

# XXXIV Jornada Notarial Argentina

3 al 6 de mayo de 2.023

Mar del Plata – Provincia de Buenos Aires

## TEMA IV: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

VIVIENDA, CONVIVENCIA Y PROTECCIÓN: TRES DISPARADORES QUE SE  
PROYECTAN EN LA VIDA COTIDIANA Y BUSCAN RECONOCIMIENTO  
NORMATIVO.

Autoras:

Esc. Adriana Magali Bonello

[bonelloadriana@gmail.com](mailto:bonelloadriana@gmail.com)

Esc. Cristina Walquiria Franco

[walquiriafranco2018@gmail.com](mailto:walquiriafranco2018@gmail.com)

Coordinador: Esc. Gabriel Ventura

Subcoordinador: Esc. Arnaldo Dárdano

## **Sumario:**

1. Ponencias. 2. Introducción. 3. Sistema Normativo y Espiritu de la ley. 4. Familia, Convivencia y Vivienda. 5. Beneficiario de la Afectación al Régimen de Protección de Vivienda y Convivencia no Inscripta. 6. El artículo 522 del Código Civil y Comercial y sus implicancias prácticas. 6.1 Contenido del artículo 522. 6.2. Operatividad del artículo. 6.3 Caducidad de la acción. 6.4- Protección sin inscripción. 7.- Acción de nulidad del conviviente no asintiente y seguridad jurídica del tercer adquirente a título oneroso y de buena fe. 8. Propuesta de modificación. 9.-Otras disposiciones que establecen la protección de la vivienda en la convivencia.- 10. Conclusiones. 11. Bibliografía.

## **1. Ponencias:**

- El Código Civil y Comercial de la Nación, receptó la llamada “Constitucionalización del derecho privado”, estableciendo que los casos regulados por el Código deben ser resueltos según las leyes que resulten aplicables, conforme a la Constitución Nacional y los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte.
- El derecho a la vivienda constituye un derecho humano fundamental con protección constitucional directa, y debe ser aplicado análogamente en situaciones similares y ejercido regularmente, a fin de que no se ejerza como un derecho absoluto que pueda afectar los derechos de terceros.
- Conforme una interpretación exegética del artículo 246 del C.C.YC.N y por aplicación directa de lo establecido en el artículo primero del mismo ordenamiento jurídico, para la designación de beneficiario al conviviente, en el régimen de protección de vivienda, resulta suficiente la declaración jurada del constituyente y el mismo en sede notarial.
- Respecto al plazo de caducidad de la acción de nulidad que tiene el conviviente, que no prestó su asentimiento para la disposición del inmueble sede de la vivienda familiar, es necesaria la aplicación igualitaria en materia convivencial y matrimonial, ya que, al tratarse de una cuestión de protección de la vivienda familiar, el plazo de caducidad de seis meses deberá contarse desde el cese de la unión convivencial acaecido por cualquiera de las causas establecidas en el artículo 523.
- En un sentido estricto la protección de la convivencia, se aplica sólo a las uniones convivenciales registradas.
- El artículo 522 del C.C.Y.C.N. conforma el núcleo duro de derechos o piso mínimo inderogable; por tanto, en caso de existencia de cláusula acordada por las partes que lo contradiga, se tendrá por no escrita.
- Frente a la acción de nulidad, el conviviente no asintiente podrá demandar la nulidad del acto otorgado por el titular y consecuente restitución del inmueble frente al tercer adquirente a título gratuito o de mala fe (por ejemplo quien efectivamente conocía que el inmueble era sede de la vivienda familiar), pero

no al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, ya que en este supuesto se encontraría limitado por lo establecido en el artículo 392 del C.C.Y.C.N.

- Se propone la modificación del artículo 522 y eliminar el requisito de la convivencia inscripta, ya que este hecho puede probarse por cualquier medio de prueba y la registración hace a su publicidad y no a la naturaleza del acto, que es la convivencia o proyecto de vida en común conformada desde otra perspectiva, en la que se busca proteger a aquellas familias que se forman de una manera no tradicional o sin contraer matrimonio, y encuentran en la unión convivencial la figura que hoy les permite llevar adelante un proyecto de conformación de familia, vida en común y resguardar su hogar familiar
- Proponemos modificar el segundo párrafo del artículo 522, por el siguiente: "Si no media esa autorización, el que no ha dado su asentimiento puede demandar la nulidad del acto dentro del plazo de caducidad de seis meses contados desde la publicidad posesoria o de su inscripción registral, lo que ocurra primero" .

## **2. Introducción**

*“La vivienda tiene para el individuo un gran valor, no solo patrimonial sino también esencialmente extramatrimonial: en el plano material, le da amparo a su integridad física; en el plano jurídico, es el espacio que garantiza la efectividad de los derechos de la personalidad; y en el plano moral, es el centro de la esfera de la intimidad, “el santuario de la vida privada”<sup>1</sup>*

El punto de partida de este trabajo es el derecho humano a una vivienda digna, que se encuentra vinculado a otros derechos fundamentales del ser humano y que, como todo derecho social y de la seguridad social, también tienen relación con el sistema político. Nuestro enfoque se dirige a la vinculación de la vivienda con el estado de familia de la convivencia, reconocido e incorporado por el Código civil y comercial de la Nación, especialmente en lo vinculado a la protección del conviviente (con convivencia inscripta o no) como beneficiario del régimen de protección de vivienda y la necesidad de contar con el asentimiento frente a la disposición del conviviente titular de dominio, así como también la acción de nulidad del conviviente no titular y su limitación a los fines de la protección de terceros adquirentes y de buena fe.

Las necesidades de las personas para con su derecho a la vivienda, sobre la vivienda y a su protección, genera grandes dificultades cualquiera sea el sistema político-económico, ya que en algunos países, encontramos la imposibilidad de acceso a la vivienda vinculado a la escasez de suelo y en casos contrarios las grandes dimensiones territoriales, que deberían ser instrumentos para resolver el problema, encuentran barreras como los costos de la construcción y la carencia de tecnología; y en nuestro país la carencia de este derecho se acentúa cada vez más recurriendo gran parte de la población a soluciones habitacionales precarias.

