

XXXIV JORNADA

NOTARIAL ARGENTINA

- Mar del Plata 4 y 5 de mayo de 2023 -

“Reflexiones acerca del régimen de protección de la vivienda a la luz del Código Civil y Comercial de la Nación”

— — — —

“La interseccionalidad de factores en el régimen de vivienda: interpretación amplia en relación a los sujetos habilitados para acogerse al régimen tuitivo y algunas consideraciones sobre la figura de la subrogación real”

TEMA IV: “Afectación a vivienda familiar. Desafectación. Conformidad del cónyuge. Efectos. La convivencia en la desafectación a vivienda familiar. La convivencia inscripta y la convivencia no inscripta. Subrogación. Beneficiarios. Distintos supuestos. Condominio. Normativa registral de cada jurisdicción”

Coordinador: Esc. **Gabriel B. Ventura**

Subcoordinador: Esc. **Arnaldo Dárdano**

AUTORES:

- ❖ Esc. **Juan Andrés BRAVO** - Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. email: jabravo.escribano@gmail.com.
- ❖ Esc. **Joaquín Andrés ROTUNDO** - Colegio de Escribanos de Santa Fe, 2ª Circunscripción. email: joaquinrotundo@gmail.com.
- ❖ Esc. **María Florencia VICINI ANDION** - Colegio de Escribanos de Neuquén. email: florviciniandion@gmail.com

ÍNDICE

ÍNDICE	1
PONENCIAS.	2
1. Introducción.	3
2. Régimen argentino. Derecho constitucional a la vivienda y su encuadre normativo.	4
3. Finalidad y naturaleza jurídica. Distintas posiciones.	6
3.1. Naturaleza jurídica del inmueble en sí mismo.	7
3.2. Naturaleza jurídica del derecho del constituyente.	8
3.3. Naturaleza jurídica del derecho de los beneficiarios.	9
3.4. Nuestras conclusiones.	9
4. Sujetos en el régimen de la vivienda.	10
4.1. ¿Quiénes pueden solicitar la afectación al instituto de la vivienda?	10
4.2. ¿Cómo se ve proyectada nuestra normativa?	12
4.3. ¿A quiénes beneficia el régimen de afectación a la vivienda?	15
5. Subrogación real. Posibilidades y requisitos.	16
5.1. Instrumentación de la reserva en la subrogación real.	17
5.2. Alcances de la protección sobre la vivienda subrogada.	19
5.3. Subrogación o sustitución entre viviendas que obran en el patrimonio del afectante.	21
6. Bibliografía.	28

PONENCIAS.

Se propone:

- 1) Adoptar una visión sistémica del instituto de la protección de la vivienda como un derecho humano esencial de las personas en pos a la dignidad humana.
- 2) Resaltar la importancia del análisis en base a la naturaleza jurídica de la protección de la vivienda como criterio imperante a la hora de resolver situaciones no comprendidas en la ley, propias del quehacer notarial.
- 3) Propender a una interpretación no restrictiva ni limitativa, respecto a los sujetos habilitados para someter un inmueble y acogerse así al régimen de vivienda, en coherencia con la finalidad protectora del régimen. Lo que nos lleva a ampliar el horizonte de protección del régimen tuitivo de la vivienda e incluir al titular del derecho de usufructo, y por extensión el titular de cualquier derecho real de disfrute (usuario y habitador) como sujetos activos, en miras al interés jurídico, que es proteger el patrimonio de la persona humana con fines alimentarios.
- 4) Sostener la irrelevancia de la naturaleza del acto por el que se adquiera la nueva vivienda, en los casos de subrogación de la protección, como así también de los fondos con los que se adquiera, en caso de que la adquisición sea a título oneroso. Del mismo modo, es irrelevante la naturaleza del acto por el cual se disponga del inmueble afectado originariamente, pudiendo ser, por ejemplo, un acto a título gratuito.
- 5) A la hora de la instrumentación de la reserva en la subrogación real, será de fundamental importancia la labor del escribano, autor del instrumento público notarial, quien deberá, con su criterio profesional, y en ejercicio de una buena técnica notarial, dejar plasmada la voluntad del interesado de mantener la protección para afectar una nueva vivienda, generando así una adecuada publicidad cartular, en pos de la seguridad jurídica de las operaciones que instrumentamos.
No obstante lo dicho, consideramos que la inexistencia de tal manifestación en el instrumento notarial por el que se disponga y desafecte el inmueble originario, en modo alguno puede poner en riesgo la protección legal y el amparo constitucional de la vivienda.
- 6) Es posible una subrogación a través de una ampliación objetiva del régimen de vivienda que traslade la protección a la nueva vivienda sin considerar su valor. El mismo criterio aplicaría al caso en que la vivienda sustituta sea de un menor valor.
- 7) Admitir, apelando a la finalidad de la norma, la subrogación en la afectación de un inmueble a otro que ya se encuentra en el patrimonio del afectante originario,

evitando que la literalidad de la ley vulnere derechos de raigambre convencional, todo ello con fundamento en la protección constitucional y de los tratados internacionales, del instituto de la vivienda.

8) La creación de un registro electrónico de alcance nacional en el que se identifique las personas que cuenten con la protección del régimen de vivienda (anterior bien de familia), sean constituyentes o beneficiarios. A dicho sistema informático podrán tener acceso directo los escribanos (en caso que se instrumente una afectación o desafectación mediante escritura pública) y registros inmobiliarios (en caso de que dicha instrumentación sea por acta administrativa o que la toma de razón por un oficio judicial), quienes -una vez que el instrumento público en cuestión haya adquirido publicidad registral- ingresarán los datos identificatorios de las mencionadas personas (nombre y documento de identidad). De esta manera, cualquier operador jurídico -que tenga un interés legítimo- podrá tener acceso a un registro con información actualizada, lo cual facilitará al control por parte de los acreedores de los afectantes al régimen, puesto que con el sistema actual existe el riesgo de que una persona cuente con el beneficio en más de una localidad o provincia.

