



**DERECHO DE HABITACIÓN EN LAS UNIONES
CONVIVENCIALES: ¿PROTECCION REAL O MARKETING?**

TEMA IV: Efectos Patrimoniales del Matrimonio y las Uniones
Convivenciales.

COORDINADORES: Martin Leandro Russo y Mario Leonardo
Correa.

SUBCORDINADOR: Arnaldo Adrián Dadaro.

Notaria María Mercedes Braga Fusta.

Notaria María de las Mercedes Lynn Berecibar.

escribaniafusta@yahoo.com.ar

madelasmercedeslynn@gmail.com

PONENCIA:

La presente ponencia, no tiene como objeto colocar en pie de igualdad a la unión convivencial con la institución del matrimonio, ni modificar los requisitos y el plazo del artículo 527 asimilándolos a los del artículo 2383 del Código Civil y Comercial. Por el contrario, estamos en consonancia con la Legislación vigente, que propone marcadas diferencias entre ambas organizaciones de familia.

El derecho real de habitación, previsto en el artículo 527 del Código Civil y Comercial, como beneficio para el integrante supérstite de la unión convivencial, constituye una herramienta jurídica de excepción, ya que su verdadera eficacia se encuentra limitada por diversas restricciones que impone dicha norma. Este planteo, nos conduce a preguntarnos, si su implementación a través de la reforma del año 2015, fue un avance para el ámbito de las uniones convivenciales o si solamente se trató de una construcción liviana, simbólica y de marketing, muy cuestionable desde el punto de vista jurídico, por la falta de mención expresa, en el aludido artículo 527, acerca de la posibilidad de revisión del plazo de dos años, por parte del Magistrado, en circunstancias particulares de extrema vulnerabilidad y la ausencia, con relación al momento a partir del cual comenzará a regir el beneficio.

Se propone reformar la redacción del artículo 527 del Código Civil y Comercial, con respecto a dos de sus aspectos: En primer lugar, mantener el plazo máximo de dos años y que esta sea la regla por excelencia, siempre y cuando el conviviente supérstite, acredite la carencia de vivienda propia habitable o bienes suficientes que aseguren el acceso a esta e incorporar al texto normativo la posibilidad de extender dicho plazo por vía judicial. Se trata de una excepción a la regla, donde el Juez evaluará las diversas circunstancias especiales, como lo son la edad avanzada, enfermedad psíquica o física del supérstite, años de convivencia e hijos en común. En segundo lugar incluir expresamente en la letra de la norma, que el plazo operará a partir del fallecimiento del conviviente y no será necesario planteo judicial alguno, no obstante ello será requisito indispensable contar con el reconocimiento de este derecho.

Se sugiere incluir en el artículo, a efectos de ganar una nueva incumbencia notarial, que en caso de no mediar conflicto entre el conviviente supérstite y los herederos del causante, que dicho reconocimiento, es decir la acreditación de los requisitos que actualmente impone la norma y la conformidad de los herederos declarados, sea

realizado ante Notario por Escritura Pública, dadas las bondades y seguridad jurídica que dicho instrumento ofrece, sumado al ahorro de tiempo y economía procesal. Una vez obtenido el testimonio judicial o la copia pertinente de la Escritura Pública, que reconoce el derecho real de habitación a favor del conviviente supérstite, siempre será necesaria su inscripción en el Registro de la Propiedad, para su oponibilidad frente a terceros.

En lo que respecta al cese del derecho de referencia, se aconseja mantener las dos causales enumeradas en el artículo.

De lege ferenda: Se propone modificar el artículo 527 del Código Civil y Comercial, de modo tal que quede redactado de la siguiente forma: ARTICULO 527.- Atribución de la vivienda en caso de muerte de uno de los convivientes. El conviviente supérstite que carece de vivienda propia habitable o de bienes suficientes que aseguren el acceso a esta, puede invocar el derecho real de habitación gratuito por un plazo máximo de dos años sobre el inmueble de propiedad del causante que constituya el último hogar familiar y que a la apertura de la sucesión no se encontraba en condominio con otras personas. No obstante ello, el Juez podrá ampliar dicho plazo, teniendo en cuenta las circunstancias particulares del caso. El plazo referido comenzará a computarse desde la muerte del causante. El reconocimiento de este derecho deberá efectuarse por escritura pública y ser inscripto en el registro correspondiente, siempre y cuando exista acuerdo entre las partes, se encuentren presentes y sean capaces. Este derecho es inoponible a los acreedores del causante. Se extingue si el conviviente supérstite constituye una nueva unión convivencial, contrae matrimonio, o adquiere una vivienda propia habitable o bienes suficientes para acceder a esta.

Partimos de la base que la regla sería la no permanencia del conviviente supérstite en la vivienda, el derecho real de habitación, solo operaría en caso de excepción. Quienes optan por la unión convivencial, poseen herramientas suficientes, a efectos de asegurarle cierta protección al miembro no titular de dominio, una vez acaecido el fallecimiento del propietario. *“No podría la norma obligar a los miembros de la unión convivencial con la misma ley que impone a los integrantes de una unión matrimonial. Existe la libertad de “no casarse”, que debe ser admitida y tener consecuencias propias¹”.*

¹ Dodda, Zulma A. y Martínez Dodda, Natalia. “Posibles alternativas ante la falta de vocación sucesoria del conviviente”, en XXXIV Jornada Notarial Argentina -4 al 6 de mayo de 2023- Mar del Plata –Provincia de Buenos Aires. Tema I: Planificación Familiar Patrimonial.

Índice:

Introducción	5
1. Diferencias entre matrimonio y unión convivencial.	7
1.1. Formalidades y compromisos.	7
1.2. Impedimentos.	7
1.3. Deber de alimentos vs. Deber de Asistencia.	8
1.4. Figura del Progenitor Afín.	9
1.5. Herencia.	9
1.6. La ganancialidad en el matrimonio y los pactos en la convivencia.	10
1.7. Protección de la vivienda.	11
2. Derecho Real de Habitación	12
3. Derecho de Habitación y uso de la vivienda en las convivencias.	13
4. Derecho de Habitación ante el fin del matrimonio y el cese de la convivencia por separación.	14
5. Derecho de Habitación ante la muerte del cónyuge y del conviviente.	16
5.1. Antecedentes.	16
5.2. Breves Nociones.	17
5.3. Código Civil y Comercial.	18
5.4. Caso del Cónyuge.	18
5.5. Diferencias entre el Código Civil y el Código Civil y Comercial.	19
5.6. Caso del Conviviente.	20
5.7. La constitucionalidad del Plazo: Colisión entre los Derechos a la Vivienda y a la Propiedad.	23
5.8. Cumplimiento del Plazo de dos años.	24
5.9. Inscripción Registral.	26
5.10. Situaciones de Vulnerabilidad.	26
6. Alternativas, a efectos de garantizar la permanencia en la vivienda del conviviente supérstite frente al plazo impuesto por el artículo 527 del Código Civil y Comercial.	28
Conclusión.	32
Bibliografía.	34

INTRODUCCIÓN:

A diez años de la reforma del Código Civil y Comercial, la cual incluyó en el Título III, Libro II, la regulación de las llamadas Uniones Convivenciales, antiguamente denominadas “concubinato”² y les otorgó un lugar dentro del ordenamiento jurídico, las diferencias entre el instituto del matrimonio y estas últimas continúan siendo muy marcadas y como consecuencia de ello, no se equiparán las relaciones jurídicas y especialmente patrimoniales entre ambas situaciones. A pesar de que la reforma quiso darle cierta impronta a la convivencia, el matrimonio es por excelencia el instituto fuerte y protector de las familias y no así las uniones de hecho, una figura que ostenta una gran fragilidad y proporciona derechos mínimos a sus integrantes.³

Resulta contradictorio que los miembros de una unión convivencial exijan solidaridad, al Estado (por ejemplo, en lo atinente a la seguridad social, al pretender pensiones por fallecimiento) y a los demás (al reclamar legitimación para ser sucesores en los vínculos contractuales de locación) pero al mismo tiempo opten por vivir con menos responsabilidad y compromiso frente a la sociedad.

El texto reformado del Código Civil y Comercial de la Nación intentó con mucha cautela, no inmiscuirse tan determinadamente en las convivencias y le dio un tratamiento reclamado socialmente. Está más que claro que los que eligen convivir no desean que su relación sea regulada de igual manera que el matrimonio, es decir de forma exhaustiva y determinada con respecto al régimen patrimonial y sucesorio.

Surge el interrogante de hasta donde la Ley debiera regular una situación que las partes deciden mantener solo en hechos. En la actualidad hay plena libertad de escoger el régimen de bienes por el que se registrará el matrimonio, por lo tanto, si las parejas deciden no casarse, es porque no están de acuerdo con que el Estado organice la estructura familiar.

² El Código Civil redactado por Vélez Sarsfield tomo como fuente de inspiración al Código Civil Francés, negándole consecuencias jurídicas a las relaciones afectivas de parejas sin base matrimonial, postura definida con la frase "como los concubinos ignoran la ley, la ley debe ignorarlos".

³ La lógica de su regulación se encuentra consagrada en los fundamentos de Anteproyecto: *"En la tensión entre Autonomía de la Voluntad (la libertad entre casarse y no casarse, cualquiera sea la orientación sexual de la pareja) y el Orden Público (el respeto por valores mínimos de solidaridad constitucionales a la vida familiar), el anteproyecto reconoce efectos jurídicos a las convivencias de pareja de manera limitada. Mantiene pues diferencias entre las dos formas de organización familiar (la matrimonial y la convivencial) que se fundan en aceptar que en el respeto por el artículo 16 de la Constitución Nacional es posible brindar un tratamiento diferenciado a modos distintos de familia"*.