Nos proponemos trabajar sobre un derecho humano fundamental con protección constitucional directa - la vivienda y su protección- pero también sobre el ejercicio regular del mismo, a fin de que aun vinculándolo con otros institutos de

---

<sup>1</sup> Kemelmajer De Carlucci, Aída, Protección jurídica de la vivienda familiar, Hammurabi, Buenos Aires. 1995.

familia y teniendo en cuenta su amplia protección, no se ejerza como un derecho absoluto que pueda afectar los derechos de terceros.

### **3. Sistema Normativo y espíritu de la ley.**

El derecho a la vivienda y su protección se encuentran recepcionados en nuestro país desde hace mucho tiempo. Si bien la Constitución Nacional de 1.853 no contenía ninguna norma vinculada a la vivienda, reconocía el derecho a la propiedad privada.

Luego de ello la Constitución de 1.949 y su posterior reforma de 1.957 consagró una protección de los derechos sociales. De ella, quedó una síntesis del conocido art. 14 bis, que incluye el derecho a la protección integral de la familia,...la defensa del bien de familia;...El acceso a una vivienda digna”.<sup>2</sup>

Posteriormente en el año 1.954, se promulgó la Ley 14.394, que estableció el régimen denominado “Bien de familia” a partir del artículo 34 al 50 (régimen que permaneció vigente hasta la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación).

La reforma constitucional del año 1.994 recepcionó expresamente la protección de la vivienda en el artículo 14 bis<sup>3</sup> como así también a través del artículo 75 inciso 22 la jerarquía constitucional a los tratados internacionales de derechos humanos<sup>4</sup>. Asimismo diversas leyes nacionales, normas locales y las constituciones

---

<sup>2</sup> Código Civil y Comercial - Comentado, Anotado y Concordado- Coordinador Eduardo Gabriel Crusellas.

<sup>3</sup> El *Estado otorgará los beneficios de la seguridad social,...En especial, la ley establecerá la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia;... y el acceso a una vivienda digna.*

<sup>4</sup> La declaración universal de los derechos humanos establece: *Artículo 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.- El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, establece : Artículo 11 1. Los Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda*

provinciales han sido dictadas y/o contienen normas en protección de la vivienda familiar<sup>5</sup>. Sin embargo, gran parte de la doctrina afirma que las normas locales que establezcan un privilegio sobre la inejecutabilidad de la vivienda son inconstitucionales por ser esta materia propia de La Nación. Así también lo resolvió la Cámara de Apelaciones de Concordia respecto a la ley provincial 9.543 de la provincia de Entre Ríos, en el caso “S.A. Club de Este c/Navas” y La Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Santa Fe en la causa “Caballo de Troya c. Aguilar, Héctor Fabián Oscar s/ejecutivo, incidente de levantamiento de embargo, respecto de la misma normativa.”<sup>6</sup>

---

*persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados*

La convención sobre los derechos del niño establece: Artículo 16 1. Ningún niño será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia ni de ataques ilegales a su honra y a su reputación. 2. El niño tiene derecho a la protección de la ley contra esas injerencias o ataques., y el artículo Artículo 27...3. Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda.

<sup>5</sup> La Constitución de la provincia de Entre Ríos reformada en el año 2.008, establece: Artículo 25 El Estado promueve las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todos los habitantes a una vivienda digna,...”Artículo 34 La recuperación de las Islas Malvinas y demás espacios insulares y marítimos es una causa nacional legítima, permanente e irrenunciable, a la que la Provincia honra y adhiere. Dentro de sus competencias, adoptará políticas activas orientadas a la asistencia, integración y protección de los veteranos de guerra, facilitando su acceso a la educación, al trabajo, a la salud integral y a una vivienda digna.

<sup>6</sup> La Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Santa Fe en la causa “Caballo de Troya c. Aguilar, Héctor Fabián Oscar s/ejecutivo, incidente de levantamiento de embargo- (expte. 167/08)” sentencia del 07/03/2012 publicada en LLLitoral 2012 (septiembre), 863, confirmó la inconstitucionalidad de una ley -en el caso, 9543 de la Provincia de Entre Ríos- que lo consideró inscripto de pleno derecho como bien de familia. Sanción de invalidez que en relación a esa misma normativa ya había

Con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, el ordenamiento recepitó la llamada “Constitucionalización del derecho privado”, incorporando en el ordenamiento los tratados internacionales de derechos humanos, y estableciendo en forma expresa en su artículo primero que los casos regulados por el Código deben ser resuelto según las leyes que resulten aplicables, conforme a la Constitución Nacional Y los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte.

De esta manera, el Código civil y comercial de la nación se aggiornó a las exigencias sociales y a las nuevas realidades y estados de familia, recepitando un régimen tuitivo superior, permitiendo a toda persona humana, con o sin familia, o en convivencia - uno de los estados de familia- (situación no recepcionada por la legislación anterior) proteger su vivienda. Ya en las XX Jornadas Nacionales de

---

declarada por la Cám. de Apel.de Concordia, sala civil y comercial I en “S.A. Club del Este c. Navas, Alberto Serafín” fallo del 01/03/2011 publicado en: LLLitoral 2011 (junio) , 563 al decir:”... *regula sobre las relaciones entre deudores y acreedores porque determina qué bienes -vivienda única- no pueden ser atacados por éstos para satisfacer sus acreencias, pero, además, establece pautas que se contraponen en forma clara con la Ley 14.394. En efecto, repárese que mientras ésta exige la inscripción registral, fijando los requisitos y el procedimiento a seguir, aquélla prescinde de todo trámite y modifica la fecha a partir de la cual operan los efectos del régimen (comparar los arts. 1, 2 y 3 de la Ley 9.543 con los arts. 34, 35, 36, 38, 42, ss. y ccs. de la Ley 14.394)-, lo que descarta que la normativa provincial solamente establezca consideraciones procesales o técnico registrales, como sostiene el recurrente en sus agravios. Y todo ello, conforme doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, importa incursionar en una materia de exclusiva competencia legisferante del Congreso Nacional, razón por la cual no puede invocarse válidamente pues contraría derechos y garantías acordados por la ley civil, violentando los arts. 31 y 75, inc. 12, de la Constitución Nacional. Fuente: Microiuris.com <https://aldiaargentina.microjuris.com/2014/11/28/inconstitucionalidad-de-la-ley-provincial-que-protege-de-embargo-al-bien-de-familia-ya-que-decidir-sobre-que-bienes-del-deudor-son-pasibles-de-agresion-patrimonial-por-el-acreedor-es-competencia-nacio/>*