1. Introducción.

En el marco del desarrollo de la XXXIV^o Jornada Notarial Argentina, en lo referido al tema IV “Afectación a la Vivienda Familiar”, nos propusimos abordar las implicancias del régimen de afectación de la vivienda a la luz de la normativa del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante “CCyC”) que innova y modifica sustancialmente la causa del régimen tuitivo, por lo que la proyección del instituto en análisis dista de lo plasmado en la Ley 14.394, derogada por La ley 26.994.

El derecho en su conjunto ha sido modificado a la luz de nuevos paradigmas y la transición normativa sobre este este instituto, repercutieron en nuestro quehacer notarial, revalorizando la figura del notario de tipo latino en su rol trascendental para actuar como un verdadero garante de derechos.

Por lo expuesto, resulta interesante cómo la vivienda ha sido reconocida en los tratados internacionales con supremacía legal y en nuestra constitución nacional, junto con otros derechos sociales. *“La vivienda es un derecho fundamental,*

indivisible de todos los demás derechos y esencial para un enfoque que toma como base la dignidad, la igualdad y la seguridad de las personas.”¹.

Entendida como un derecho constitucionalmente amparado, que encuentra su fundamento primario en la dignidad humana, concepto que atraviesa todo nuestro ordenamiento jurídico, será el abordaje de nuestro estudio, reflexionar y poder dilucidar los siguientes interrogantes: Analizar la verdadera naturaleza jurídica del instituto protectorio; enfocarnos en cuestiones controvertidas, de interpretación y no reguladas en relación a los sujetos que pueden constituir y acogerse al régimen tuitivo y reflexionar sobre la figura de la subrogación real, el alcance de protección en el nuevo inmueble, la posibilidad de transmitir la protección de un inmueble a otro que ya obra en el patrimonio del afectante (sustitución-permuta), y en base a ello, analizar las distintas posibilidades de transmisión y requisitos, ponderando el debido asesoramiento que deberá brindarles a nuestros requirentes en la notaría.

2. Régimen argentino. Derecho constitucional a la vivienda y su encuadre normativo.

El régimen de vivienda es un instituto regulado por el CCyC², que está dirigido a la protección del núcleo familiar del afectado, asegurando en cierto modo, su vivienda. Es una protección que torna al inmueble, en principio, en inembargable, inalienable e imprescriptible frente a deudas posteriores a su rogación e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble³.

Se dice que sólo en principio otorga al inmueble estos caracteres, en tanto hay ciertas excepciones donde éste puede ser ejecutado: i) obligaciones por expensas comunes e impuestos, tasas o contribuciones que graven directamente al inmueble; ii) obligaciones con garantía real sobre el inmueble, en las condiciones permitidas; iii) obligaciones originadas en construcciones o mejoras sobre el inmuebles y iv) obligaciones alimentarias del titular hacia sus hijos menores de edad, incapaces o con capacidad restringida⁴.

¹ FARHA, Leilaini. *Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como un elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto*. Disponible en: <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2008/6084.pdf>. Pág. 5.

² Ley 26.994. Código Civil y Comercial de la Nación. Publicada en el Boletín Oficial de la Nación, N° 32.985. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de octubre de 2014. Disponible en: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/texact.htm>. Libro Primero – Parte General. Título III – Bienes, Capítulo 3 – Vivienda- Arts. 244 a 256.

³ RODRIGUEZ REMIS, Mariano. *Sustitución o permuta del inmueble afectado al régimen de vivienda. La necesidad de reformar el art. 248, Cod. Civ. y Com. De la Nación*. Cita Online: AR/DOC/3364/2019.Pág. 1.

⁴ Ibidem.

El punto central de este instituto está en la sustracción del inmueble de la regla del patrimonio como prenda común de los acreedores, en las condiciones indicadas.

En base a esta sustracción es que, se ha sostenido, aunque previo a la reforma constitucional del año 1994, que dado el carácter excepcional del instituto, corresponde interpretarlo de forma restrictiva, sin perjuicio de la debida tutela a la familia⁵.

Esta postura, ha sido debilitada a partir de la mencionada reforma y del dictado de numerosas normas convencionales a las que nuestro país ha adherido. La vivienda como derecho humano está reconocido no solo por la Constitución Nacional, sino también por tratados, convenciones internacionales⁶ y constituciones provinciales⁷, que consagran hoy un régimen tuitivo que nos invita a una interpretación armónica y sistemática en base a las previsiones constitucionales, ajustadas a los tratados internacionales sobre derechos humanos y que en cada caso particular, deberán ser ponderadas. Concretamente, el artículo 14 bis de la Carta Magna, prevé la garantía que el estado otorga a la protección integral de la familia y la defensa del bien de familia⁸.

El Estado Constitucional de Derecho y el proceso de constitucionalización del Derecho Privado, cristalizado hoy en el CCyC contribuyen a fortalecer y hacer operativas, a través de sus normas, las garantías y derechos constitucionales. En lo que respecta al concepto de vivienda y su interpretación, se dirá que, hoy en día, se le asigna a ésta un concepto y alcance que excede lo referido al concepto estático de inmueble, extendiéndose hacia la función vital que cumple la vivienda para el ser humano, protegida por la Constitución Nacional y los Tratados Internacionales⁹, y

⁵ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala D. Autos: "De la Mela, Marcelo suc.". Sentencia del 29 de febrero de 1984. Cita Online: AR/JUR/2813/1984. [Fecha de consulta: 07/02/2023]. Disponible en: <https://informacionlegal.com.ar>. Ver considerandos, Punto VII.

⁶ Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948) art.25.1, Declaración Americana de los Derechos y deberes del Hombre (1948) Art. XXIII, Convención Americana sobre derechos Humanos-Pacto de San José de Costa Rica (1969) Art.17.1, Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966) Art.11.1

⁷ Constitución de la Provincia de Buenos Aires (Art.36 inc 7), Constitución Provincial de Santa fe (Art 21)

⁸ Constitución de la Nación Argentina. Ordenada su publicación por Ley N° 24.430... (Op. Cit.) Art. 14 bis.