El Código expreso, normó estas situaciones de manera liviana y no otorgó derechos en materia sucesoria, es más brindó la posibilidad de regular los aspectos de la convivencia a las partes mismas, mediante pactos que deberán estar inscriptos para tener efectos frente a terceros. Asimismo, aportó novedades en materia de derecho real de habitación al momento del cese de la convivencia, en especial en el supuesto del fallecimiento de uno de los integrantes, con el fin de lograr cierta estabilidad habitacional. En este último punto en particular se centrará el presente trabajo.

Surgen varios interrogantes al respecto, el más importante de ellos consiste en determinar, ¿si este derecho es realmente una herramienta protectoria y efectiva en ese contexto, o si se trata de una solución de compromiso que nació como una demanda y exigencia puramente social?, ¿existen otras alternativas en nuestro ordenamiento jurídico que garanticen la permanencia del conviviente supérstite, en la vivienda familiar?, ¿Cuál es nuestro rol como notarios desde el punto de vista del asesoramiento?. A través de estas líneas, intentaremos dar respuesta a estos planteamientos y profundizar dicho derecho, marcando las diferencias más notables entre las uniones convivenciales y el matrimonio, siempre tratando de brindar claridad, fundamento y analizar la jurisprudencia actual, a la luz de la cual se vislumbran numerosas respuestas a los reclamos planteados.

Por último y no menos importante, creemos que es de suma importancia que la sociedad no malinterprete los alcances de la convivencia y los confunda con los del matrimonio, y así cada uno tome sus decisiones de un modo reflexivo, no superficial, en concordancia con la normativa vigente y convencido que el matrimonio y la unión convivencial no se encuentran en pie de igualdad. Por esta razón sostenemos que cobra una gran relevancia el asesoramiento claro, de excelencia y calidad por parte de todos los operadores del derecho.

1. DIFERENCIAS ENTRE MATRIMONIO Y UNIÓN CONVIVENCIAL:

En primer lugar, antes de ahondar en el Derecho Real de Habitación, motivo del presente, consideramos necesario establecer algunas de las diferencias más notables entre el matrimonio y las uniones convivenciales, a efectos de comprender cuáles son los derechos y obligaciones que cada organización de familia ostenta. Desde ya que no se trata de una discriminación infundada, todo lo contrario, obedece a diferencias en cuanto a su filosofía y contenido.

1.1. Formalidades y Compromisos:

El punto de partida que lleva a dos personas que tienen un proyecto de vida en común a decidir casarse o convivir, no goza del mismo espíritu.

La celebración del matrimonio esta investida de numerosas y relevantes formalidades solemnes. En primer lugar, los contrayentes manifiestan su consentimiento ante un Oficial Público, que representa al Estado mismo, en presencia de dos testigos y asumen ciertos compromisos como: proyecto de vida, asistencia recíproca, fidelidad, alimentos durante la convivencia, en caso de separación y eventualmente luego del divorcio.

La unión convivencial se caracteriza por la ausencia de las formalidades antes mencionadas, allí no hay consentimiento expreso, sino que nace a partir de un hecho: la convivencia y durante un lapso mínimo de dos años. Quienes eligen este camino optan por un sistema mucho más frágil y con ciertas exclusiones legales.

1.2. Impedimentos:

Los impedimentos al momento de celebrar un matrimonio válido están enumerados en el artículo 403 del Código Civil y Comercial, y el artículo 510 del mismo cuerpo legal menciona los requisitos que debe reunir la unión convivencial para que esta sea válida.⁴ “Existe una cuestión de suma importancia, se trata que el artículo 510, a diferencia del 403 inciso g), no exige que los convivientes gocen de salud mental, lo cual puede ocasionar ciertos abusos por parte de un conviviente totalmente sano, quien podría

⁴ Requisitos: El reconocimiento de los efectos jurídicos previsto por este título a las uniones convivenciales requiere que: a) los dos integrantes sean mayores de edad; b) no estén unidos por vínculos de parentesco en línea recta en todos los grados, ni colateral hasta el segundo grado; c) no estén unidos por vínculos de parentesco por afinidad en línea recta; d) no tengan impedimento de ligamen ni esté registrada otra convivencia de manera simultánea; e) mantengan la convivencia durante un período no inferior a dos años.

aprovecharse del otro que padezca algún desorden mental con el fin de obtener beneficios patrimoniales y económicos.

Tampoco se encuentra contemplado el impedimento de crimen, establecido en el artículo 403 inciso e) del Código Civil y Comercial: “*haber sido condenado como autor, cómplice o instigador del homicidio doloso de uno de los cónyuges*”.

Por último, es requisito a efectos de inscribir una unión convivencial que no se halle inscripta otra unión convivencial o que sus miembros no se encuentren casados. Si el impedimento solo deriva del registro de la unión convivencial, podrían coexistir dos uniones convivenciales no inscriptas o podría superponerse una anterior no registrada, pero vigente con esta nueva registrada.

1.3. Deber de Alimentos Vs Deber de Asistencia:

El artículo 432 del Código Civil y Comercial es claro y expresa que los cónyuges se deben alimentos entre sí durante la vida en común y la separación de hecho y también pueden fijarse luego del divorcio, en los supuestos previstos por el artículo 434 del Código Civil y Comercial, ya sea por convención de partes, enfermedad grave anterior que le impida sustentarse o si carece de recursos suficientes o de posibilidad para obtenerlos.

Las normas que regulan los efectos y el cese de la unión convivencial no establecen la obligación de alimentos entre ellos durante la separación ni luego de la ruptura. El artículo 519 del Código Civil y Comercial habla del “deber de asistencia” pero no alude al deber de alimentos. El artículo 520 del Código Civil y Comercial expresa “los convivientes tienen la obligación de contribuir a los gastos domésticos y remite al artículo 455 que regula en lo atinente a los cónyuges la obligación de “contribuir a su propio sostenimiento, el del hogar y el de los hijos menores”.⁵

En lo atinente a las uniones convivenciales y las consecuencias de su cese, la norma nada dice acerca de los alimentos durante la separación de la pareja, ni luego de su ruptura definitiva.

⁵ El Dr. Jorge Mazzinghi, considera que “si el propósito de la ley hubiera sido establecer de un modo inequívoco el deber alimentario de los convivientes en forma análoga al de los cónyuges, no se entiende el motivo por el cual se omitió una mención expresa al deber alimentario durante la convivencia de la pareja, y no se entiende tampoco porqué el art. 520 del Código Civil y Comercial, al remitir al art. 455 del mismo cuerpo legal, sólo se refirió, -en el título y en el cuerpo del artículo-, a los gastos del hogar y a los gastos domésticos, pero no a los alimentos entre convivientes”.

La opinión de la doctrina no es coincidente y la mayoría de los autores se inclinan por su vigencia.⁶ Quienes se enrolan en la tesitura de la inexigibilidad de los alimentos entre convivientes sostienen que no existe más que como una obligación natural que la torna inexigible.

Lo cierto es que los convivientes han escogido de modo expreso no asumir los compromisos que impone el matrimonio, por lo tanto, pueden no haber querido ligarse a través del deber alimentario que posee una connotación muy profunda en el régimen matrimonial.

1.4. Figura del Progenitor Afín:

Un asunto relacionado con el punto anterior, es el deber alimentario del conviviente afín y del cónyuge de alguno de los progenitores, esta novedad fue introducida por la reforma al Código Civil y Comercial.

El artículo 672 del Código Civil y Comercial define a la figura del progenitor afín y establece un deber alimentario subsidiario al de los progenitores.

La figura del progenitor afín funciona del mismo modo tratándose del cónyuge o del conviviente del progenitor. Sin embargo, el deber alimentario del cónyuge del progenitor posee una importancia más trascendental, ya que el cónyuge es pariente por afinidad en primer grado de los hijos de su esposo o de su esposa que requieran un sostén económico, este vínculo hace nacer la obligación alimentaria ya sea que conviva o no con los niños o adolescentes. Es decir que en el caso del matrimonio la obligación alimentaria estará siempre presente y la convivencia no será un factor determinante, por lo contrario si lo es en la unión convivencial. La razón es muy sencilla de comprender, el matrimonio genera un lazo tan hondo que el marido o la esposa pasan a formar parte integrante de la familia política, esta situación no se da en la unión convivencial.

1.5. Herencia:

⁶ Pitrau: "La reforma no incluye una norma que establezca una obligación alimentaria expresa, sin embargo, dicha obligación legal de asistencia solo podría expresarse materialmente a través de una prestación económica, del mismo tenor que una cuota alimentaria" Pitrau, Osvaldo F., "El derecho alimentario familiar en el proyecto de reforma", Derecho de Familia, n° 57, noviembre de 2012, pág. 220.

El artículo 2424 del Código Civil y Comercial, establece el orden de prelación en la sucesión intestada y enumera al cónyuge como heredero forzoso. La unión convivencial no hace nacer derechos sucesorios entre sus miembros.

Como ya expresamos anteriormente, los cónyuges asumieron un compromiso formal y con consecuencias jurídicas relevantes, basadas en la protección del otro. Dicho compromiso fue expresado entre ellos y frente al Estado, por lo tanto es coherente que este vínculo tan fuerte produzca efectos luego de la muerte de uno de los cónyuges.

El ligamen en la unión convivencial es más débil, sus miembros al momento de proyectar las consecuencias de su relación o bien podrían haberse casado o bien efectuar una planificación mediante otras herramientas tales como testamentos, legados, donaciones, fideicomisos testamentarios, pactos de acuerdo al artículo 240 del Código Civil y Comercial. El testamento es por excelencia el instrumento para que el conviviente efectúe una programación adecuada de la sucesión y así favorecer al supérstite, siempre y cuando no afecte la legítima de sus herederos forzosos. Pensar y planificar la herencia significa ordenar el presente y el futuro y aliviar a los futuros sucesores. Esta organización sucesoria es el único mecanismo efectivo para atribuirle al conviviente algún derecho sucesorio.