Derecho Civil celebradas en Buenos Aires en el año 2005, las conclusiones de lege lata expresan: “...*La protección constitucional de la vivienda beneficia no sólo a la familia sino a la persona humana en su individualidad. El régimen tuitivo de la ley 14.394 (arts. 34 a 50), debe ser interpretado sistemáticamente con las directivas de la constitución y las de los tratados de derechos humanos con rango constitucional (art. 75, inc. 22, CN)*”.<sup>7</sup>

Así se sustituye el régimen del denominado “Bien de Familia” por el capítulo 3, del título III (Bienes) Del libro primero del Código Civil y Comercial de la nación, el que a partir del artículo 244 hasta el artículo 256, regula el Capítulo denominado “Vivienda”.

Dentro de dicho capítulo, incorpora la figura del Conviviente, con y sin convivencia inscrita, (estado de familia no reconocido en el código Velezano) en algunos de sus artículos (Art. 246, 250 y Art. 255). También existen otros artículos, dentro del Código, que establecen una determinada protección de la vivienda a la convivencia registrada, especialmente lo normado en los artículos 522, 526 y 527 del C.C.Y.C.N.

#### **4. Familia, Convivencia y Vivienda**

Como venimos desarrollando, se ha notado una clara política legislativa tendiente a la protección del matrimonio y de la familia que se organiza sobre su base, pero sin embargo, también una desprotección hacia otras formas de unión familiar, sin perjuicio de los claros avances legislativos que se dieron.

El Código Civil y Comercial de la Nación consagra el reconocimiento de la unión convivencial, basado en los principios constitucionales que inspiraron la reforma, tales como la autonomía de la voluntad para concretar un proyecto de vida común, la responsabilidad familiar y el de igualdad de oportunidades entre convivientes, es decir, principios que, en conjunto, marcan la interpretación de las normas en general y, en especial, en materia de uniones convivenciales.

---

<sup>7</sup> Abella Adriana N., Protección de la vivienda en el Código Civil y Comercial de la Nación - Especial Para Revista Notarial N° 978 - Año 2014

En la convivencia las personas, para obtener el reconocimiento de los efectos jurídicos establecidos por la legislación de fondo, deberán ser mayores de edad, no estar unidos por vínculos de parentesco, por consanguinidad en línea recta en todos los grados, ni colateral hasta el segundo grado, ni por vínculos de parentesco por afinidad en línea recta, no tener impedimento de ligamen, ni tener registrada otra convivencia de manera simultánea.

Una convivencia establecida con estos elementos puede acreditarse por cualquier medio de prueba a los efectos de gozar de los derechos y obligaciones que le establece el estatuto convivencial consagrado en la legislación de fondo. Pero si además se registra en el registro de uniones convivenciales del registro civil y capacidad de las personas de la jurisdicción que corresponda, gozará también de los beneficios del régimen de protección de la vivienda y de la posibilidad de reglar sus relaciones patrimoniales a través de contratos convivenciales con oponibilidad a terceros.

#### **5. Beneficiario de la Afectación al Régimen de Protección de Vivienda y Convivencia no Inscripta.**

El Código Civil y Comercial de la Nación, establece que la afectación al sistema de protección de vivienda, requiere de la manifestación expresa del titular de dominio, protegiendo a la persona humana tenga o no familia, pudiendo preservar su vivienda en la totalidad o hasta una parte de su valor.

Asimismo, consagra un sistema de protección de la vivienda destinado a las uniones convivenciales, las que actualmente son consideradas como un tipo de estado de familia, y especialmente con relación al inmueble que es sede de la vivienda familiar. Dicha protección de vivienda se otorga, no sólo durante el transcurso de la convivencia sino también con el cese de la misma (A excepción de demandar la nulidad del acto, cuando se dispuso del inmueble sede de la vivienda familiar sin el asentimiento del conviviente no titular), como en los supuestos de atribución del uso de vivienda después del cese de la convivencia, ya sea como consecuencia de la decisión de los ex-convivientes como por fallecimiento de uno de ellos (Atribución del uso de la vivienda familiar - 526 o Habitación del conviviente supérstite - 527). Ahora bien, hay que tener en cuenta que en cuanto al régimen de convivencia podemos tener dos situaciones que en el rango fáctico o de hecho son

prácticamente iguales, pero sin embargo en su faz normativa son complemente diferentes, la convivencia de hecho (no inscripta), que a su vez puede ser genérica como la regulada por el artículo 509 del C.C.Y.C.N. o específica regulada 510 del C.C.Y.C.N. y la convivencia inscripta (artículo 511 del C.C. y C.N). Con referencia a la convivencia sin inscripción, es mencionada dentro del régimen de protección de vivienda en el artículo 246 CCYCN el cual detalla como beneficiarios al propietario constituyente, su cónyuge, su conviviente.... (Nótese que no detalla como requisito que la convivencia se encuentre inscripta).

En cuanto a este punto refiere, la doctrina se divide en aquellos doctrinarios que entienden que para designar beneficiario al conviviente, la convivencia debe estar inscripta (art.511 del C.C.Y.C.N) y aquellos que entienden que la convivencia detallada es aquella que cumple con los requisitos del artículo 509 C.C.Y.C.N.

Entendemos que, si el código no especifica que la convivencia debe estar inscripta, ¿porque deberíamos de exigir mayores requisitos, que contrarían el sistema de protección amplio establecido constitucionalmente?, máxime aún teniendo en cuenta que según detalla el propio C. C.Y C. N, la acreditación de la convivencia se puede efectuar por cualquier medio de prueba, (artículo 512 C.C. y C.N), y que la vivienda es un derecho humano fundamental.