⁹ Constitución de la Nación Argentina. Ordenada su publicación por Ley N° 24.430... (Op. Cit.) Art. 14 bis. También en: Ley 23.313. Pactos Internacionales. Publicada en el Boletín Oficial de la Nación, N° 25.928. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de mayo de 1986. [Fecha de consulta: 04/10/2020]. Disponible en: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/20000-24999/23782/norma.htm>. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Art. 11.1; y Ley 17.722. Aprobación de la "Convención Internacional sobre eliminación de todas las formas de discriminación racial". Publicada en el Boletín Oficial de la Nación N° 21.431. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el 08 de mayo de 1968. [Fecha de consulta: 4/4/2023]. Disponible en:

hacia el carácter dinámico del hogar familiar, en tanto las situaciones personales y las necesidades a lo largo de la vida presentan una variación permanente¹⁰.

La vivienda constituye hoy, para nuestro ordenamiento jurídico, lo que se conoce como régimen primario, y esto implica que el análisis que se hace sobre la vivienda, será desde una visión sistémica de la misma, en miras a la protección integral del ser humano, no solo a través del acceso a una vivienda digna, sino a una protección que constituye una garantía jurídica que beneficia, más allá de la familia, a la persona humana en su individualidad.

“En otras palabras, el régimen tendría por finalidad proteger a la persona humana en su integridad, su modo de vivir, su patrimonio – integrado por el inmueble que le da cobijo -, por cuanto el desarrollo de la persona también se encuentra ligado a poder alcanzar el acceso a una vivienda digna que satisfaga sus necesidades habitacionales básicas. Eso es un modo o género de vivir.”¹¹

3. Finalidad y naturaleza jurídica. Distintas posiciones.

El régimen de protección de vivienda, antes bien de familia, puede ser definido como aquel instituto que recae sobre un inmueble urbano o rural y que, por destinarse al servicio de la familia, o núcleo familiar, da origen a una importante limitación sobre las facultades jurídicas sobre el mismo inmueble, y que al mismo tiempo otorga el carácter de inembargable, e inejecutables por acreedores de fecha posterior a su constitución, entre otras consecuencias¹².

A partir de tal concepto, puede destacarse la finalidad del mismo instituto que ha nacido como reacción al sistema netamente patrimonial, basado en la seguridad de las relaciones patrimoniales y la contratación que preveía Vélez.

Esta figura tiende a la protección de la familia, ponderándola por encima de los negocios del titular dominial. La propiedad ha adquirido desde mediados del siglo XX un profundo contenido social, que encuentra, en este caso, su representación en la conservación e intangibilidad de la vivienda que hacen al sustento de la familia. Se ha mencionado incluso que *“...tiene un doble objetivo, el económico, tendiente a la*

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/120000-124999/122553/norma.htm>. Convención Internacional sobre la eliminación de todas las formas de discriminación racial. Art. 5, Inc. e), punto III; entre otros.

¹⁰ ZAVALA, Gastón A. *Subrogación de vivienda. Interpretación del Régimen en el contexto jurídico*. Revista de derecho de familia y de las personas / Número: 2018 (9 Oct.)

¹¹ DE GARAY LANÚS, Ignacio. *La afectación a la vivienda como expresión de la dignidad humana. Tesis de maestría*. Pontificia Universidad Católica Argentina,. Disponible en: <https://repositorio.uca.edu.ar/handle/123456789/10765>. Año 2019.-

¹² AREAN, Beatriz. “Capítulo I. Introducción”. En: AREAN, Beatriz. *Bien de familia*. Ciudad de Buenos Aires. Ed. Hammurabi, 2001. 477 P. Pág. 19-37.

conservación de una parte del patrimonio dentro del núcleo familiar, y el social, en cuanto propende al mantenimiento de la familia bajo un mismo techo..."¹³.

La jurisprudencia argentina se ha encargado de dejar en claro que el interés social y familiar debe ser el principio rector del instituto que se encuentra amparado por la protección constitucional, prevista expresamente en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional¹⁴.

La fijación de la naturaleza jurídica del instituto es una tarea fundamental a la hora de establecer cuáles son las normas aplicables en los casos de silencio, insuficiencia u oscuridad de la ley.

Elías Guastavino, refiriéndose en ese entonces al anterior régimen de bien de familia, sostenía que la naturaleza jurídica está ausente en la generalidad de las leyes de otros países y la misma debe buscarse en el espíritu y en el contexto general del régimen cual acontece en nuestro derecho positivo¹⁵.

3.1. Naturaleza jurídica del inmueble en sí mismo.

Respecto a este punto, el precitado jurista -enmarcándose en una posición doctrinaria prácticamente pacífica- considera que los inmuebles afectados a este régimen están fuera de comercio. Así, mientras el inmueble esté afectado al régimen, por ser cosa fuera del comercio, no podrá ser objeto de actos de disposición. La constitución de gravámenes se condiciona al cumplimiento de requisitos legales. En cambio, puede ser objeto de actos de conservación y de administración. Al producirse la desafectación, recupera su naturaleza de cosa dentro del comercio¹⁶.

En este sentido, la jurisprudencia ha avalado su postura estableciendo que un inmueble afectado al régimen se encuentra fuera de comercio, aunque de forma relativa al conformar un patrimonio de afectación materializado en su inembargabilidad, indivisibilidad, tratamiento impositivo favorable y cierta indisponibilidad, generando un régimen especial marcado por el interés superior de

¹³ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala A. Autos: "G. de P., R. E. y otro". Sentencia del 06 de agosto de 1986. Cita Online: AR/JUR/1007/1986. [Fecha de consulta: 06/02/2023]. Disponible en: <https://informacionlegal.com.ar>. Ver considerandos, párrafo primero.

¹⁴ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala H. Autos: "Blatt, Pedro c. Campana, Claudio A.". Sentencia del 06 de junio de 1997. Cita Online: AR/JUR/3720/1997. [Fecha de consulta: 07/02/2023]. Disponible en: <https://informacionlegal.com.ar>. Ver considerandos, Punto I.

¹⁵ GUSTAVINO, Elías P. *Derecho de familia patrimonial: bien de familia*. Adaptado por Eduardo Molina Quiroga. 3° edición, Buenos Aires: La ley, 2010. Tomo II, Pág. 19.