En las XXV Jornadas de Derecho Civil se debatió sobre la posibilidad del reconocimiento jurídico de la vocación hereditaria del conviviente supérstite en concordancia con la vocación hereditaria que posee el cónyuge supérstite por la legítima hereditaria, “una protección económica”, se propuso de lege ferenda, que debe reformularse el sistema sucesorio argentino, regulándose la vocación sucesoria del conviviente en la unión convivencial, atento a la vigencia de los principios constitucionales de igualdad, de no discriminación y protección integral de las diversas formas familiares.⁷ Expresamos nuestro total desacuerdo con dicha postura.

1.6. La Ganancialidad en el Matrimonio y los Pactos en las Uniones Convivenciales:

⁷ Despacho de lege ferenda "Con fundamento en la protección integral de la familia debe regularse la vocación hereditaria del conviviente supérstite con los mismos alcances que la reconocida al cónyuge supérstite". A favor: Schiro, Zabalza, Pitrau. En contra: Mazzinghi, Castro, Flores Levalle, Basset, Sambrizzi, Lozano, González, Córdoba, Galli Fiant. Abstenciones: Carriquiri, Callegari, Mainard, Jáuregui. El mencionado despacho corresponde a la Comisión Nro. 7 de las XXVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil llevadas a cabo en Santa Fe, los días 26, 27 y 28 de septiembre de 2019.

Los bienes que los cónyuges adquieren a título oneroso o por hechos del azar y los frutos de los bienes propios que se devengan durante la comunidad son gananciales y se distribuyen entre los cónyuges por mitades, salvo aquellos que opten por el régimen de separación de bienes.

En la unión convivencial, bajo ningún punto de vista existe ganancialidad y los bienes son de quien los adquiere, así lo establece el artículo 528 del Código Civil y Comercial “*a falta de pacto, los bienes adquiridos durante la convivencia se mantienen en el patrimonio de quien ingresaron*”.

Si hay pacto se aplica lo allí establecido. Si no existe pacto, no se fija un régimen supletorio ni rigen las normas de la liquidación de la comunidad de ganancias; los bienes se mantienen en el patrimonio que ingresaron.

La reforma del Código introduce la posibilidad que los futuros contrayentes opten por el régimen de separación de bienes y de este modo cuenten con una mayor autonomía, a través de la suscripción de una convención matrimonial, donde no existirán los bienes gananciales, estamos entonces ante un matrimonio sin comunidad de bienes, con un espíritu muy parecido, en este aspecto, a la unión convivencial.

Por su parte, los pactos convivenciales, brindan la posibilidad a los convivientes de determinar el mecanismo de distribución de bienes adquiridos por ellos, perfectamente podrán acordar que al momento del cese de la convivencia, los bienes se distribuirán como si fueran gananciales, primando la autonomía de la voluntad, quien ha ganado un lugar preponderante en el derecho de familia.

El artículo 517 del Código Civil y Comercial, sostiene que estos pactos son oponibles a terceros desde su inscripción en el Registro, según lo previsto en el artículo 511 del mismo cuerpo legal y en los Registros que corresponda a los bienes detallados en estos pactos.

1.7. Protección de la Vivienda:

El artículo 456 del Código Civil y Comercial sostiene la necesidad de asentimiento conyugal para disposición de la vivienda familiar y de los bienes muebles indispensables.

No importa que el inmueble en cuestión, sea propio o ganancial, la norma exige la voluntad del cónyuge titular y el asentimiento de quien no lo es. En las uniones convivenciales se exige el mismo requisito siempre que se encuentre inscripta, de acuerdo a lo normado en el artículo 520 del Código Civil y Comercial. Por lo tanto, si esta

última carece de inscripción el conviviente titular puede disponer totalmente de los derechos sobre la vivienda prescindiendo del asentimiento del no titular, dejando a este último desprotegido.

El artículo 511 del Código Civil y Comercial determina que la registración de las uniones convivenciales es solo a los fines probatorios, sin embargo, en este punto la ausencia de inscripción tiene una consecuencia de gran importancia y trascendencia, también resulta relevante la inscripción en relación a la protección frente a terceros, ya que la vivienda no puede ser ejecutada por deudas contraídas luego de la inscripción.⁸

En el matrimonio, esto no sucede ya que tiene fecha cierta, y quienes celebren un contrato con una persona casada, entienden que el hogar conyugal sólo es ejecutable si la deuda fue contraída por los dos cónyuges, o por uno solo con el asentimiento del otro.

2. DERECHO REAL DE HABITACIÓN

La reforma del año 2015, a través del artículo 2158 del Código Civil y Comercial, incorpora la definición de derecho real de habitación, *“es el derecho real que consiste en morar en un inmueble ajeno construido, o en parte material de él, sin alterar su sustancia. El derecho real de habitación sólo puede constituirse a favor de persona humana”*. Su destino se halla circunscripto a *“morar en un inmueble ajeno, o parte material de aquel”*. El titular de este derecho real tiene el deber de conservar la sustancia. Es un derecho real sobre cosa ajena principal y que se ejerce por la posesión. El habitador no se encuentra autorizado a constituir derechos reales o personales sobre la cosa.

Veamos sus características más relevantes:

- **Es un Derecho Intuito personae**: Sólo puede constituirse a favor de una persona humana, el cual no puede transmitirse por acto entre vivos ni por causa de muerte y el habitador tiene vedado constituir derechos reales o personales sobre la cosa. El mismo cuerpo legal determina que no puede ser embargado o ejecutado por los acreedores del

⁸ Para Mazzinghi esta restricción tiene su justificación “si la unión convivencial no está inscripta en el registro correspondiente, los acreedores no tienen forma de averiguar si el inmueble de titularidad del deudor es ejecutable o no, pues pueden no saber si éste es integrante de una unión convivencial y, en su caso, si la iniciación de la convivencia es anterior o posterior a la fecha del crédito”.

habitador. Son de aplicación las normas del derecho real de uso y supletoriamente, las de usufructo.

- Inmueble habitable: El inmueble en cuestión debe ser habitable. La ley prohíbe constituir derecho real de habitación sobre la parte indivisa de este bien construido, por lo cual solo puede ser objeto del derecho de habitación el inmueble en su totalidad o conjunto o bien una parte material del mismo.

- Es un Derecho Real Autónomo: Posee características propias y les otorga un lugar preponderante a los derechos de habitación del cónyuge y del conviviente supérstite, como normas que protegen y amparan a la parte más débil en busca de equiparar posibles desequilibrios.

Este derecho cuenta con una serie de limitaciones que detallaremos a continuación.

Artículo 2160 del Código Civil y Comercial, Limitaciones. *“La habitación no es transmisible por acto entre vivos ni por causa de muerte, y el habitador no puede constituir derechos reales o personales sobre la cosa. No es ejecutable por los acreedores”*.

Artículo 2161 del Código Civil y Comercial, *“Impuestos, contribuciones y reparaciones. Cuando el habitador reside sólo en una parte de la casa que se le señala para vivienda, debe contribuir al pago de las cargas, contribuciones y reparaciones a prorrata de la parte de la casa que ocupa”*. El habitador debe afrontar las cargas, contribuciones y reparaciones en función de la parte material del inmueble sobre la que efectivamente ejerce su derecho.

3. DERECHO DE HABITACIÓN Y USO DE LA VIVIENDA EN LAS CONVIVENCIAS

Existen diversas tendencias legislativas a nivel mundial, en un extremo encontramos aquellas que equiparan las uniones de hecho con el matrimonio en relación a determinados derechos, como es el caso de Cuba, Bolivia y Panamá, en dirección contraria, otros países deciden prácticamente no tener intervención en las uniones convivenciales, tal como sucede en Alemania, Italia, Inglaterra y Francia.

En nuestro país la normativa vigente, optó por una solución intermedia, abandona el matiz abstencionista de su antecesor. No les ha otorgado a las uniones convivenciales los mismos efectos que el matrimonio, pero tampoco se ha quedado en la no intervención y es coherente con la existencia de diferentes formas de familias que reconoce el artículo 75 inc.22 de la Constitución Nacional y los Tratados Internacionales de Derechos

Humanos como así también el artículo 14 bis CN, que determina la protección integral de la familia mediante el acceso a la vivienda digna, el artículo 16 CN que establece derecho a la igualdad y el artículo 19 CN con respecto al derecho a la intimidad. El Código Civil y Comercial de la República Argentina contempla la protección del derecho a la vivienda en varios de sus artículos: 522, 526 y 527. Los dos últimos regulan los efectos del cese de la convivencia en dos casos puntuales: a) Cese por ruptura de la convivencia y b) Cese por muerte del conviviente titular de dominio.

4. DERECHO DE HABITACIÓN ANTE EL FIN DEL MATRIMONIO Y EL CESE DE LA CONVIVENCIA POR SEPARACIÓN

La situación se encuentra regulada en el artículo 526 del Código Civil y Comercial, que expresa que el inmueble que fue sede de la unión convivencial puede ser atribuido a uno de los convivientes, si se verifica alguna de las siguientes premisas, a saber, a) si tiene a su cargo el cuidado de hijos menores de edad, con capacidad restringida, o con discapacidad; b) si acredita la extrema necesidad de una vivienda y la imposibilidad de procurársela en forma inmediata.

El artículo referenciado, de forma taxativa, enumera los dos únicos casos en los que el conviviente que no es titular de dominio o locatario, podrá ejercer el derecho real de uso y habitación sobre el inmueble que fuera asiento de la convivencia. La norma es clara y concisa en cuanto a que es necesario que se configure uno solo de los requisitos para lograr la atribución.