En virtud de ello, y por aplicación directa de lo establecido en el artículo 1 del C.C.Y.C.N.,<sup>8</sup> creemos que para la designación de beneficiario en el régimen de protección de vivienda, resulta suficiente la declaración jurada del constituyente y su conviviente, ya que la inscripción de la convivencia, lo es solo a los fines probatorios, pero nada impide su demostración por otros medios, como la declaración de los mismos en sede notarial.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Artículo 1°. - Fuentes y aplicación. Los casos que este Código rige deben ser resueltos según las leyes que resulten aplicables, conforme con la Constitución Nacional y los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte. A tal efecto, se tendrá en cuenta la finalidad de la norma.

<sup>9</sup> Así Solari crítica la necesidad de que la unión convivencial se encuentre “inscripta en el registro correspondiente” para dotar de protección a la vivienda. Sostiene que la exigencia, no prevista para las uniones matrimoniales, pone en un pie de inferioridad y desigualdad a las convivenciales, llevándolas a un terreno de desprotección cuando el bien objeto de resguardo es el mismo. Además, razona que resulta contradictorio el hecho de que la inscripción de las uniones convivenciales

En concordancia la Disposición Técnico Registral 4/2015, REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL, establece en su artículo 2 “En la calificación de los documentos de afectación al régimen de protección de la vivienda, sean estos originados por petición administrativa o por escritura pública, se deberán verificar los siguientes requisitos:... b) Cuando el afectante establezca beneficiarios, deberá acreditar el vínculo correspondiente, indicando además, la edad y el estado civil de estos. **En el caso del conviviente deberá tratarse de una unión convivencial, conforme los artículos 509 y 510 del CCyC;...**”

Horacio Teltebaim, sostiene: “Comenzamos reafirmando que la registración de la unión convivencial no es constitutiva, sino que facilita y es prueba suficiente de su existencia. Sin embargo, la unión convivencial se puede probar por cualquier medio conforme lo establece el Cód. Civ. y Com. en el art. 511. Puede colegirse a través del análisis del Cód. Civ. y Com., como se verá más adelante, que la unión convivencial registrada representa una categoría especial, puesto que se requiere en particular solo para la disposición de los derechos sobre la vivienda familiar y los muebles indispensables de ésta (art. 522), para la protección automática de la vivienda convivencial, y para la desafectación y cancelación de la inscripción de la afectación al régimen de protección de la vivienda (art. 255). Es frecuente que en las escrituras públicas alguno de los otorgantes declare estar en unión convivencial,.... Deducimos que, si este reconocimiento surge de un acto de adquisición de un bien inmueble o de la designación de beneficiario de protección de la vivienda del art. 246, o de circunstancias casuales o personales, será entonces de aplicación la exigencia al menos del art. 522 al momento de disponer por la autoimposición voluntaria del o los otorgantes. ..La protección de la vivienda y el patrimonio

---

tenga efecto meramente probatorio, como así prescribe el artículo 512 CCyCN, cuando en el caso el régimen protectorio depende de la inscripción. En efecto, observa el citado autor, puesto que el derecho a la vivienda constituye un derecho humano, su protección no puede depender de su inscripción registral, debiéndose, en su caso, haberse dispuesto de un registro especial al efecto de esa anotación, distinto al de la inscripción de la unión-La protección de la vivienda familiar en el régimen legal de las Uniones Convivenciales Sebastián Ignacio Fortuna\*. <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/pensar-en-derecho/revistas/13/la-proteccion-de-la-vivienda-familiar-en-el-regimen-legal-de-las-uniones-convivenciales.pdf>

*convivencial están resguardados más allá de una inscripción; **la propia confesión, en una escritura pública de encontrarse en unión convivencial, justamente cuando se prueba por cualquier medio, activa los efectos de la restricción de los arts. 522 y 255...***<sup>10</sup>

En las jornadas XXXIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA, en el Tema III: Uniones Convivenciales, una de sus conclusiones dice que: “La existencia de la unión convivencial puede ser acreditada por acta notarial”

Además de todo lo expuesto, el código civil y comercial cuando refiere a las uniones convivenciales inscritas, que lo detalla expresamente (Artículo 250, 255, y 522 del C.C.Y.C.N.), no lo hizo en el artículo 246 del C.C.Y.C.N., por lo que esta omisión parece haber sido pensada en concordancia con el sistema tuitivo superior de protección de la vivienda y de los estados de familia, de no ser así nos encontraríamos frente a una situación diferencial discriminatoria entre las uniones convivenciales inscriptas y las que no lo son, ante la posibilidad de ser designado como beneficiario del sistema de protección de vivienda y dicha situación, sería sumamente perjudicial en las relaciones y en dignidad humana teniendo en cuenta que la mayoría de las uniones convivenciales, aun habiendo transcurrido ya siete años desde la entrada en vigencia del Código civil y comercial de la Nación, carecen de registración.

La inscripción en el Registro de esa designación del conviviente, se basa exclusivamente en una manifestación del constituyente, quien voluntariamente restringe su derecho de disponer el inmueble, en beneficio del interés familiar.

Claro está, que habiéndose designado beneficiario del sistema de protección de vivienda al conviviente con convivencia no inscrita, sería coherente con la designación que preste conformidad al momento de la desafectación, transmisión de la vivienda afectada, o disposición de la misma, ya que si bien no lo exige el artículo 522 del C.C. Y C.N. Resulta ostensible que si fue declarado beneficiario en la afectación, dicho inmueble es sede de la vivienda familiar aunque la convivencia no se encuentre inscripta.

---

<sup>10</sup> Teitelbaum Horacio. Uniones Convivenciales - La función Notarial. Director: Gastón A. Zavala. Ed.Thomson Reuters . La Ley

## **6.- El artículo 522 del Código Civil y Comercial y sus implicancias prácticas.**

### **6.1 Contenido del artículo 522**

El artículo 522 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que, *si la unión convivencial ha sido inscripta, ninguno de los convivientes puede, sin el asentimiento del otro, disponer de los derechos sobre la vivienda familiar, ni de los muebles indispensables de ésta, ni transportarlos fuera de la vivienda. La necesidad del asentimiento se traduce en un poder de protección habitacional del conviviente.*

El concepto de disposición a que se refiere este artículo abarca todo acto por el cual se pone en juego o compromete la posibilidad habitacional del conviviente. La protección de la vivienda consagrada en el régimen es parte de un verdadero sistema proteccionista, que va más allá de la vivienda efectiva de la familia.