¹⁶ *Ibíd.* Págs. 10-11.

la familia¹⁷.

3.2. Naturaleza jurídica del derecho del constituyente.

La afectación de un inmueble al régimen de vivienda significa una modificación del derecho de dominio que sobre el mismo tiene el constituyente, en base a lo cual la doctrina y jurisprudencia han formulado diferentes disquisiciones.

Condominio con indivisión forzosa.

En el antiguo régimen del bien de familia, cierta doctrina minoritaria intentó explicar que cuando un inmueble era afectado a dicho régimen nos encontrábamos ante un condominio con indivisión forzosa entre el constituyente y los beneficiarios. Varias fueron las críticas que se hicieron a esta postura¹⁸, las cuales ya carecen de sentido mencionar ya que hoy se permite que la protección a la vivienda se configure aún cuando fuera beneficiario solamente el propietario constituyente, no siendo posible entonces la configuración de condominio alguno.

Dominio imperfecto.

Parte de la doctrina consideró al régimen protectorio como un dominio imperfecto, destacando que el inmueble objeto de protección presenta restricciones a las facultades de su dueño, que él mismo ha impuesto mediante un acto voluntario. Consecuentemente el dominio es imperfecto, por ser menos pleno, y por estar cercenado en algunos de sus atributos. La crítica a esta tesitura se sostiene en la premisa que el inmueble afectado al régimen bajo análisis no se ciñe a las reglas de un dominio fiduciario, revocable o desmembrado; en tanto aquella disminución de facultades a la que referíamos no es producto de un límite temporal –para así catalogarlo como un caso de dominio revocable o fiduciario –, ni tampoco existe una carga real a favor de terceros – para quedar incluido dentro del dominio desmembrado –, en tanto no se trata de un derecho real constituido a favor de terceros¹⁹.

Dominio desmembrado.

¹⁷ Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza, sala I. Autos: “B., J. J. c. B., A. A.”. Sentencia del 22 de febrero de 1985. Cita Online: AR/JUR/1295/1985. [Fecha de consulta: 07/02/2023]. Disponible en: <https://informacionlegal.com.ar>. Voto de la Dra. Kemelmajer de Carlucci, Punto V.

¹⁸ GUSTAVINO, Elías P. *Derecho de familia patrimonial ...* (Op. Cit.). Tomo II, Págs. 18-20.

¹⁹ DE GARAY LANÚS, Ignacio. *La afectación a la vivienda como expresión de la dignidad humana. Tesis de maestría*. Pág. 67

Hubo jurisprudencia que consideró que se trata de un dominio desmembrado, que priva al derecho de propiedad de algunos de sus elementos esenciales²⁰. Aunque luego fue criticada por la doctrina que consideró que en el instituto de estudio, el dueño no pierde ninguna de sus facultades, sino que puede recuperarlas con su sola desafectación²¹.

3.3. Naturaleza jurídica del derecho de los beneficiarios.

Los beneficiarios en virtud de la afectación no solamente adquieren expectativas o meros intereses legítimos sobre el inmueble afectado, sino que se convierten en titulares de auténticos derechos subjetivos, tornándose necesario establecer el contenido de los mismos²².

Si bien el derecho de los beneficiarios guarda ciertas similitudes con el los derechos reales de uso y habitación (en cuanto a su inembargabilidad, obligación de residencia, prohibición de cesión, etc.)²³, no podemos equiparlos completamente si recordamos que uno de los principios rectores es su *numerus clausus*²⁴, siendo el legislador quien tiene el monopolio total sobre los mismos, impidiendo así que se puedan crear nuevas formas de éstos.

Por tanto, podemos concluir que el contenido del derecho de los beneficiarios es un derecho personal, de contenido patrimonial, el cual incluye las prerrogativas de exigir la inalienabilidad que pesa sobre el propietario y el respeto a la inembargabilidad del inmueble.

3.4. Nuestras conclusiones.

En rigor de verdad, resulta ardua la tarea de encasillar al régimen protectorio dentro de algunas de las figuras existentes en nuestro derecho. El inmueble afectado al régimen de vivienda está fuera del comercio; el derecho de los beneficiarios del régimen es un derecho personal que se materializa en el ejercicio de sus prerrogativas fijadas por la ley; y el derecho del constituyente, es un derecho

²⁰ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en pleno. Autos: "C. de M., R. I. c. M., H. M.". Sentencia del 08 de marzo de 1984. Cita Online: AR/JUR/77/1968. [Fecha de consulta: 07/02/2023]. Disponible en: <https://informacionlegal.com.ar>. Ver voto del Dr. Sánchez de Bustamante, punto 4°

²¹ AREAN, Beatriz. "Capítulo I. Introducción". En: AREAN, Beatriz. *Bien de familia*. Ciudad de Buenos Aires. Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 35.

²² GUSTAVINO, Elías P. *Derecho de familia patrimonial ...* (Op. Cit.). Tomo II, Págs. 12.

²³ *Ibidem*. Pág. 14.

²⁴ Ley 26.994. Código Civil y Comercial de la Nación. Libro Cuarto Derechos Reales. – Parte General. Título I – Disposiciones Generales, Capítulo 1 – Principios Comunes.- El artículo 1884 dice "Estructura. La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura."

de propiedad sometido a un especial régimen especial que trae como consecuencia ciertas restricciones a su derecho de dominio, las cuales podrán ser dejadas sin efecto por su mera desafectación.

4. Sujetos en el régimen de la vivienda.

La vivienda es un derecho constitucionalmente consagrado a favor de la persona humana con independencia de la estructura familiar en la que ésta se encuentre inmersa. Podemos afirmar, tal como lo sostiene la Dra. Kemelmajer de Carlucci que "...*El concepto de familia, es una creación cultural, no natural, o esencial, y por lo tanto cambiante...*"²⁵ La institución de la familia va transformándose como resultado de la evolución constante que atraviesan las sociedades, en su esfera no solo política, sino en sus pensamientos, inclinaciones religiosas, formas y estilos de vida.