El texto normativo continúa diciendo que es un derecho temporal, sumamente restringido en el tiempo, dado que es el Juez quien debe fijar el plazo de la atribución, el que no puede exceder de dos años, a contarse desde el momento en que se produjo el cese de la convivencia, conforme lo dispuesto en el artículo 523 del Código Civil y Comercial.

La norma describe también que el Juez puede a petición de parte interesada, establecer tres condiciones: 1- Una renta compensatoria por el uso del inmueble a favor del conviviente a quien no se atribuye la vivienda; 2- Que el inmueble no sea enajenado durante el plazo previsto, sin el acuerdo expreso de ambos; 3- Que el inmueble en condominio de los convivientes no sea partido ni liquidado. La decisión produce efectos frente a terceros a partir de su inscripción registral.

También el artículo aclara la situación para el caso que el inmueble sede de la convivencia haya sido alquilado, y expresa que, de darse esta situación, el conviviente no locatario tiene derecho a continuar en la locación hasta el vencimiento del contrato, obligándose al pago del canon locativo y a mantener las garantías que primitivamente se constituyeron en el contrato.

Por último, la norma establece que el derecho de atribución cesa en los mismos supuestos previstos en el artículo 445 del Código Civil y Comercial, a saber: a) Por cumplimiento del plazo fijado por el juez; b) Por cambio de las circunstancias que se tuvieron en cuenta para su fijación; y c) Por las mismas causas de indignidad previstas en materia sucesoria en el artículo 2281 del Código Civil y Comercial.

Luego de analizar el artículo 526, llegamos a la conclusión que el plazo de dos años es muy breve, para que uno de los convivientes ejerza el derecho de uso y habitación, pero no obstante ello, entendemos que la Ley no debe inmiscuirse exhaustivamente en materia de convivencia, donde existe una gran autonomía. En todo caso podrán, suscribir un pacto de convivencia, donde acuerden en forma expresa lo que deseen que suceda al término de la misma, puntualmente en los incisos “b” y “c” del artículo 514 del Código Civil y Comercial, en lo atinente a las previsiones que se pueden adoptar para el caso de ruptura de la unión convivencial.

La atribución del hogar común, puede presentar diferentes conflictos que mediante el pacto de convivencia las partes tienen la posibilidad de solucionar. En estos casos es conveniente establecer un plazo de ocupación, si el conviviente no titular de dominio recibirá ayuda para poder adquirir otra vivienda y en caso que se trate de alquiler, quien lo abonará y cuáles serán las condiciones.

Asimismo, debemos contemplar dos escenarios posibles: El primero de ellos, si la vivienda fue adquirida por uno de los convivientes, durante el tiempo que duro la convivencia, pero con dinero de ambos. En ese supuesto, sería aconsejable estipular la compensación que recibirá el no titular. El segundo caso se da, si ambos son titulares de dominio, allí es importante establecer quien se adjudicará el bien y bajo que figura jurídica, con el fin de evitar futuros problemas, como bien podría suceder con una transmisión a título gratuito que afecte la legítima hereditaria.

En el supuesto de ruptura del vínculo matrimonial, la atribución del uso de la vivienda familiar se encuentra regulada en los artículos 443, 444 y 445 del Código Civil y Comercial y se da en el proceso de divorcio. En este caso la vivienda puede constituir un bien propio

o ganancial de cualquiera de los cónyuges, y es el Juez quien determinará el plazo y efectos, basándose en cuatro lineamientos descriptos en el artículo 443, a saber, a) la atribución del cuidado de los hijos; b) la situación económica de cada uno de los cónyuges; c) el estado de salud de las partes; y d) por último, los intereses de otras personas que integran el grupo familiar.

Por su parte el artículo 444 se refiere a los efectos de la atribución del 443, y plantea la posibilidad que la parte que no ha sido beneficiada con el uso de la vivienda, pueda reclamar una renta compensatoria, asimismo solicitar que el inmueble no sea enajenado sin el acuerdo expreso de ambos y también que el inmueble no sea partido ni liquidado. Estas peticiones surtirán efectos frente a terceros desde su inscripción registral. En el caso que el inmueble sea alquilado, el cónyuge no locatario, tiene derecho a permanecer en él hasta el fin de la locación, obligándose al pago y las garantías del contrato.

El problema se plantea cuando *“el derecho a percibir el canon que compensaría la atribución del hogar en beneficio de uno de los cónyuges puede generar cortocircuitos con la obligación alimentaria que recae sobre el miembro que exige que se le reconozca el canon compensatorio, dado que es indudable que la vivienda de sus hijos es uno de los rubros que componen esta obligación”*.⁹ Seguimos la postura y recomendación de Asandri y Scocozza en cuanto a la solicitud del canon locativo y los alimentos, sean evaluados conjuntamente.

Por último el artículo 445, plantea las causales de cese de la atribución: el cumplimiento del plazo, el cambio de las circunstancias que se tuvieron en cuenta para su fijación y las causales de indignidad en materia sucesoria.

5. DERECHO DE HABITACIÓN ANTE LA MUERTE DEL CÓNYUGE Y DEL CONVIVIENTE

5.1. Antecedentes:

En primer lugar, el artículo 53 de la ley 14.394, Régimen de Menores y Bien de familia, establecía lo siguiente: *“Cuando en el acervo hereditario existiere un establecimiento comercial, industrial, agrícola, ganadero, minero o de otra índole tal que*

⁹ Mazinghi (h.), Esteban. “La atribución del uso de la vivienda familiar ante la ruptura matrimonial y el cese de la convivencia”. Publicado en: RCCyC 2020 (septiembre), 02/09/2020, 101, Cita: TR LALEY AR/DOC/2520/2020.

constituya una unidad económica, el cónyuge supérstite que lo hubiese adquirido o formado en todo o en parte podrá oponerse a la división del bien por un término máximo de diez años. A instancia de cualquiera de los herederos, el juez podrá autorizar el cese de la indivisión

antes del término fijado, si concurrieren causas graves o de manifiesta utilidad económica que justificasen la decisión. Durante la indivisión, la administración del establecimiento competará al cónyuge sobreviviente. Lo dispuesto en este artículo se aplicará igualmente a la casa habitación constituida o adquirida con fondos de la sociedad conyugal formada por el causante, si fuese la residencia habitual de los esposos." Esta protección que brindaba dicha norma no era vitalicia y la indivisión sólo podía imponerse por un plazo máximo de diez años. Otro requisito que imponía el aludido artículo era que el bien hubiera sido construido o adquirido con fondos de la sociedad conyugal, es decir que si el único inmueble integrante del acervo era de origen propio del causante, el cónyuge supérstite no contaba con dicho amparo.

Otro antecedente es el decreto-ley 11.157/45, creador de la Administración Nacional de Vivienda, hoy derogado, en el artículo 48 determinaba: *"En caso de muerte del adquirente o propietario de una vivienda comprada con el régimen especial o de su cónyuge o de ambos, se aplicarán las disposiciones del Código Civil con las siguientes modificaciones: a) si el sobreviviente habitaba en la vivienda en el momento del fallecimiento del premuerto y concurriesen herederos de este sobre el bien, le corresponderá el derecho de uso y habitación de la vivienda hasta su propia muerte";* dicha norma se aplicaba a las viviendas que hubieran sido adquiridas bajo el régimen determinado en el decreto.

5.2. Breves Nociones:

En la redacción original del Código Civil de Vélez Sarsfield, no se contemplaba el derecho real de habitación del cónyuge supérstite. El mismo fue incorporado por la ley 20.798 en el Título IX, "Del orden en las sucesiones intestadas", Capítulo III, "Sucesión de los cónyuges", por medio del artículo 3573 bis: *"Si a la muerte del causante éste dejare un solo inmueble habitable como integrante del haber hereditario y que hubiera constituido el hogar conyugal, cuya estimación no sobrepasare el indicado como límite máximo a las viviendas para ser declaradas bien de familia, y concurrieren otras personas con vocación hereditaria o como legatarios, el cónyuge supérstite tendrá derecho real de*

habitación en forma vitalicia y gratuita. Este derecho se perderá si el cónyuge supérstite contrajere nuevas nupcias".

5.3. Código Civil y Comercial:

El Código Civil y Comercial incorpora el derecho real de habitación, tanto cuando el cónyuge como el conviviente fallece, otorgando al supérstite el derecho de continuar viviendo en el hogar conyugal o convivencial, pero con diferentes efectos y alcances en cada caso.

5.4 Caso del Cónyuge:

Cuando se trata del cónyuge el artículo 2383 del Código Civil y Comercial lo ampara con este derecho de carácter vitalicio y gratuito de pleno derecho, sobre el inmueble de propiedad del causante, que constituyó el último hogar conyugal, y que a la apertura de la sucesión no se encontraba en condominio con otras personas. Este derecho es inoponible a los acreedores del causante.

Nos encontramos frente a un derecho con fuertes y marcadas características:

-Es Asistencial: La finalidad del instituto es atender la necesidad del cónyuge supérstite, de contar con una vivienda, no obstante dicho inmueble se le adjudique a un heredero, este será nudo propietario del bien y el cónyuge supérstite tendrá el usufructo del mismo. Se trata de una excepción, ya que viene a modificar las normas de la partición hereditaria y eventualmente el derecho de propiedad de los herederos.

-Es Vitalicio: El supérstite tendrá este derecho de por vida, aunque contraiga nuevas nupcias o constituya una unión convivencial.

-Es Gratuito: La permanencia del cónyuge supérstite en la vivienda, no devengará ninguna renta por el uso a favor del resto de los herederos.

-Opera de Pleno Derecho: El derecho nace de la propia ley y opera de forma automática. Al producirse la muerte, nace el derecho. En consecuencia, será innecesario que el cónyuge supérstite lo solicite.

La ley no distingue si se trata de viudo o viuda, es indistinto. A pesar de ello los pasos procesales, a efectos de la obtención del reconocimiento por parte del Juez del sucesorio, no pueden ser obviados y el derecho real de habitación, deberá ser inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente, para su publicidad frente a terceros.