La garantía constitucional de protección de la vivienda familiar ampara no solo el derecho de los titulares de la vivienda sino también el derecho a la vivienda del que gozan quienes aún no lo son. *El concepto de vivienda es más amplio y se aplica también a aquellas viviendas familiares no tradicionales así como a las porciones de terreno, jardines, unidos a la vivienda y utilizados habitualmente con ella.*<sup>11</sup> *El derecho a una vivienda digna “obliga al Estado a procurar mediante políticas diversas que todos los hombres puedan obtener un ámbito donde vivir decorosamente, sean o no propietarios de él”.*<sup>12</sup>

Hacemos un paralelo con la institución del matrimonio y consideramos que cuando el artículo en estudio hace referencia al asentimiento del conviviente, se le aplican los requisitos establecidos para el asentimiento conyugal anticipado, así como también la limitación del mandato a favor del conviviente que se desprende de la aplicación extensiva del artículo 459 del Código Civil y Comercial de la Nación.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Medina, Graciela. “Derecho de familia”. Mesa redonda N° 6 del «Ciclo de mesas redondas desarrollado durante 1999 en homenaje al profesor doctor Marco Aurelio Risolía. Análisis del Proyecto de Código Civil y Comercial de 1998» Revista del Notariado, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, “Temas de derecho privado”, v. 12, 2000.

<sup>12</sup> Bidart Campos, Germán J., Tratado elemental de derecho constitucional argentino, t. 1, Buenos Aires, Ediar, 1986

<sup>13</sup> Artículo 459 C.C.Y.C.N.: Mandato entre cónyuges. Uno de los cónyuges puede dar poder al otro para representarlo en el ejercicio de las facultades que el régimen

Y, en caso de negativa del conviviente a prestarlo, se podrá solicitar la venia judicial y el juez autorizará al titular de dominio a la realización del acto dispositivo si no se encuentra comprometido el interés familiar.

Este criterio es acompañado por la jurisprudencia que determinó el concepto de interés familiar y coincide en que el mismo se ve vulnerado si el acto priva al conviviente o a sus hijos de la habitación, y la autorización sólo debe conferirse cuando se reemplaza el inmueble por otro de comodidad suficiente de acuerdo al estándar de vida familiar.<sup>14</sup>

## **6.2. Operatividad del artículo**

Partiendo del acto dispositivo otorgado sin asentimiento, se establece que el mismo es un acto inválido relativo, con un plazo de caducidad de la acción de seis meses de haberlo conocido y siempre que continuase la convivencia. El artículo 522<sup>15</sup> se encuentra enmarcado en el régimen normativo de la convivencia y se exige siempre y cuando la unión convivencial haya adquirido emplazamiento registral en el registro de uniones convivenciales de cada Jurisdicción. Cabe destacar que para acceder al beneficio especial de protección de la vivienda familiar a través del control dispositivo que opera vehiculizado por el asentimiento, parte de la doctrina sostiene que es requisito indispensable que los integrantes hayan optado por publicitar su unión por medio de la registración respectiva, de manera que la necesidad del asentimiento conyugal es exigible únicamente en estos casos.

---

matrimonial le atribuye, pero no para darse a sí mismo el asentimiento en los casos en que se aplica el artículo 456

<sup>14</sup> CNCiv., Sala C, 27/5/1986 “M. J. M c/ C. de M. D. M. s/ Disolución de sociedad conyugal” (Jurisprudencia Argentina, t. 1986-IV, p. 150)

<sup>15</sup> Artículo 522: Si la unión convivencial ha sido inscripta, ninguno de los convivientes puede, sin el asentimiento del otro, disponer de los derechos sobre la vivienda familiar, ni de los muebles indispensables de ésta, ni transportarlos fuera de la vivienda. El juez puede autorizar la disposición del bien si es prescindible y el interés familiar no resulta comprometido. Si no media esa autorización, el que no ha dado su asentimiento puede demandar la nulidad del acto dentro del plazo de caducidad de seis meses de haberlo conocido, y siempre que continuase la convivencia.

Ante este requisito ineludible de la inscripción, el acto otorgado sin asentimiento, está afectado por una nulidad relativa que sólo puede ser invocada por el conviviente que debía prestar el asentimiento omitido y en cuyo interés se ha establecido. Por esa razón, este puede confirmar el acto en forma expresa o tácita, aunque para su inscripción registral necesita la forma correspondiente al acto principal, produciendo efecto retroactivo al día del acto confirmado. El vicio también puede ser subsanado por la consolidación o convalidación judicial en el caso de que se otorgue a posteriori la autorización supletoria del juez, sea a pedido del titular del bien o del tercer adquirente.

El artículo 522 establece que el conviviente que no ha prestado su asentimiento puede demandar la nulidad del acto, por lo cual este será válido hasta tanto sea declarado nulo por petición del conviviente omitido y siempre que afecte el interés familiar o habitacional comprometido. Habiéndose derogado la categoría de actos nulos y anulables, el artículo establece que el conviviente omitido “puede” demandar la nulidad, lo que nos lleva a concluir que la sentencia judicial será el elemento configurante de dicha nulidad. La nulidad relativa consagrada en el artículo en estudio no puede ser declarada de oficio sino únicamente a petición de parte; y solo puede ser alegada por las personas en cuyo beneficio se establece, aunque, a modo de excepción, puede ser invocada por la contraparte si es de buena fe y ha sufrido un menoscabo importante. El acto puede ser confirmado. La acción es prescriptible y renunciable y no podrá ser alegada por la parte que, careciendo de capacidad de ejercicio para el acto, haya actuado con dolo.