Distintos fenómenos sociales han colaborado para que en el mundo entero se produzca una reformulación de los conceptos tradicionales en torno a la familia y a la vivienda. Con la sanción y entrada en vigencia del CCyC en nuestro país, esas transformaciones relevantes impactaron en las concepciones jurídicas acerca de la familia y se resignifican a la luz de los derechos humanos incorporados en la Constitución Nacional a través de los Tratados Internacionales. En este contexto, vemos cómo fue necesario regular nuevos estándares de protección del instituto de la vivienda, y en particular en lo que respecta a los sujetos activos, legitimados a solicitar la afectación, como también en extensión a aquellos a quienes beneficia dicho instituto.

4.1. ¿Quiénes pueden solicitar la afectación al instituto de la vivienda?

Tal señala el artículo 245²⁶ del CCyC que los legitimados para solicitar la afectación son el titular registral, y en caso de condominio debe ser solicitado por la totalidad de ellos. Entendemos que la exigencia del legislador en la concurrencia de

²⁵ KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aida. *Las nuevas realidades familiares en el Código Civil y Comercial Argentino*.

²⁶ Ley 26.994. Código Civil y Comercial de la Nación (Op. Cit.) Libro Primero – Parte General. Título III – Bienes, Capítulo 3 – Vivienda.- El artículo 245 dice "*La afectación puede ser solicitada por el titular registral; si el inmueble está en condominio, deben solicitarla todos los cotitulares conjuntamente. La afectación puede disponerse por actos de última voluntad; en este caso, el juez debe ordenar la inscripción a pedido de cualquiera de los beneficiarios, o del Ministerio Público, o de oficio si hay beneficiarios incapaces o con capacidad restringida. La afectación también puede ser decidida por el juez, a petición de parte, en la resolución que atribuye la vivienda en el juicio de divorcio o en el que resuelve las cuestiones relativas a la conclusión de la convivencia, si hay beneficiarios incapaces o con capacidad restringida*".

la totalidad de las voluntades en el caso de condominio, responde a la indisponibilidad que implica la afectación.

Lo que no surge como requisito, es que los condóminos sean parientes, simplemente se exige que para mantener la afectación al régimen exista una efectiva habitación por alguno de los un beneficiarios en el inmueble.

No necesariamente la afectación deberá hacerse mediante un acto entre vivos. La regulación actual admite la afectación al régimen tuitivo de la vivienda por actos de última voluntad, es decir que el testador podría constituirlo a través de las disposiciones que surjan en el testamento. En este supuesto será el juez del sucesorio, quien a pedido de cualquiera de los beneficiarios, del Ministerio Público, o de oficio si hay beneficiarios incapaces o con capacidad restringida, ordene la medida para acogerse al régimen.

En este caso, nada dice el legislador respecto del consentimiento del resto de los herederos forzosos y no determina los pasos a seguir, en el caso en que un heredero legitimado se oponga a la inscripción, por pretender la intangibilidad de su legítima.

En efecto, frente al instituto de la legítima que nuestro ordenamiento jurídico consagra, aquella afectación al régimen de la vivienda que se constituya por vía testamentaria, no podrá importar la lesión a la legítima de los herederos, por lo que en consecuencia, entendemos que sólo se podrá ordenar judicialmente la afectación de un inmueble cuando el valor del mismo pueda comprenderse en la porción disponible, salvo, que los herederos acepten desde un principio dicha afectación.

Por último, en el articulado se autoriza a que la afectación sea decidida judicialmente, siempre que medie petición de parte, para los casos de resolución que atribuye la vivienda en el proceso de divorcio o en la que resuelve las cuestiones relativas a la conclusión de la convivencia, si hay beneficiarios incapaces o con capacidad restringida. De esta manera se permite que la afectación se amplíe y se disponga a pedido del ex cónyuge o ex conviviente no titulares.

Pretendemos indagar entonces, si la referencia legal del primer párrafo del artículo 245 del plexo normativo en cuestión, puede extenderse a otros cotitulares de derechos reales, que se ejerzan por la posesión y en particular si el usufructuario y por consecuente, el usuario y habitador, como titulares de un derecho real de disfrute sobre cosa ajena, pueden afectar su derecho a la protección legal de la vivienda con expresión de su única voluntad o si es inescindible el concurso de la

voluntad del nudo propietario. Para ello entendemos que es fundamental poder interpretar el espíritu del articulado en sí.

4.2. ¿Cómo se ve proyectada nuestra normativa?

Aquí entra en juego la interpretación y el sentido que el legislador le ha dado a las normas en cuanto a la terminología empleada de “Titular registral” y “Propietario”. Lo cual consideramos erróneo, si pensamos que los derechos reales nacen extra registralmente, bajo la teoría del título y el modo. Frente a este panorama es que se distinguen dos posturas o criterios.

Por un lado, desde una interpretación amplia de la palabra “Propiedad”, parte de la doctrina entiende que frente a la importancia del instituto en juego y las implicancias de la afectación a vivienda y la constitucionalización del derecho privado que hoy consagra nuestro CCyC, debe entenderse en sentido “constitucional” a la palabra propiedad. Así también lo recogen los antecedentes jurisprudenciales de La Corte Suprema de Justicia, en sentencias como “Horta c/ Harguindeguy”, “Mango c/ Traba” y “Bourdieu c/ Municipalidad de la Capital”, que han interpretado en sentido constitucional, a la propiedad, a todo derecho de contenido patrimonial. Esto implica que todo titular de un derecho con expresión patrimonial estaría legitimado para afectar su derecho al régimen de la vivienda.

La interpretación del artículo 245 relacionado, en combinación con el artículo 246 nos llevaría a pensar que todo titular de un derecho (inscripto o rogada su inscripción en simultáneo) en sentido amplio puede solicitar dicha afectación. “... *la terminología del vocablo “titular registral” es lo suficientemente genérico y amplio para comprender tanto el derecho real de dominio y condominio, como así también todo derecho real que se ejerce por la posesión y que recae sobre inmuebles susceptibles de ser destinados a vivienda y que se encuentran expuestos a la agresión de los acreedores*”²⁷.

Sostener esta interpretación con una extensión amplísima del sentido de la palabra propiedad, nos llevan a poder configurar dentro de los legitimados activos para afectar a vivienda al Usufructuario y por extensión al usuario y habitador.