-Inoponible frente a los acreedores del causante: La norma establece la inoponibilidad frente a los acreedores del causante, quienes podrán ejecutar el inmueble.

Una vez inscripto el derecho real de habitación en el Registro correspondiente, los acreedores del cónyuge supérstite, por créditos con causa anterior, también podrán ejecutar el inmueble.

-Intransmisible: Es intransmisible por actos entre vivos o por causa de muerte. El supérstite no puede ceder el uso de la habitación ni arrendar el inmueble, pero si es posible ceder el uso de un dormitorio a la persona que está a cargo de cuidar la salud del cónyuge supérstite, o encargada de la limpieza y atención de la casa.

-Renunciable: El beneficiario de este derecho, puede renunciar a él, sin que ello importe la renuncia de la herencia. No es posible efectuar la renuncia con anterioridad a la muerte del causante, oportunidad en la cual nace el beneficio.

5.5. Diferencias entre el Código Civil y el Código Civil y Comercial

De acuerdo a lo detallado precedentemente la reforma trajo aparejada importantes modificaciones, en primer lugar, el viejo Código exigía la existencia dentro del acervo hereditario del causante un sólo inmueble habitable, requisito que fue eliminado en el nuevo régimen. Esta supresión podría generar abusos por parte del beneficiario de este derecho, o bien cuando en el acervo existan otros bienes inmuebles habitables, otro tipo de bienes o activos que permitan al supérstite proporcionarse una vivienda o asimismo cuente con bienes de origen propio con los que pueda satisfacer dicha necesidad, sin perjudicar a los herederos forzosos.

Otra diferencia que se suscitaba bajo el régimen anterior era que el beneficio sólo era otorgado si el inmueble habitacional no superaba el valor del antiguo bien de familia, este requisito ya no existe en el nuevo Código Civil y Comercial.

El Código Civil establecía que este derecho se extinguía si el cónyuge supérstite contraía nuevas nupcias. Esta exigencia ya no es causal de cese y el derecho real de habitación continuará vigente, hasta que ocurra la muerte del habitador. Para algún sector de la doctrina la eliminación de la causal de caducidad de este derecho real de habitación, no es razonable porque si se contraen nuevas nupcias o si se comienza a vivir en unión convivencial, o si no se habita el inmueble y lo cede o alquila, etc., podrían configurarse situaciones incompatibles con el fin asistencial de la norma, y resultaría injusto y lesivo para el derecho de los coherederos.

Por último, el derecho real de habitación debía ser invocado por el cónyuge supérstite y reconocido por el juez; en el nuevo compendio normativo, el cónyuge tiene el derecho y valga la redundancia de “pleno derecho”. Sin perjuicio de ello, el supérstite deberá solicitar al juez que ordene la inscripción del derecho real de habitación, en Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente.

En lo que respecta a las causales de extinción del derecho real habitación, el mismo puede verse truncado por diversas causales: el fallecimiento del beneficiario, el no uso durante el termino de diez años, este plazo puede ser revisado por el Juez, si resulta abusivo y perjudicial para el resto de los herederos, por partición de herencia o venta del inmueble con la conformidad del cónyuge, por darle al inmueble un destino diferente al habitacional, expropiación del inmueble, destrucción total del inmueble por caso fortuito, que lo torne inhabitable, por consolidación, ya sea por actos entre vivos o mortis causa, onerosos o gratuitos, en cabeza del cónyuge las calidades de habitador y propietario y por renuncia efectuada en escritura pública e inscrita en el Registro correspondiente.

5.6 Caso del Conviviente:

Como expresamos anteriormente a través del derecho de habitación viudal, se garantiza al cónyuge supérstite seguir habitando el inmueble sede del hogar conyugal, sin perjuicio de la existencia de otros inmuebles o de la capacidad económica que pudiere tener para adquirir una vivienda.

En lo que respecta a las uniones convivenciales, el derecho real de habitación, es mucho más limitado y precario que el concedido al cónyuge supérstite. Se encuentra enmarcado en el artículo 527 del Código Civil y Comercial, que establece lo siguiente: *"Atribución de la vivienda en caso de muerte de uno de los convivientes. El conviviente supérstite que carece de vivienda propia habitable o de bienes suficientes que aseguren el acceso a ésta, puede invocar el derecho real de habitación gratuito por un plazo máximo de dos años sobre el inmueble de propiedad del causante que constituyó el último hogar familiar y que a la apertura de la sucesión no se encontraba en condominio con otras personas. Este derecho es inoponible a los acreedores del causante. Se extingue si el conviviente supérstite constituye una nueva unión convivencial, contrae matrimonio o adquiere una vivienda propia habitable o bienes suficientes para acceder a ésta".*

De la norma citada surgen los siguientes requisitos:

-Sede del Hogar Familiar: El inmueble sobre el cual opera el beneficio debe haber configurado última sede del hogar de los convivientes.

-Carencia de Vivienda: El conviviente supérstite debe carecer de una vivienda propia, que además sea "habitable".

- Carencia de otros bienes suficientes: Que le permitieran el acceso a una vivienda, ya sea mediante locación o compraventa.

- Que al momento de la apertura del juicio sucesorio no estuviese en condominio con otras personas: Cuyos derechos se verían afectados directamente con el reconocimiento de este derecho.

El artículo 527 otorga al conviviente supérstite un derecho real de habitación gratuito con una finalidad claramente asistencial y de protección de la vivienda que fue sede del hogar familiar, aunque limitada en el tiempo.

Es importante destacar que la convivencia a la que refiere el artículo es la referenciada en los artículos 509 y 510 del Código Civil y Comercial, es decir aquellas basadas en relaciones afectivas de carácter singular, pública, notoria, estable y permanente entre dos personas que conviven y comparten un proyecto de vida en común, sin importar su sexo. Quedan excluidas el resto de las convivencias.

A diferencia del artículo 526 del Código Civil y Comercial, donde la atribución del uso de la vivienda, surge por la ruptura del proyecto en común, aquí la muerte del conviviente es la causa directa que hace nacer el derecho en análisis.

La primer semejanza, con respecto al régimen matrimonial, se ve nitidamente, en cuanto que si bien el derecho habitacional se adquiere por el mero efecto de la ley, el conviviente supérstite deberá invocarlo y tendrá que probar que carece de vivienda propia o de bienes suficientes que garanticen el acceso a esta. Este derecho puede ser controvertido por los herederos del causante, quienes deberán demostrar que el conviviente supérstite posee una vivienda propia o bienes para proporcionarse una. Se trata de un derecho gratuito, es decir que los herederos del conviviente fallecido no podrán reclamar ningún tipo de canon o renta, pero sin embargo la principal diferencia con el matrimonio es que no estamos ante un derecho vitalicio, tiene un plazo máximo de dos años, vencido el cual los herederos del causante podrán solicitar la partición. Por lo tanto, nos encontramos frente a una protección de carácter temporal, débil y precaria.

Por último, al igual que en el régimen del matrimonio, este derecho no puede afectar los intereses legítimos de los acreedores del causante a quienes les es inoponible. Por

lo expuesto, podemos concluir que nos encontramos ante la colisión de dos derechos constitucionales de gran relevancia: El Derecho a una Vivienda Digna y el Derecho de Propiedad.

Es importante destacar que la norma que regula el derecho real de habitación a favor del conviviente sobreviviente, no se circunscribe a las uniones convivenciales formalmente inscriptas, sino que se extiende a toda unión convivencial.¹⁰

Asimismo, este derecho se extingue, por cumplimiento del plazo establecido de dos años, si antes de cumplirse el plazo el beneficiario contrae nuevas nupcias o conforma una unión convivencial o por adquisición de vivienda propia habitable o bienes suficientes para acceder a ésta.

A pesar que consideramos muy acertado que el derecho real de habitación del conviviente sea acotado respecto al del cónyuge supérstite, en ciertas circunstancias particulares el plazo máximo de dos años podría resultar muy breve. Como desarrollamos precedentemente el artículo 526 del Código Civil y Comercial, también determina un plazo máximo de dos años, pero las circunstancias en un caso y otro no son las mismas. En el supuesto de ruptura, el titular de dominio de la vivienda tendrá especial interés en recuperarla. En cambio, en el caso en estudio, puede darse que los herederos del causante no sean sus hijos sino parientes en grados lejanos o personas sin vínculo alguno, beneficiarios de un eventual testamento y frente a ellos, el plazo máximo de dos años en favor del conviviente puede resultar muy acotado, insuficiente y no reflejar una solución justa para este último.

Creemos que en una futura reforma legislativa debería mantenerse el plazo de dos años, pero con la salvedad que el mismo pueda ser extendido por el Juez del proceso, teniendo en cuenta diversos factores determinantes, como la existencia o no de hijos en común, la edad del conviviente supérstite, posibilidad de trabajar y procurarse una vivienda, su estado de salud, los años de convivencia y no dar por sentado que el plazo de dos años, es un tiempo justo para organizar la situación habitacional en todos los casos.¹¹ Es importante destacar que el tiempo que duro la convivencia será un factor

¹⁰ MAZZINGHI, Jorge A.M. "El nuevo status de la vivienda. Afectación, disposición, uso, atribución preferencial y después de la muerte", LA LEY, 1/03/2016.

¹¹ El Dr. Solari afirma que "...debió dejarse librado a la apreciación del juzgador según las circunstancias del caso. No sería razonable que dicho derecho tenga como límite el plazo de dos años cuando estemos en presencia de una unión convivencial que se ha extendido por muchos más. A los efectos de determinar el derecho a la atribución de la vivienda, no es lo mismo una unión convivencial que haya durado solamente dos años, a aquella otra que se hubiere prolongado durante veinte. Determinar a priori el plazo máximo deviene arbitrario"

determinante, sumado a la edad del conviviente superviviente ya que la vivienda es un tema de gran importancia en la etapa de la vejez.