### **6.3 Caducidad de la acción**

A diferencia de lo que sucede en materia matrimonial, en que se extiende el plazo de caducidad de la acción de nulidad por omisión de asentimiento, en caso de disposición de los derechos sobre la vivienda a partir de la extinción del régimen matrimonial, el artículo 522 exige que el conviviente omitido demande la nulidad del acto siempre que continúe la convivencia; es decir que, producido el cese de la convivencia, el omitido no podrá demandar la nulidad del acto. Entendemos necesaria la aplicación igualitaria en materia convivencial, ya que, al tratarse de una cuestión de protección de la vivienda familiar, y agregando que los plazos de prescripción se suspenden durante la unión convivencial, el plazo de caducidad de

seis meses deberá contarse también desde el cese de la unión convivencial acaecido por cualquiera de las causas establecidas en el artículo 523.

Para ello, será fundamental establecer de manera certera la fecha cierta del cese de la convivencia en caso de voluntad unilateral de los convivientes, cese de la convivencia mantenida o mutuo acuerdo, en donde los pactos convivenciales tendrán protagonismo a la hora de establecer pautas y medios de notificación fehaciente, domicilios especiales a los efectos de las notificaciones que se cursen y formas de resolución pacífica de controversias, sea mediante arbitraje o mediación.

Una cuestión de suma importancia es determinar desde cuándo corre el plazo mencionado. ¿A que refiere el C.C.Y.CN. cuando expresa "*desde haberlo conocido*". Entendemos que respecto de inmuebles que requieren la inscripción en el registro de la propiedad, es oponible al conviviente desde la toma de razón en el mismo o la publicidad posesoria. (Artículo 1.893 C.C.Y.C.N.)<sup>16</sup>

También es importante tener en cuenta que si se dispone de la vivienda familiar entregando la posesión al adquirente, difícilmente no tome conocimiento el conviviente, que efectivamente reside en dicha vivienda, a excepción de aquellos supuestos en los cuales el adquirente no toma la posesión con el acto jurídico celebrado (Ejemplo venta de nuda propiedad)

En las jornadas XXXIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA, en el Tema III: Uniones Convivenciales, se concluyó: "El plazo de caducidad de la acción de nulidad relativa por ausencia de asentimiento comienza a contarse desde la entrega de la posesión o desde la inscripción registral del inmueble a nombre del adquirente, lo que ocurra primero"

Creemos que sería conveniente modificar el artículo 522 y establecer claramente desde cuándo computar el plazo de caducidad, puntualmente desde la entrega de la posesión o desde la inscripción registral del inmueble a nombre del adquirente, lo que ocurra primero (publicidad posesoria o registral) a fin de que los terceros no se vean perjudicados frente a un plazo que para ellos puede llegar a ser incierto.

---

<sup>16</sup> La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso.

#### **6.4- Protección sin inscripción**

En virtud del análisis del artículo 522 del Código Civil y Comercial de la Nación, consideramos que las uniones convivenciales que han sido inscriptas en el registro que corresponda, tienen un plus de protección comparado con las no inscriptas, como la protección de su vivienda familiar al momento de disponer del inmueble; una protección que se aplica en una doble dirección: interna —entre convivientes— y externa —frente a terceros—. Respecto a la protección interna, se establece la necesidad de contar con el asentimiento del otro integrante de la unión para todo acto de disposición que afecte la vivienda familiar o al mobiliario indispensable de ella. En caso de no contar con el asentimiento del otro, el conviviente puede pedir supletoriamente la autorización judicial, que será otorgada siempre que no exista un interés familiar que la contradiga. En cuanto a la protección externa, se prohíbe, en principio, la ejecución de la vivienda familiar por deudas contraídas luego de registrada la unión, excepto que hayan sido contraídas por ambos o por uno de los integrantes con el asentimiento del otro.

El derecho de acceso a la vivienda es un derecho humano reconocido en la Constitución Nacional y en numerosos tratados internacionales de derechos humanos; tal es así que nuestro Código Civil y Comercial de la Nación tomó en cuenta esta directriz e introduce distintas normativas tendientes a proteger este derecho humano básico, sostén de la persona y de la familia, tales como:

- a) se autoriza la afectación al régimen de protección de vivienda a favor del titular del dominio sin familia, atendiendo a la situación, cada vez más frecuente, de la persona que vive sola;
- b) se permite que la afectación al régimen de protección de la vivienda sea constituido por todos los condóminos, aunque no sean parientes ni cónyuges; ergo, se incluye a los convivientes, conformen o no una unión convivencial;
- c) se amplía la lista de los beneficiarios al conviviente, entre los avances más destacados que hacen a la materia que nos convoca, la unión convivencial.

En un sentido estricto, la mayoría de las normas que regulan la protección de la convivencia, que es la base y principio rector de la institución en estudio y prevista en el artículo en comentario se aplica sólo a las uniones convivenciales registradas. Es decir, aquellas que hayan cumplido con los requisitos estipulados y con las normas concordantes que cada jurisdicción disponga al efecto. Si bien la

registro de las uniones convivenciales solo tiene un fin probatorio, aquellas que se registren verán ensanchado su piso mínimo inderogable en atención a la protección que se le brinda a la vivienda familiar y a los muebles indispensables que se encuentren en ella. La nueva legislación civil y comercial, si bien amplía la protección de la vivienda, en su faceta interna, es decir, contar con el asentimiento del conviviente no titular de dominio para disponer de ella y de sus muebles indispensables, a las uniones convivenciales, no restringe o ata su operatividad al supuesto de existencia de hijos ni en el caso del matrimonio ni en el caso de las uniones.

Por otra parte, la protección se engrosa también en su contenido porque se incluye no solo al hogar familiar sino al mobiliario o ajuar indispensable que se encuentre en él. De esta forma, si la unión fue registrada, ninguno de los integrantes puede, sin el asentimiento del otro, disponer de la vivienda familiar ni de los muebles que se encuentran en ella. Esta disposición conforma el núcleo duro de derechos o piso mínimo inderogable; por tanto, en caso de existencia de cláusula acordada por las partes que lo contradiga, se tendrá por no escrita, tornándose imperativa la aplicación de la norma en comentario.

Asimismo, en caso de conflicto entre convivientes, es decir, ante el supuesto de la negativa de prestar el asentimiento, se le otorga al juez la facultad de autorizar la disposición del bien, siempre que no sea imprescindible y el interés familiar no esté comprometido.