Otra parte de la doctrina, le otorga al vocablo “Propiedad”, alcances en sentido técnico y no constitucional, en donde propietario es todo titular de un derecho real sobre cosa propia, es decir que para esta postura los legitimados son el

²⁷ COSSARI, Leandro R.N., “La facultad jurídica del usufructuario de afectarlo al régimen de vivienda”, ponencia presentada en las XXV Jornadas Nacionales de Derecho Civil de 2015.-

titular de dominio, condominio, superficiario, titular de dominio de propiedad horizontal y conjunto inmobiliario. Es decir todos aquellos supuestos en donde además el objeto del derecho sea compatible con el destino de vivienda.

En principio usufructuario, usuario y habitador no estarían alcanzados, ya que estos son titulares de un derecho real pero sobre cosa ajena.

Por su parte, la temática también ha sido abordada por los registros de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CABA”) y Provincia de Buenos Aires, a través de sus disposiciones técnico registrales han tomado una postura y criterios a seguir en estos casos.

La Disposición Técnico Registral (en adelante “DTR”) número 4 del año 2016 del Registro de la Propiedad Inmueble de CABA, regula el procedimiento de afectación y desafectación de inmuebles al régimen de protección de la vivienda, establecido en el CCyC y deroga la DTR 4 del año 2015. Dispone en su Artículo 5: *“(…) En caso que exista usufructo, el inmueble debe ser afectado por el nudo propietario y el usufructuario conjuntamente; igual criterio se aplicará al uso y habitación”*.²⁸

Por otro lado la DTR número 10 de 2016 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires reglamenta la afectación y desafectación de inmuebles al Régimen de Protección de la Vivienda, establecido por los artículos 244 a 256 del Código Civil y Comercial de la Nación y establece en su Art. 3: *“(…)En el caso de dominio desmembrado, el usufructuario deberá dar su consentimiento.”*²⁹

En virtud de lo expresado consideramos que las modificaciones estructurales en la figura del derecho real de usufructo, las facultades receptadas en cabeza de su titular, la posibilidad de disposición jurídica, y por consiguiente la exposición a posibles agresiones por parte de los acreedores, implican que no encontremos un obstáculo jurídico que impida al usufructuario ampararse en el instituto de protección a la vivienda.

Además existe un corolario de antecedentes doctrinarios, que apoya este punto, como las Jornadas Nacionales de Derecho Civil celebradas en Bahía Blanca

²⁸ DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 4 del año 2016 del 29 de marzo de 2016. Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Publicado en el Boletín Oficial de la Nación, N° 33.347, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 31 de marzo. [Fecha de consulta: 10/04/2023]. Disponible en: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do;jsessionid=1D38C198D5862F2540940B29BFB7E0E5?id=259936>.- Artículo 5.

²⁹ DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 10 del año 2016 del 06 de julio de 2016. Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires, N° 27.841. La Plata, 09 de agosto de 2016. [Fecha de consulta: 10/04/2023]. Disponible en: <https://normas.qba.gob.ar/documentos/BgA8zNHp.html>.

en el año 2015, en donde se concluyó que el usufructuario puede afectar el inmueble objeto de su derecho al régimen de vivienda previsto por los artículos 244 y concordantes del CCyC, si concurren los requisitos exigidos por dichas normas. En tal caso, la afectación al régimen de vivienda durará sólo mientras exista el usufructo, salvo que el dominio se consolide en cabeza del usufructuario, dicha conclusión fue emitida por unanimidad en dicha jornada³⁰.

Por otro lado en las Jornadas de Derecho Registral de Catamarca del año 2019 se dispuso que: “*Queda comprendido el usufructuario dentro de los legitimados sustantiva y registralmente para la afectación al régimen de vivienda, sin necesidad de intervención del nudo propietario (Art. 245 CCeN). La afectación estará limitada al valor de su derecho (Art. 244 CCCN).*”³¹.

Las conclusiones emitidas en ambas oportunidades a favor de la única concurrencia de la voluntad del usufructuario para afectar su derecho al régimen de vivienda marcaron una tendencia doctrinaria muy importante, que impacta en la realidad notarial e implica la proyección de resoluciones técnico registrales, que guían el quehacer notarial diario, en miras a alcanzar la seguridad jurídica de las operaciones que instrumentamos.

La protección de la vivienda en casos de dominio desmembrado, no obsta a que los usufructuarios también quieran proteger su derecho, atento a que el usufructo puede ser embargado y ejecutado por acreedores, según contempla hoy en día nuestro plexo normativo.

Entendemos que frente a estos casos, la afectación a vivienda puede ser de interés de todos, tanto del nudo propietario como del usufructuario. De allí, que entendemos se encuentra comprendido como legitimado y rogante para acogerse a la Protección de la Vivienda, al titular del derecho de usufructo, y por extensión al titular de cualquier derecho de disfrute (usuario y habitador), operando con la finalidad última del instituto, que es proteger el patrimonio de la persona humana con fines alimentarios.

³⁰ XXV Jornadas Nacionales de Derecho Civil. *Conclusiones. Comisión número 5, Derechos Reales: Usufructo.* [Fecha de consulta: 10/04/2023]. Disponible en: <https://jndcbahiablanca2015.com/wp-content/uploads/2015/10/CONCLUSIONES-05-bis.pdf>. Ver pág. 4.

³¹ XX Congreso Nacional de Derecho Registral. *TEMA 2: Registración de Derechos Reales de Disfrute (Usufructo, Uso, Habitación y Servidumbre).* [Fecha de consulta: 10/04/2023]. Disponible en: http://www.cfna.org.ar/documentacion/jornadas-2019/conclusiones_xx_congreso_nacional_de_derecho_registral_-_dr._jorge_horacio_alterini.pdf. Ver pág. 9.

4.3. ¿A quiénes beneficia el régimen de afectación a la vivienda?

A fin de abordar esta temática, nos propusimos hacer algunas consideraciones en torno a las novedades que se reflejan en la normativa actual acerca de los beneficiarios.