5.7. La constitucionalidad del plazo: colisión entre los Derechos a la Vivienda y a la Propiedad.

El Código Civil y Comercial en el artículo 527 establece el Derecho Real de Habitación del conviviente superviviente, siempre y cuando se cumplan determinados requisitos y por un breve y máximo plazo de dos años, en el cual la persona que se encuentra en una situación de necesidad deberá solucionar su problema habitacional. La norma no permite al Juez extender dicho plazo, teniendo en cuenta circunstancias de extrema vulnerabilidad, por lo tanto no existe una tutela judicial efectiva, lo que llevará a efectuar planteos de inconstitucionalidad, en relación al plazo previsto por afectar el derecho al acceso a una vivienda digna.¹² En las conclusiones de las ponencias presentadas en las XIV Jornadas Bonaerenses de Derecho Civil, Comercial y Procesal de Junín, se resolvió por unanimidad, que “Debe interpretarse que la aplicación de la norma en casos concretos habilita a la tacha de inconstitucionalidad”.

Como lo anticipamos anteriormente, nos encontramos ante la colisión de dos derechos de raigambre constitucional: el derecho a la vivienda (Art. 14 bis CN) y el derecho de propiedad (art 14 CN).

La fijación por parte del A-quo de un plazo razonable, teniendo en cuenta las circunstancias particulares de cada caso en concreto, que permita garantizar el derecho a la vivienda de una persona en situación de necesidad, pero sin perjudicar indefinidamente el derecho de propiedad de los herederos, sería un escenario justo en concordancia con nuestra Carta Magna y Tratados Internacionales de Derechos Humanos, reconocidos por nuestro País.

Es decir que lo más acertado en una futura reforma del Código Civil y Comercial, no sería eliminar el plazo máximo establecido actualmente, sino que el mismo quede al arbitrio del Juez, en casos excepcionales, en miras de lograr una mayor protección y

¹² Fallo CSJN 288:325. En la Sentencia se establece que la declaración de Inconstitucionalidad de una Ley es un acto de “suma gravedad institucional”, que debe considerarse como último recurso en el ordenamiento legal.

seguridad para los más vulnerables¹³. Consideramos que la permanencia en el hogar convivencial debe ser la excepción, no la regla.

5.8. Cumplimiento del plazo de dos años:

En lo referente a la causal por cumplimiento del plazo, mucho se ha debatido con relacion a partir de cuando debe comenzar a computarse el plazo, si desde la muerte del conviviente o desde la petición por parte del supérstite ante los Tribunales.

El artículo 527 del Código Civil y Comercial nada aclara al respecto, lo cual ha originado dos posiciones encontradas. La doctrina es prácticamente uniforme respecto de la adquisición legal del beneficio y su nacimiento de pleno derecho con la muerte del conviviente titular de dominio, de acuerdo a lo normado en el artículo 523 inc. a) del Código Civil y Comercial, sin necesidad de reconocimiento expreso. La jurisprudencia se ha inclinado por esta posición mayoritaria en varios fallos a saber: a) fallo de la Sala I, de la Cámara Civil y Comercial de Azul, Provincia de Buenos Aires, resolvió extinguir el derecho real de habitación de la conviviente por cumplimiento del plazo de dos años, contado a partir de la fecha del fallecimiento del causante, desestimando el planteo de la conviviente que sostenía debía ser computado desde su petición en autos.¹⁴ b) La Cámara Civil y Comercial de San Martín, Sala I, en el marco de un juicio de desalojo promovido por los herederos, resolvió rechazar el pedido de la conviviente, no sólo porque no cumplía con los recaudos del artículo 3573 bis del Código Civil, al no ser cónyuge, sino que el plazo a la luz del nuevo Código había fenecido, y c) La Cámara Civil y Comercial de San Isidro, Sala I, confirmó el fallo de primera instancia que había desestimado la aplicación del artículo 527 del código Civil y Comercial, por no ser la ley vigente, aclarando que, de aplicarse la nueva normativa, el plazo de dos años ya se encontraba cumplido a tenor de la fecha del deceso del titular del bien.

La postura minoritaria distingue dos momentos en el nacimiento del derecho de habitación del conviviente. Si bien no hay duda que el derecho se origina de “pleno derecho” con la muerte del causante, ello no significa que su operatividad ocurra en ese

¹³ En las XIV Jornadas de Derecho Civil, comercial, Procesal de Junín, se resolvió por unanimidad: “Debe eliminarse el plazo máximo legal, facultándose al Juez a que determine la vigencia temporal del derecho atendiendo a las particularidades de la relación jurídica en cuestión”

¹⁴ La sentenciante basó su resolución en dos argumentos principales: En primer lugar entendió que la demandada y ocupante del inmueble no estaba en una situación económica que le impidiera adquirir un bien. En segundo lugar, afirmó que el causante había fallecido hacía tres años y es desde ese momento que comenzó a correr el plazo máximo de dos años del 527.

momento. La operatividad del ejercicio exige un reconocimiento expreso previo y a partir de ese momento comienza a correr el plazo de duración de los dos años. Entre quienes comparten esta opinión se encuentra el Notario Lamber, quien sostiene que el derecho real se adquiere por mero efecto de la ley según el artículo 1894 del Código Civil y Comercial, pero debe ser solicitado por el conviviente supérstite ante el juez de la sucesión, donde deberá acreditar los extremos legales para su adquisición. En la misma línea se encuentra Azpiri, quien además agrega que el conviviente pretensor, deberá hacerlo antes de que fuera ordenada la inscripción de la partición respecto del inmueble a nombre del heredero adjudicatario. Estas opiniones encuentran su fundamento en que el exiguo plazo de dos años establecido por ley, conlleva que, planteado el conflicto en sede judicial con las demoras propias del proceso, el beneficiario ya tendrá extinguido su derecho y asimismo la protección que la norma intenta brindarle.

Creemos que esta corriente le otorga al conviviente la posibilidad de ampliar el plazo de dos años en su beneficio y de este modo se desnaturaliza la finalidad de la norma, es decir el límite de dos años, en desmedro del derecho de propiedad de los herederos. Este fundamento lo adoptó la Cámara Nacional Civil, Sala H en la sentencia del 4 de septiembre de 2023. El Tribunal revocó el fallo de primera instancia que concedió el derecho de habitación, entre otros argumentos, porque el plazo de los dos años ya se había cumplido al haber fallecido el causante en el año 2019.

Consideramos que se trata de un derecho que nace *iure proprio* en cabeza del conviviente sobreviviente y se adquiere “*ipso iure*”, sin necesidad de petición judicial y que tal solicitud ante el Juez correspondiente, tendrá lugar cuando no exista voluntad de los sujetos involucrados en reconocer la existencia de tal derecho. En el fallo *Bálsamo c/ Flores* del año 2015, se determinó que no es necesaria petición judicial alguna para que nazca el derecho en cuestión.¹⁵

El artículo 1894 del Código Civil y Comercial, ubicado en el Libro IV, Derechos Reales, Título I: Disposiciones Generales, Capítulo II, titulado: Adquisición, Transmisión, Extinción y Oponibilidad, se refiere a la adquisición legal del derecho real de habitación del cónyuge y del conviviente supérstite por el mero efecto de la ley. El mencionado artículo es claro y viene a suplir la ausencia del 527, en cuanto a la adquisición legal del derecho de habitación del conviviente supérstite, desde el momento del fallecimiento del

¹⁵ Cám. Civ. y Com. de San Martín, Sala I, 15/9/2015, “Balsamo, Liliana Mercedes y otro c/ Flores, Beatriz Susana y otro s/ desalojo” (La Ley Buenos Aires, diciembre 2015, p. 1254).

conviviente titular de dominio. No obstante ello, sería de buena técnica legislativa la inclusión expresa en el artículo 527, del momento a partir del cual comenzará a regir el derecho, con el fin de evitar la prórroga del mismo y planteos judiciales que perjudiquen el derecho de propiedad de los herederos. Creemos que el derecho real de habitación, opera al momento de la muerte del conviviente, en consonancia con el artículo 1894.

Desde ya que será necesario el reconocimiento de tal derecho, este podría ser efectuado ante Notario por Escritura Pública, en la cual el conviviente supérstite deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos del aludido artículo 527 y además comparecerán los herederos declarados del conviviente fallecido, quienes prestarán conformidad con el derecho real de habitación a favor del conviviente supérstite. No hay duda que el Notario, a través del ejercicio de la función pública y su pericia en la redacción de instrumentos, es el profesional más idóneo para tal tarea, sumado a la rapidez, economía procesal y descompresión de los tribunales.

5.9. Inscripción Registral:

El derecho real de habitación del cónyuge supérstite es oponible a los herederos y legatarios del causante a partir del momento de su fallecimiento. Asimismo, los acreedores del conviviente-habitador tampoco podrán atacarlo, ya que, tal como lo establece el artículo 744 inc.e) del Código Civil y Comercial, el derecho real de habitación se encuentra excluido de la garantía común.

Cobra aquí una gran relevancia el aspecto registral a efectos de dar publicidad con el fin de su oponibilidad a terceros interesados y de buena fe.

Por lo tanto, una vez obtenido el Testimonio Judicial o la copia pertinente de la Escritura Pública, que reconoce el derecho real de habitación a favor del conviviente supérstite, será necesaria su inscripción en el Registro de la Propiedad para su oponibilidad frente a terceros. Pero cabe destacar que el artículo 527 establece que este derecho es inoponible a los acreedores del causante.