Por último, tal como ya se mencionó, en caso de que la disposición sobre el hogar familiar, o sobre el mobiliario indispensable que se encuentra en él, se haya efectuado sin el correspondiente asentimiento o sin la autorización supletoria del magistrado, el integrante de la unión que no prestó su asentimiento podrá demandar la nulidad del acto, con un doble condicionamiento: a) que la acción de nulidad no haya caducado, es decir, que no hayan pasado los seis meses de conocido el acto de disposición; y b) que la convivencia continúe. No cumplida alguna de estas condiciones, el acto de disposición queda firme.

## **7.- Acción de nulidad del conviviente no asintiente y seguridad jurídica del tercer adquirente a título oneroso y de buena fe.**

Expresamos anteriormente que el artículo 522 establece que el conviviente que no ha prestado su asentimiento puede demandar la nulidad del acto, y tiene para ello un plazo de caducidad de seis meses de haberlo conocido y siempre que continuase la convivencia.

Ahora bien ¿Qué sucede frente a la situación de un conviviente que no manifiesta una convivencia inscrita y dispone de un inmueble que es sede del hogar familiar frente a un adquirente de buena fe y a título oneroso, si la convivencia no está asentada en el registro de la propiedad inmueble (matrícula del inmueble transferido), pero si estándolo en el registro de estado civil y de capacidad de las personas? ¿Qué derecho prevalece?

Si prevalece la acción de nulidad interpuesta por el conviviente no titular el sistema estaría protegiendo la vivienda familiar pero en detrimento de la seguridad jurídica, ya que hasta que no se inscriban en el registro de bienes registrables la uniones convivenciales, el adquirente y nosotros los notarios no contamos con más que la declaración jurada del otorgante.

En las XXXIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA - Tema III: Uniones Convivenciales, se concluyó de lege ferenda “Se recomienda la creación de un registro nacional especial único y de acceso a través de plataforma digital a nivel nacional, con delegaciones locales encargadas de la recepción y expedición de los documentos pertinentes, gestionado por el Notariado.”

Creemos, que debemos de encontrar un equilibrio entre ambos derechos, a fin de que ninguno de ellos se ejerza de manera abusiva, contrariando así los principios generales del derecho. Para el supuesto de un subadquirente de buena fe y a título oneroso entendemos que rige lo dispuesto en el artículo 392 del C.C.Y.C.N.<sup>17</sup>,y que funciona como un límite a la acción de nulidad ya que estos

---

<sup>17</sup> Artículo 392. Efectos respecto de terceros en cosas registrables -Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable, por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso.

terceros pueden desconocer, careciendo de posibilidad para ello, el hecho de que el inmueble adquirido haya sido sede de la vivienda familiar por implicar esto una situación de hecho o fáctica, que carece de publicidad erga omnes.

Además de ello debemos tener en cuenta que el asentimiento es un instituto que se presta, cuando el conviviente no es titular del derecho transmitido.

Por ello, entendemos que frente a la acción de nulidad el conviviente podría demandar la nulidad del acto otorgado por el titular y consecuente restitución del inmueble frente al tercer adquirente a título gratuito o de mala fe (por ejemplo quien efectivamente conocía que el inmueble era sede de la vivienda familiar, pero no al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso. Y en esto reside en equilibrio del sistema jurídico y el ejercicio regular de los derechos, ya que de ejercerse cualquiera de los dos institutos - protección de la vivienda y seguridad jurídica - de manera abusiva, se lesionará el derecho de la otra parte.

## **8. Propuesta de modificación**

Luego del análisis del artículo 522 consideramos necesario rever las siguientes cuestiones:

1) Se propone la modificación del artículo en estudio y eliminar el requisito de la convivencia inscripta, ya que este hecho puede probarse por cualquier medio de prueba y la registración hace a su publicidad y no a la naturaleza del acto, que es la convivencia o proyecto de vida en común conformada desde otra perspectiva, en la que se busca proteger a aquellas familias que se forman de una manera no tradicional o sin contraer matrimonio, y encuentran en la unión convivencial la figura que hoy les permite llevar adelante un proyecto de conformación de familia, vida en común y resguardar su hogar familiar.

2) El requisito adicional de la inscripción de la unión convivencial en el Registro del estado civil y capacidad de las personas, le da un plus a esta institución y coloca las uniones convivenciales no registradas en un plano inferior, por lo que consideramos que se confronta o contrapone con el espíritu constitucional y humano del artículo en cuestión, ya que como venimos analizando, el mismo busca la protección de la familia, darle preponderancia al proyecto de vida en común, tomar

como premisa el valor de la familia mediante el cuidado de sus integrantes y proteger el hogar o espacio donde la familiar donde se desarrolla.

3) Atacamos fuertemente el requisito de la inscripción de las uniones convivenciales para darle mayor protección a la vivienda u hogar familiar; consideramos que esta condición desvirtúa el resguardo de las familias que se forman a partir de la convivencia que hoy se encuentra ligeramente regulada en el nuestro código civil y comercial de la nación; ya que no contraer matrimonio o no inscribir su unión convivencial no hace al hogar familiar menos importante. Las familias y los hogares se construyen desde el amor de familia y sus integrantes merecen la misma consideración, para su vivienda familiar y los muebles que la componen, en el supuesto de convivencia inscripta o no inscripta.

### **9.-Otras disposiciones que establecen la protección de la vivienda en la convivencia.-**

Dentro del mismo Código encontramos otras disposiciones que establecen la protección de la vivienda en los supuestos de convivencia. Así dentro del mismo capítulo de vivienda:

- Transmisión de la vivienda afectada: El artículo 250 del CCYCN, establece que si el constituyente está casado o vive en unión convivencial inscripta , el inmueble no puede ser transmitido, ni gravado sin la conformidad del cónyuge o conviviente y si se opone, falta o es incapaz o capacidad restringida los actos deben ser autorizados judicialmente.-
- Desafectación y cancelación de la Inscripción: El artículo 255 del C.C.Y.C.N., establece que para desafectar o cancelar la inscripción de la protección se requiere el asentimiento del conviviente en caso de que la unión convivencial se encuentre inscripta.