El artículo 246 del Código Civil y Comercial de la Nación, contempla como beneficiarios: a) Al propietario constituyente; su cónyuge; su conviviente; sus ascendientes o descendientes; b) en defecto de ellos, a sus parientes colaterales dentro del tercer grado que convivan con el constituyente.

Con un acertado criterio, el legislador ha receptado en el articulado el verdadero interés de la figura jurídica, que es sin dudas, la tutela de la persona humana considerada en su individualidad. *“El Código cambia el paradigma en el sentido de no relacionar la protección de la vivienda con las relaciones de familia, bajo el entendimiento de que la vivienda es un derecho humano de cada una de las personas”*³². Por ello, una de las innovaciones de este régimen en comparación al de la Ley 14.394, es que puede designarse como único beneficiario al propietario, aun cuando no tenga familia.

Este giro doctrinario, permite a su vez, garantizar otros derechos constitucionales como lo son el derecho a la igualdad, no discriminación y libertad, de todo ser humano, otorgando las mismas posibilidades de acogerse a la protección del instituto de la vivienda, con prescindencia de que se encuentren o no dentro de un núcleo familiar.

Siguiendo este lineamiento, se amplía el horizonte de protección del régimen tuitivo de la vivienda al incluir como beneficiarios al conviviente no conyugal, lo que implica un avance trascendental en la resignificación de la familia para nuestro ordenamiento jurídico en concordancia con el proceso de constitucionalización del derecho de familia, y de la democratización de la misma.

Lo que no surge con claridad de la norma, es si están comprendidos dentro de los beneficiarios, los descendientes del constituyente que no los son de su cónyuge. Entendemos que negar esa posibilidad vulnera en sí el espíritu del instituto, y que debe ponderarse la amplitud en la exégesis de las normas relacionadas a la familia, es decir, una interpretación sistemática y armoniosa con

³² CAMELO, Gustavo; PICCASO, Sebastián y HERRERA, Marisa (Dir.) *“Código Civil y Comercial de la Nación comentado”*. 1ª Edición. Tomo I. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Ed. Infojus, 2015. Ver Pág. 409.

todo el plexo normativo³³, por lo que adherimos a una teoría amplia que comprenda a los ascendientes y descendientes del cónyuge y del conviviente, como beneficiarios.

5. Subrogación real. Posibilidades y requisitos.

Una de las novedades reconocidas a partir de la reforma del CCyC en el año 2015 fue el reconocimiento legislativo, a una situación que venía desarrollándose en la práctica y es la posibilidad de subrogar la protección del régimen, trasladarla de un bien a otro.

El artículo 248 del CCyC regula que *“La afectación se transmite a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada y a los importes que la sustituyen en concepto de indemnización o precio”*³⁴.

Como primera y evidente conclusión, podría decirse que la transmisión de la protección de una vivienda a otra es totalmente posible. Ahora bien, habrá que analizar en qué condiciones y qué recaudos deberán ser tomados por el notario.

Como punto preliminar, es oportuno aclarar que existe un error en la terminología empleada por el legislador. En rigor de verdad, lo que se transmite no es la afectación a la vivienda, ya que éste es un acto único que se da con la afectación inicial. Lo que realmente se transmite es la protección brindada por el ordenamiento jurídico a la vivienda, a partir de la sustitución de una vivienda por otra o de una vivienda por su precio³⁵.

Una variante será la transmisión de la protección a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada; y otra muy distinta será la transmisión de la protección a los importes que sustituyen a la vivienda afectada en concepto de indemnización o precio.

En primer lugar, se remite lo tratado unas líneas antes respecto al carácter dinámico de la vivienda.

³³ Ley 26.994. Código Civil y Comercial de la Nación. Publicada en el Boletín Oficial de la Nación, N° 32.985. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de octubre de 2014. [Fecha de consulta: 03/04/2020]. Disponible en: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/texact.htm>. Libro Segundo – Parte General. Título VII – Responsabilidad Parental, Capítulo 7 – Deberes y derechos de los progenitores e hijos afines- Arts. 672 a 676.

³⁴ Ley 26.994. Código Civil y Comercial de la Nación (Op. Cit.) – Libro Primero – Parte General. Título III – Bienes, Capítulo 3 – Vivienda- Art. 248.

³⁵ SABENE, Sebastián E. “Aspectos registrales del régimen de vivienda”. En: SABENE, Sebastián E. (Director). *Derecho Registral. Una perspectiva multidisciplinaria*. Buenos Aires. Ed. La Ley, 2017. 736 P. Pág. 247-288. Ver Pág. 270.

En segundo lugar, corresponde estudiar qué se entiende por vivienda adquirida, en tanto, como bien señala el Not. Zavala, es erróneo el criterio adoptado por ciertos registradores que considera a la vivienda adquirida como aquella “comprada” producto de la “enajenación” de la subrogada, originalmente afectada a vivienda³⁶. No surge del texto de la norma, un requisito semejante, al limitarse éste, sólo a la adquisición en reemplazo o sustitución de la afectada.

Es evidente, de la lectura del artículo, la irrelevancia de la naturaleza del acto por el que se adquiera la nueva vivienda, como así también de los fondos con los que se adquiera, en caso de que la adquisición sea a título oneroso. Del mismo modo, es irrelevante la naturaleza del acto por el cual se disponga del inmueble afectado originariamente, pudiendo ser, por ejemplo, una donación.

Nada dice la ley en cuanto a la necesidad de inmediatez entre la disposición y desafectación del inmueble a la protección de la vivienda y la adquisición de la nueva vivienda, pudiendo ser ambos actos celebrados en distintos momentos.

Se ha sostenido que: *“En relación a la existencia de límite temporal sobre la afectación de la protección del precio obtenido con la venta, estimamos su innecesidad, toda vez que éste no se encuentra previsto en materia de inmueble y por tanto corresponde aplicar idéntico criterio en caso de dinero, más allá de que su instrumentación suponga algunas complejidades adicionales.”*³⁷

En tercer lugar, la transmisión operará de forma automática e inmediata ante el requerimiento del beneficiario titular del inmueble. Es decir, si la persona quisiera conservar la protección de la vivienda a un nuevo inmueble que va a adquirir, el lapso que suceda entre la desafectación de la primera vivienda y la adquisición de la nueva, no implicará la desprotección durante ese período.