5.10. Situaciones de Vulnerabilidad

Puede darse la situación particular que una vez, vencido el plazo de dos años, el conviviente supérstite se vea obligado a desalojar el inmueble que constituyó su hogar familiar, ante reclamos efectuados por parte de los herederos de quien fuera el titular dominial. Los mismos, ante la protección de su derecho a la propiedad, se encuentran

amparados para exigir la entrega del inmueble, independientemente de la situación patrimonial en la que se encuentre el conviviente supérstite.

Por ello recalcamos nuevamente, la importancia de incluir en el artículo 527 del Código Civil y Comercial, la posibilidad, que el Juez del proceso extienda el plazo de dos años, evaluando las circunstancias del caso concreto, es decir su edad, estado de salud, posibilidad de trabajar y patrimonio, estas circunstancias podrán configurar una situación de vulnerabilidad. En consonancia con esto, se encuentra la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Corrientes que declaró nula la sentencia del Juez de Primera Instancia, confirmada por la Excelentísima Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Goya, en la cual se ordenaba el desalojo del conviviente supérstite de ochenta años de edad, quien fuera conviviente del causante por veinticinco años. Al efecto invocó los Tratados con Jerarquía Constitucional y determinó una protección diferenciada que debe tenerse en cuenta ante situaciones de vulnerabilidad, realizando las siguientes consideraciones: *“Entonces, los jueces de las instancias anteriores desoyeron los derechos de los adultos mayores en las condiciones de vulnerabilidad reconocidas legalmente y que propician su derecho a una vivienda digna y adecuada y a vivir en entornos seguros y saludables, a cuyo efecto los Estados Parte deben adoptar, entre otras, medidas necesarias para protegerlos de desalojos forzosos ilegales. Y si bien no se me oculta que el desahucio intentado por la Sra. Sandoval no participa en sentido estricto de las notas de “ilegal”, lo cierto y concreto es que se ha fallado sin tener en cuenta que el demandado es una persona mayor de 80 años que fue pareja de la madre de la accionante, conviviente en el inmueble por espacio de aproximadamente 30 años, con lo cual el caso debió ser enmarcado a la luz de lo dispuesto por las normas de los arts. 509 y ss del CCCN.”*¹⁶

Con el propósito de evitar situaciones de vulnerabilidad, sobre todo en personas mayores, donde la vivienda adquiere una importante connotación, es fundamental el asesoramiento jurídico notarial, a efectos que quienes conforman una unión convivencial ponderen el derecho habitacional con la autonomía de la voluntad que fundamenta su unión y estudien el abanico de posibilidades que nuestro ordenamiento propone, con el

¹⁶ Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Corrientes, “Sandoval Dina Rut c/ Juan de Dios Cabral y/o quienes resulten ocupantes s/ desalojo -sumario” sentencia del 10 de noviembre del 2020, MJ-JU-M-129053-AR | MJJ129053 | MJJ129053.

fin de otorgar garantías al miembro supérstite y de este modo suplir las ausencias de nuestra legislación con respecto a las uniones convivenciales.

6. ALTERNATIVAS, A EFECTOS DE GARANTIZAR LA PERMANENCIA EN LA VIVIENDA DEL CONVIVIENTE SUPÉRSTITE, FRENTE AL PLAZO IMPUESTO POR EL ARTÍCULO 527 DEL CCCN.

En primer lugar, es importante destacar que en relación con los derechos de quienes conforman una unión convivencial, prima la autonomía de la voluntad.

El derecho real de habitación del conviviente supérstite y su alcance restrictivo establecido en el artículo 527 del Código Civil y Comercial de la Nación, encuentra su fundamento en el respeto por la autonomía de la voluntad y la protección del derecho sucesorio.

En concordancia con la autonomía de la voluntad el conviviente puede pensar y planificar la herencia, es decir ordenar el presente y el futuro y aliviar a los futuros sucesores. Esta organización sucesoria es el único mecanismo efectivo para atribuirle al conviviente algún derecho sobre la vivienda familiar, a través de las siguientes alternativas:

1) Pacto de Convivencia: El ordenamiento provee especialmente un instrumento jurídico a los fines de salvaguardar el vínculo convivencial, teniendo como base la autonomía de la voluntad.

Se trata de una herramienta que puede prevenir futuros conflictos, a sucitarse entre el conviviente supérstite que no posee los medios suficientes para proporcionarse una vivienda y los herederos del causante, quienes querrán recuperar el dominio pleno de su inmueble, una vez cumplido el plazo de dos años que impone la norma. Mediante este instrumento se podrá pacta un plazo mayor o hasta vitalicio.

Asimismo el pacto podría determinar el reconocimiento de este derecho a favor del conviviente supérstite, aunque sea titular de otro inmueble que perfectamente podría ser su vivienda o que posea bienes suficientes que aseguren el acceso a la misma, como así también contemplar la posibilidad que si este formara nueva unión convivencial o contrajera nupcias, su derecho no se viere truncado, ya que en estos supuestos no se afecta el orden público ni se vulneran derechos irrenunciables.

Desde ya que estos pactos pueden ser modificados con el acuerdo de ambas partes, en caso de circunstancias sobrevinientes.

II) Testamento: El testamento es por excelencia el instrumento para que el conviviente efectué una programación adecuada de la sucesión y así favorecer al supérstite en la adjudicación de la vivienda, a través de un legado sobre bien determinado, en este caso la vivienda familiar, siempre sin afectar la legítima hereditaria. Otra alternativa sería establecer también por vía de legado, la constitución de usufructo, sobre el inmueble habitacional, hasta que ocurra el fallecimiento del conviviente superstite.

Asimismo el testamento podría prever la ampliación del plazo de dos años del derecho real de habitación, que el Código Civil y Comercial reconoce al conviviente superstite de la unión.

Por su parte el artículo 2493 del Código Civil y Comercial, promueve el denominado Fideicomiso Testamentario: *“El testador puede disponer un fideicomiso sobre toda la herencia, una parte indivisa o bienes determinados, y establecer instrucciones al heredero o legatario fiduciario, conforme a los recaudos establecidos en la Sección 8º, Capítulo 30, Título IV del Libro Tercero. La constitución del fideicomiso no debe afectar la legítima de los herederos forzosos, excepto el caso previsto en el artículo 2448”*. La finalidad del artículo es designar a un heredero o un tercero a efectos de administrar los bienes fideicomitidos en beneficio de determinada persona, con el objeto de transmitirlos a este beneficiario o a otra persona.¹⁷

Esta figura es una excelente herramienta, con la que cuenta el testador para lograr una buena planificación para después de su muerte, no solamente en cuanto a la distribución de sus bienes, sino también con respecto a su administración, a través de indicaciones al fiduciario acerca de los manejos que permitan el mejor rendimiento de los frutos. Mediante este instrumento, el testador asegurará al conviviente supérstite el acceso a la vivienda que fue sede del hogar familiar y la asignación de fondos que le permitirán mantener el mismo nivel de vida llevado adelante mientras subsistió la unión convivencial. Sin embargo, la intención clara y determinante del testador que escoja este camino, será que una vez que ocurra el deseso del conviviente, los bienes pasen a sus

¹⁷ En las conclusiones del tema I, de las XXXIV Jornadas Notariales Argentina, se resolvió por unanimidad “De lege ferenda se propone la revisión del art. 2493 del CCyC con el fin de modificar la naturaleza jurídica de la figura del fiduciario como administrador de bienes ajenos y no como sucesor mortis causa a título de legatario o heredero”

herederos. Es importante destacar que siempre deberá respetar la porción legítima hereditaria.

Por lo tanto y así las cosas podrían darse dos posibilidades:

a) Legar el usufructo a favor del conviviente y establecer a los herederos el cargo de su manutención.

b) Hacer uso de la porción disponible a través de un fideicomiso testamentario del inmueble que constituyó la vivienda familiar y de alguno de los bienes que integren el acervo. Aquí el fiduciario permitirá el uso de la casa habitacional al conviviente superviviente y asimismo administrará los bienes para generar una renta.

Los fideicomisarios designados para recibir los bienes al cumplirse el plazo máximo de 30 años, previsto por el artículo 1668 del Código Civil y Comercial o al producirse el fallecimiento del conviviente o que contraiga nuevas nupcias, serán los mismos herederos.

En las conclusiones del tema 1 de las XXXIV Jornadas Notariales Argentinas, se resolvió por unanimidad y con gran acierto, lo siguiente: *“En el fideicomiso testamentario se propone estudiar la posible designación del notario como fiduciario idóneo para cumplir con la manda fiduciaria testamentaria y se recomienda la instrumentación por escritura pública del fideicomiso testamentario como garantía de matricidad, publicidad y asesoramiento integral por parte del notario.”*

III) Renta Vitalicia: Se trata de un contrato mediante el cual una persona a cambio de un capital se obliga a pagar una renta periódica durante la vida de una o más personas. Dicho contrato oneroso se encuentra regulado en los artículos 1599 al 1607 del Código Civil y Comercial. Artículo 1599 del Código Civil y Comercial la define como: *“...aquel por el cual alguien, a cambio de un capital o de otra prestación mensurable en dinero, se obliga a pagar una renta en forma periódica a otro, durante la vida de una o más personas humanas ya existentes, designadas en el contrato”*.

Es un contrato oneroso y unilateral ya que una vez celebrado el contrato y entregado el capital por parte del constituyente ya no pesarán más obligaciones sobre él.¹⁸ Además, es aleatorio porque la cantidad de cuotas se relaciona con la expectativa de vida del constituyente y de acuerdo al artículo 1011 del Código Civil y Comercial de la Nación,

¹⁸ Existen opiniones en contrario, como la de Salvat que considera se trata de un contrato bilateral ya que una parte entrega el capital y la otra se obliga a pagar la renta.

encuadra en los contratos de larga duración, donde el tiempo es esencial para el cumplimiento de su objeto. El contrato finaliza con el fallecimiento del cabeza de renta. La figura del beneficiario es distinta de aquella persona cuya vida se toma en consideración. Los convivientes pueden constituirse una renta vitalicia a su favor, por el plazo de vida de ambos.

