a las experiencias negativas del exterior, eviten de antemano situaciones conflictivas.

Conclusiones

Tal como se ha podido apreciar, el bien de familia se inscribe dentro del campo de los derechos sociales como uno de los pilares que sostienen el derecho a la vivienda, consagrado tanto por tratados internacionales como por la Constitución Nacional. A fin de entender mejor su funcionamiento, prever posibles conflictos y buscar alternativas superadoras, nada mejor que ahondar en la historia de este régimen y navegar en el derecho comparado, máxime en el caso de países que influyeron en el desarrollo del instituto en Argentina, como es el caso del *homestead exemption* de los Estados Unidos. Así, la posibilidad de que bienes diferentes de un inmueble estén alcanzados por el régimen, o la existencia complementaria de beneficios tributarios a la vivienda propia resultan de particular interés. Tal vez preanuncien debates que, en algún momento, se vuelvan insoslayables.

Como se ha podido notar, estudiar el bien de familia es abrir un abanico con estrechas relaciones con campos tan diversos como el derecho, la contabilidad, la tributación, la demografía, la administración, la seguridad social y la economía. Resulta, entonces, de particular interés el rol de los estudiantes y graduados en ciencias económicas a la hora de brindar un enfoque sistémico del bien de familia y del derecho a la vivienda digna en general. Es importante recalcar el rol de las universidades, consejos profesionales y colegios de graduados a la hora de analizar estas problemáticas desde un ángulo académico enriquecido con la trayectoria laboral de sus miembros. Y, por último, con especial énfasis, las facultades de ciencias económicas deben abrir espacios a sus alumnos para que se interioricen y realicen aportes en una temática que suele ser dejada de lado por los programas de estudio.

Bibliografía

Alberdi, J. B.(2017). Bases y puntos de partida para la organización política de la República Argentina . Incluye prólogo de Matías Farías. – Buenos Aires : *Biblioteca del Congreso de la Nación*. 254 p. : 21 cm. – (Pensamiento del Bicentenario)

Amieva Niefa, S. V. (2018). La subrogación en el precio en materia de vivienda. Algunas notas en torno a su instrumentación. - Buenos Aires. *Jurisprudencia Argentina* (3 2018-I). *Abeledo Perrot*. pp. 1-12.

Baeza, S. M. (1990). La protección del deudor: el beneficio de competencia. *Revista Chilena de Historia del Derecho*, (16), Pág-383.

Cabello, Antonio Gutiérrez. "Aceptación y Repudiación de Herencia en el Derecho Mexicano. Beneficio de Inventario, Dos Sistemas Posibles-Edición Única."

Feijoó, M. D. C. (1992). Algunas hipótesis sobre los cambios recientes de la familia en la Argentina. *Repositorio CEPAL*.

Goodman, P. (1993). The emergence of Homestead Exemption in the United States: Accommodation and resistance to the market revolution, 1840-1880. *The Journal of American History*, 80(2), 470-498.

Nelson, B. A., & Packman, K. E. (2003). Florida's Unlimited Homestead Exemption Does Have Some Limits. *Florida Bar Journal*, 61.

Redondo, N., et Garay, S. (2013). El envejecimiento en América Latina: evidencia empírica y cuestiones metodológicas. *Reis*, (144), 153-164.

Overview for Qualifying and Applying for a Homestead Exemption. *Sarasota County Property Appraiser.*

<https://www.sc-pa.com/homestead/overview/>

Florida Homestead Exemption. *MW Patton:*

<https://mwpatton.com/asset-protection-services/florida-homestead-exemption/>

Anexo

Tabla 1. Total de hogares unipersonales sobre el total del universo de hogares

Año	Total Hogares	Total unipers.	Prop. Relat.
1.960	4.418.791	302.539	6,85%
1.970	6.056.100	615.900	10,17%
1.980	7.103.835	739.385	10,41%
1.991	8.927.289	1.191.609	13,35%
2.001	10.075.814	1.512.788	15,01%
2.010	12.171.675	2.156.771	17,72%

Elaboración propia en base a datos de INDEC y CEPAL (Feijóo)

Tabla 2. Proporción de la población viviendo en hogares unipersonales

Año	Total Poblac.	Tot. Hog. Un.	Prop. Relat.
1.960	20.013.793	302.539	1,51%
1.970	23.364.431	615.900	2,64%
1.980	27.949.480	739.385	2,65%
1.991	32.615.528	1.191.609	3,65%
2.001	36.260.130	1.512.788	4,17%
2.010	40.117.096	2.156.771	5,38%