Y dentro del Libro Segundo, en las Relaciones de familia, en el título 3, capítulo 4, Cese de convivencia, protege la vivienda familiar del conviviente, en caso de cese de la convivencia ya sea por voluntad de las partes o por fallecimiento del titular.

- Atribución del uso de la vivienda familiar a uno de los convivientes en caso de cese de la convivencia por voluntad de los convivientes: El uso del inmueble que fue sede de la unión convivencial puede ser atribuido a uno de los

convivientes si tiene a su cargo el cuidado de hijos menores de edad o con capacidad restringida o discapacidad, o/y si acredita la extrema necesidad de una vivienda y la imposibilidad de procurársela en forma inmediata, el juez fijará el plazo de la atribución que no puede exceder de dos años. Cabe aclarar que en este supuesto puede fijarse una renta compensatoria en favor del conviviente a quien no se le atribuyó.

- Atribución de la vivienda en caso de muerte de uno de los convivientes: Para el conviviente supérstite que carece de bienes suficientes o vivienda propia, puede alegar el derecho real de habitación gratuito por dos años, del inmueble que fue sede del hogar convivencial

## **10. Conclusiones**

El instituto de protección de vivienda, es un régimen que busca defender un derecho humano fundamental de toda persona. Es una protección constitucional amplia y desde el 01 de agosto de 2015, incluye al reconocido nuevo estado de familia: La Convivencia.

La protección de la vivienda y la convivencia están íntimamente relacionados, ya que el asentimiento en la convivencia se requiere en tres situaciones; una de ellas es para desafectar la inscripción del régimen de protección de vivienda, otra para transmitir y/o gravar la vivienda que estuviera afectada al régimen de protección y la otra lo es para disponer de los derechos sobre la vivienda familiar.

Nuestro código regula la atribución del uso de la vivienda que es sede de la unión convivencial en los supuestos de cese de la convivencia ya sea por voluntad de los convivientes o por fallecimiento de uno de ellos.

La convivencia es una situación de hecho fáctica y la mayoría de los derechos consagrados en pos de esta situación, se otorgan a los convivientes que hayan inscripto la unión convivencial, a pesar de que son las situaciones menos frecuentes.

El instituto de protección de vivienda, es un derecho humano fundamental y su articulado debería interpretarse con una mirada amplia e inclusiva con todo el ordenamiento normativo, ya que se regula la convivencia de manera diferente entre que se encuentran inscriptas y las que no lo están.

Consideramos que hay vacíos o lagunas al momento de regular los alcances de la acción de nulidad frente a la disposición de un inmueble por el conviviente titular sin el asentimiento del no titular con respecto a los terceros de buena fe.

El régimen de protección de vivienda consagra un derecho humano primario que debe ser conjugado con otros derechos con los que puede entrar en conflicto, a fin de que su ejercicio sea regular y no abusivo, ya que, como todos los derechos, no es un derecho absoluto.

## **11. Bibliografía**

1. ABELLA Adriana N., Protección de la vivienda en el Código Civil y Comercial de la Nación - ESPECIAL PARA REVISTA NOTARIAL N° 978 - Año 2014 -
2. BIDART CAMPOS, Germán J., Tratado elemental de derecho constitucional argentino, t. 1, Buenos Aires, Ediar, 1986
3. CLUSELLAS, Eduardo G., ABELLA, Adriana; SABENE, Sebastián, REGIS, Ariel, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Capítulo 3, páginas 617-655, Edit.Astrea,2015
4. CHEJANOVICH, Ian Nicolás. Cuestiones prácticas del régimen de vivienda especial, Revista del Notariado 940 (abr - jun 2020) Publicado: 2022-02-09.
5. DAMSKY, Isaac Augusto.- El derecho a la vivienda en Argentina. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3052/12.pdf>
6. FORTUNA Sebastián Ignacio. La protección de la vivienda familiar en el régimen legal de las Uniones Convivenciales\*. <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/pensar-en-derecho/revistas/13/la-proteccion-de-la-vivienda-familiar-en-el-regimen-legal-de-las-uniones-convivenciales.pdf>
7. GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús, El derecho a una vivienda digna en la ley de suelo de 2008, Fundación Registral, Madrid, 2008.
8. KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, Protección jurídica de la vivienda familiar, Hammurabi, Buenos Aires. 1995.
9. MACHADO, Claudia A.; Rodríguez Musso, Silvana. La protección de la vivienda; p. 297-305. Derecho de familia. Revista interdisciplinaria de Doctrina y Jurisprudencia. -- Buenos Aires Abeledo Perrot; septiembre 2019; n. 91
10. MEDINA Graciela. Derecho de familia - mesa redonda N° 6 del Ciclo de mesas redondas desarrollado durante 1999 en homenaje al profesor doctor Marco Aurelio Risolía. Análisis del Proyecto de Código Civil y Comercial de 1998. Buenos Aires 1999, en Revista del Notariado, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, separata "Temas de derecho privado", v. 12, 2000,
11. PANERO Federico Jorge - Capacitaciones Consejo Federal - Uniones Convivenciales. <https://www.youtube.com/hashtag/capacitacionesonline>.
12. RODRIGUEZ REMIS, Mariano. La protección de la vivienda familiar en el Código Civil y Comercial: análisis a través del lente de la derogada ley 14.394;

- p. 18-27. En: Jurisprudencia Argentina. Buenos Aires: Abeledo Perrot; 9 noviembre 2016 ; tomo 2016-4 ; n. 6
13. TEITELBAUM Horacio. Uniones convivenciales - La función notarial. Director: Gaston Augusto Zavala Ed. Thomson Reuters La Ley
14. VENTURA, Gabriel B. Afectación de la vivienda, art. 244, Código Civil y Comercial de la Nación; p. 73-86. EN: Derecho de familia. Revista interdisciplinaria de Doctrina y Jurisprudencia. -- Buenos Aires Abeledo Perrot; julio 2017; n. 80
15. XXXIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA - Conclusiones. Tema III: Uniones Convivenciales.
16. Código Civil y Comercial de la Nación Argentina.
17. Constitución Nacional