La renta debe pagarse en dinero, si se prevé esta prestación en otros bienes que no sean dinero, debe pagarse por su equivalente en dinero al momento de cada pago. La principal y mas importante característica de esta figura jurídica, es que una vez suscripto el contrato se pierde la propiedad del inmueble, es decir desde el momento en que se empieza a cobrar la contraprestación económica. Se trata de una alternativa para paliar el tema de la carencia de fondos del conviviente supérstite a efectos de procurarse una vivienda. Parte de la doctrina entiende que dicha renta tendrá como limite la no afectación de la legítima. Este punto merece una discusion aparte, creemos que la legitima hereditaria no se veria vulnerada mediante el establecimiento de una renta vitalicia. Debe ser efectuada por escritura pública pero la nueva redacción eliminó la pena de nulidad, lo cual fue un gran desacierto.

En todos los casos planteados, el objetivo es garantizar al conviviente superstite la continuidad en el inmueble que fue asiento de la unión o en este último caso el acceso a los fondos necesarios para su procuracion.

CONCLUSIÓN:

En líneas generales las diferencias entre el régimen matrimonial y el de la unión convivencial son muy nítidas y en este último caso la protección es muy frágil y vulnerable. El Derecho Real de Habitación del conviviente supérstite no es la excepción. No se trata de una laguna de la ley, todo lo contrario, el legislador optó por darle una sólida protección a aquellos que eligieron someterse al régimen matrimonial, con todos los derechos, obligaciones y compromisos que eso implica y regular de una forma más provisional o temporal a aquellos que deciden no casarse y mantener una unión más precaria sin los compromisos que el régimen opuesto presupone. Los convivientes deciden sustraerse del régimen matrimonial, encontrándose el derecho en la encrucijada de imponer mayores regulaciones, a quienes en ejercicio de su autonomía de la voluntad no quisieron contraer matrimonio por las razones que hayan considerado al desarrollar su proyecto de vida en común. Aquellos que no se casan deben ser respetados y la Ley de ninguna manera debe inmiscuirse, otorgando derechos y soluciones, donde las partes deliberadamente desean que no suceda.

No obstante, en lo que respecta al Derecho Real de Habitación del conviviente supérstite, creemos que la falta de revisión por parte del Juez del proceso, del plazo establecido por ley, genera dudas acerca de su efectividad y protección real como instrumento de resguardo y garantía en casos particulares de suma vulnerabilidad. Frente a situaciones de estas características, creemos que el plazo de dos años debe ser la regla, con el agregado de su revisión y evaluación por parte de los Magistrados, teniendo en consideración cada circunstancia en particular y colocando en la balanza los derechos de ambas partes: Derecho a la Vivienda Digna y Derecho de Propiedad.

No nos enrolamos en las opiniones de quienes sostienen que el mismo debería ser vitalicio, tal como ocurre en el régimen matrimonial, porque las uniones convivenciales no ofrecen la plena protección que presenta el matrimonio como figura, de ninguna manera se las puede equiparar.

En cuanto al momento a partir del cual, operará el derecho, estamos convencidas, que lo será desde la muerte del conviviente, hecho indubitable y comprobable, y su

inserción en el articulado traería claridad y no permitiría que el plazo sea prorrogado con maniobras procesales en perjuicio de los herederos.

Nuestro rol como notarios cobra un papel protagónico a través de un claro y preciso asesoramiento acerca de las ventajas que el matrimonio ofrece y las herramientas protectoras con las que cuentan quienes opten por llevar adelante una unión convivencial, como son el testamento, legado de usufructo, renta vitalicia y en especial los pactos de convivencia, y de este modo con libertad delinear supuestos como el que aquí hemos analizado: la situación habitacional del conviviente supérstite.

Asimismo es sumamente relevante propulsar la Escritura Publica de reconocimiento del derecho en cuestión, dadas las ventajas que la misma supone, la brevedad de los plazos y el ahorro en la economía procesal.

BIBLIOGRAFIA:

- ARMELLA, Cristina N., “El Régimen Jurídico de la Convivencia”, LXXI Seminario Teórico- Práctico Laureano Arturo Moreira (9 y 10 de junio de 2016), en Academia Nacional del Notariado, p.121-189.
- ASSANDRI, Mónica - Scocozza, Romina D., "La atribución de la vivienda ante el cese de la convivencia", RDF 93, 05/03/2020, 74; Cita Online: AR/DOC/311/2020).
- BALDUCCI, Carla G., “Pactos en Uniones Convivenciales”, Thomson Reuters La Ley AR/DOC/913/2025.
- BECERRA, María Florencia., “Inconstitucionalidad e inconveniencia de la exclusión hereditaria en el llamamiento legal del conviviente en el Código Civil y Comercial”, en DFyP 2017 (agosto), 04/08/2017, 198. Cita Online: AR/DOC/1577/2017.
- BELLUSCIO, Claudio A., “Uniones convivenciales y vivienda familiar”, en El Derecho - Diario, Tomo 263, 705, 26/6/2015.
- BONO, Gustavo A., “La protección de la vivienda en relación con los derechos reales y una interpretación extensiva del art. 245 del Código Civil y Comercial”, en RDF80, 171. Cita La Ley Ar/doc/3733/2017.
- CAPPARELLI, Julio C.,” Plazo del Derecho Real de Habitación por muerte del conviviente”, en El Derecho - Diario, Tomo 297.26/6/2022.
- CORREA, Mario Leonardo, “Uniones Convivenciales - Análisis Jurídico Notarial”, XXXIII Jornada Notarial Argentina, San Carlos de Bariloche – 20, 21 y 22 de Septiembre 2018, Tema III, en www.cfna.org.ar.
- DODDA, Zulma A. y MARTINEZ DODDA Natalia, “Posibles alternativas ante la falta de vocación sucesoria del conviviente”, XXXIV Jornada Notarial Argentina - 4 al 6 de, mayo de 2023- Mar del Plata –Provincia de Buenos Aires, Tema I: Planificación Patrimonial Familiar.

- FABRIZI, Lucrecia, “El derecho real de habitación del conviviente supérstite”, en RDF 2022-III, 09/06/2022, 81, Cita: TR La Ley AR/DOC/1333/2022.
- FERNANDEZ, María José.,” Protección de la vivienda y uniones convivenciales”, en Thomson Reuters La Ley AR/DOC/623/2025.
- GIRAUDO, Esquivo, Nicolás, “Efectos patrimoniales en el matrimonio y las uniones convivenciales. Recompensas. Funcionamiento. Cálculo. Perspectiva de género, en: RDF 115, 107, Cita: TR La Ley AR/DOC/1270/2024.
- GONZALEZ DURAND, Paloma, “Relaciones patrimoniales durante la unión convivencial - La protección a la vivienda familiar”, en Rubinzal-Culzoni D 1672/2020.
- GONZALEZ MAGAÑA, Ignacio, “La Planificación Sucesoria en las Uniones Convivenciales”, en Revista de Derecho Privado y Comunitario Numero 2023 (2-planificación sucesoria) p.207-245.
- GRILLO, Sebastián N., “Consideraciones respecto del derecho real de habitación del conviviente supérstite y su registración”, en Revista del Notariado, Numero 932, año 2018.
- LAMBER, Néstor D. “Disposición de inmuebles durante la indivisión postcomunitaria”, en Sup. Esp. CP 2019 (noviembre), 21, Cita: TR La Ley AR/DOC/3860/2019.
- LIOVERAS, Nora, “Libertad con responsabilidad y Solidaridad. La regulación de las Uniones Convivenciales”, en Infojus, Sistema Argentino de Información Jurídica, www.infojus.gov.ar.
- MAZZINGHI, Jorge A.M., “Razonabilidad y justificación de las diferencias entre el matrimonio y la unión convivencial”, en www.estudiomazzinghi.com.ar.
- MAZZINGHI (h.), Esteban, “La atribución del uso de la vivienda familiar ante la ruptura matrimonial y el cese de la convivencia”, en: RCCyC 2020 (septiembre), 02/09/2020, 101, Cita: TR La Ley AR/DOC/2520/2020.
- MAZZINGHI, Jorge A., “Disposición sobre la vivienda y otros bienes gananciales: asentimiento conyugal, nulidad, caducidad y fraude”, en El Derecho - Diario, Tomo 276, Fecha: 22-02-2018 Cita Digital: ED-DCCLXXVII-107.

- ORTIZ, Diego Oscar, “Claves para analizar los efectos patrimoniales del cese de la unión convivencial con perspectiva de género”, en: RDF 2021-VI, 20/12/2021, 166, Cita: TR La Ley AR/DOC/2993/2021.
- PANDIELLA MOLINA, Juan Carlos, “Derecho de habitación viudal y del conviviente supérstite. Breves reseñas”, en DFyP 2017 (marzo), 07/03/2017, 146. Cita Online: AR/DOC/314/2017.
- PAREDES, Juliana, “Miradas sobre el derecho de la vejez”, Voces: Derecho de la ancianidad - Tratados internacionales - Derecho a la dignidad - Conviviente - Atribución del uso de la vivienda, Fecha: 31-oct-2021, Cita: MJ-DOC-16228-AR | MJD16228.
- SUIFFET, Virginia, “Necesidad de extender el Plazo para ejercer el derecho a la vivienda tras el cese de la unión convivencial”, en <https://repositorio.uca.edu.ar/handle/123456789/15436>.
- ZABALSA, Guillermina - SCHIRO, María Victoria - CALÁ, María Florencia, “Uniones convivenciales. Dilemas que plantea su regulación. Inclusión de la vocación hereditaria del conviviente supérstite”, en Thomson Reuters La Ley AR/DOC/1587/2021.