Elaboración propia en base a datos de INDEC y CEPAL (Feijóo)

Gráfico 1

Proporción de la población total viviendo en hogares unipersonales

Argentina (1960-2010). En base a datos de INDEC y CEPAL

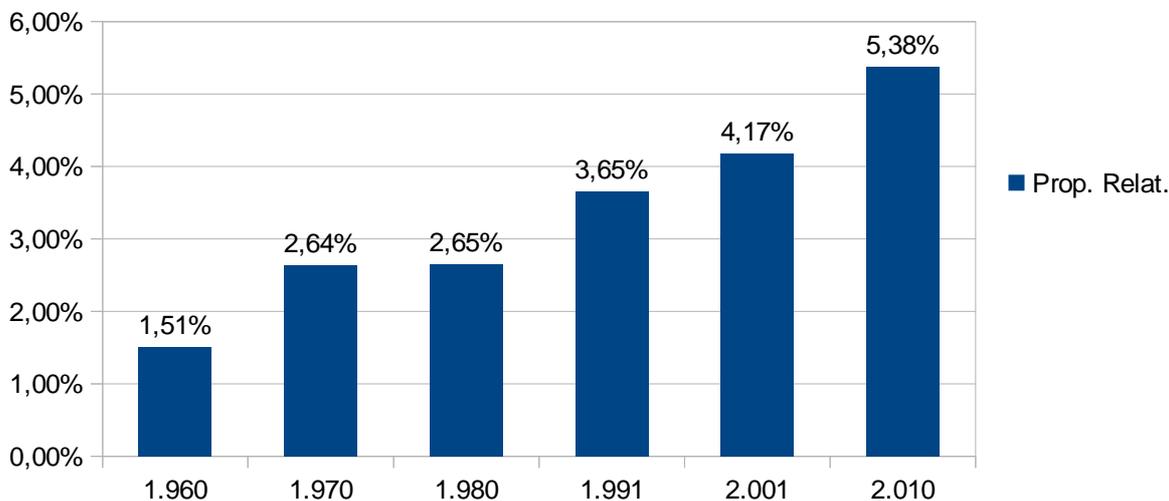


Gráfico 2

Total de hogares y hogares unipersonales (1960-2010)

Argentina. En base a datos de INDEC y CEPAL

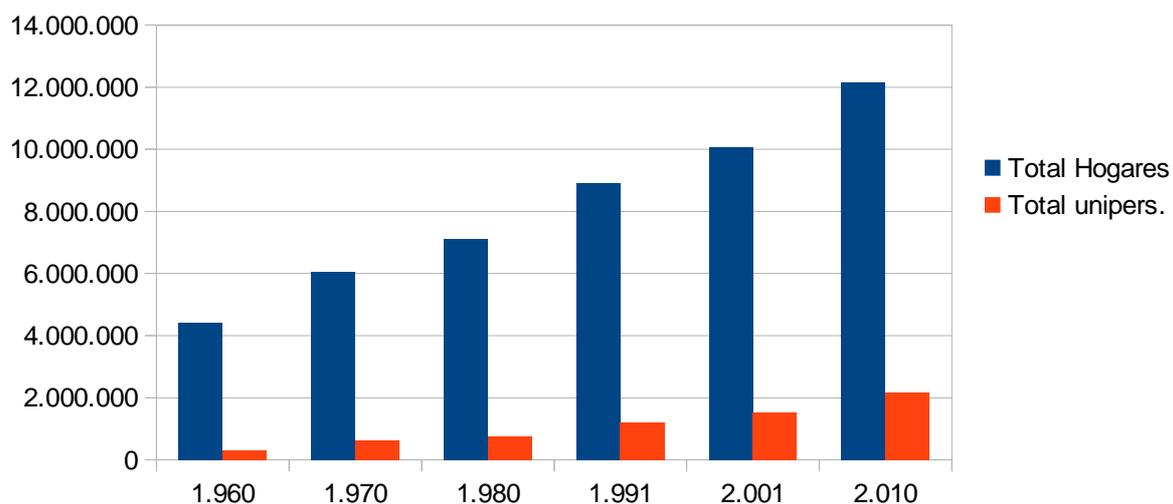


Gráfico 3

Hogares Unipersonales como proporción del total de hogares

Argentina (1960-2010). En base a datos de INDEC y CEPAL