El CCyC, de acuerdo a lo mencionado, no establece requisitos sobre la forma de llevar a cabo esa sustitución y conservación del régimen.

5.1. Instrumentación de la reserva en la subrogación real.

Aunque correctamente ha sido señalado por la doctrina que, el ejercicio de un derecho constitucional de la magnitud del presente no podrá supeditarse a la existencia o no de una reserva documentada al respecto³⁸, existen opiniones válidamente expuestas que consideran que la ausencia de una expresión sobre la

³⁶ ZAVALA, Gastón A. *Subrogación de vivienda...* (Op. Cit.) Pág. 12.

³⁷ AMIEVA NEFA, Sonia Victoria, *“La subrogación en el precio en materia de vivienda. Algunas notas en torno a su instrumentación”*, LL. Rev. CCyC. 3-2017

³⁸ SABENE, Sebastián E. *“Aspectos registrales...”* (Op. Cit.) Pág. 276.

intención de mantener el régimen a la hora de la disposición de la vivienda originalmente afectada, produciría su extinción³⁹.

Por nuestra parte entendemos -en una postura que podría llamarse intermedia⁴⁰- que será de fundamental importancia la labor del escribano, autor del instrumento público notarial, quien deberá, con su criterio profesional, y en ejercicio de una buena técnica notarial, dejar plasmada la voluntad del interesado de mantener la protección para afectar una nueva vivienda, generando así una adecuada publicidad cartular, en pos a la seguridad jurídica de las operaciones que instrumentamos.

No obstante lo dicho, consideramos que la inexistencia de tal manifestación en el instrumento notarial de modo alguno puede poner en riesgo la protección legal y el amparo constitucional de la vivienda.

No es pacífica la postura registral respecto a este punto. Si bien han habido expresiones acerca de la conveniencia de verificar la existencia de dicha reserva y publicitar dicha circunstancia en el folio real⁴¹, la normativa existente no es coincidente en establecer su exigencia.

En efecto, el Registro de la Propiedad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires expresa “No será necesaria ni materia de inscripción, la ‘reserva’ de subrogar el beneficio en el documento de desafectación correspondiente”⁴². Por su parte, el Registro de la Provincia de Chaco⁴³ también ha establecido de la innecesidad de la reserva y que no tendrá reflejo registral

En la Provincia de Buenos Aires, la cuestión fue resuelta mediante la DTR 10 del año 2016⁴⁴, que prevé el procedimiento técnico registral específico para estos casos, imponiendo el requisito de solicitar la reserva de la subrogación real y lo publicita en el folio real. Por su parte, el Registro de la Provincia de Santa Fe también exige la constancia documental de la reserva de sustituir, más no hace

³⁹ Comentario al Artículo 248 del CCyC efectuado por ABELLA, Adriana – REGIS, Ariel, en CLUSELLAS, Eduardo G. (Coord.) *Código Civil y Comercial. Comentado, anotado y concordado*. Tomo I. Buenos Aires, Ed. Astrea-FEN, 2015. 970 P. Ver Pág. 642.

⁴⁰ MAZZEI, Juana Beatriz. *Afectación del inmueble al régimen de vivienda. Cuestiones registrales*. Cita Online: AR/DOC/3983/2016.Pág. 5.

⁴¹ Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble. Conclusiones “Tema I”. (LII-La Plata. 18/08/2015).

⁴² DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 4 del año 2016, Art. 4.

⁴³ DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 22 del año 2020

⁴⁴ DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 10 del año 2016 del 06 de julio de 2016. Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires, N° 27.841. La Plata, 09 de agosto de 2016. [Fecha de consulta: 04/10/2020]. Disponible en: <https://normas.gba.gob.ar/documentos/BgA8zNHp.html>. Rezan los fundamentos: “...Que si bien el Código Civil y Comercial de la Nación en la dinámica de la subrogación real no impone la exigencia de efectuar reserva alguna, resultan inequívocos los beneficios que la misma conlleva para garantizar la seguridad jurídica...”.

referencia a su publicidad⁴⁵. Idéntica postura, es la que sigue el Registro de la propiedad Inmueble de la Provincia de Neuquén, que a través de la RTG 03/2015⁴⁶, impone que del mismo documento debe surgir expresamente la reserva de sustitución.

Expuestos los fundamentos sobre la necesidad de instrumentación de la reserva, entendemos que, a pesar de que ese requisito de forma, establecido por el registrador en diferentes Provincias, deberá ser cumplido a efectos de conservar la protección - y sobre todo, la oponibilidad a terceros a partir de su publicidad-, el mismo ha excedido sus facultades al imponer requisitos que la ley de fondo no prevé. Una normativa registral no puede prevalecer sobre la manda constitucional que protege a la vivienda familiar. Las desventajosas consecuencias que puede sufrir una persona y su núcleo familiar al interrumpirse la inmunidad en el acto de reemplazo de la vivienda, no pueden estar en manos de un órgano administrativo.

Sin embargo, reiteramos y destacamos la importancia de consignar la tan mentada reserva en el instrumento redactado por el escribano, en ejercicio de una correcta y adecuada técnica notarial.

5.2. Alcances de la protección sobre la vivienda subrogada.

Podrá suceder que el nuevo inmueble a adquirir por la persona interesada, sea de menor o mayor valor que el que se dispone en el acto de desafectación. En caso que el inmueble sea de mayor valor, han sido dos, las posturas doctrinarias más importantes que se manifestaron al respecto:

i) Por un lado, el Not. Zavala, entre otros, sostiene que es posible una subrogación a través de una ampliación objetiva del régimen de vivienda. Estructurándose de la siguiente manera: la protección integral por el mayor valor será otorgada desde la fecha de la afectación original y no desde la sustitución; sin embargo, los eventuales acreedores cuyos créditos se generaron entre la constitución y la subrogación, no podrán verse perjudicados por la ampliación objetiva, ya que de ésta forma se verían licuados en el nuevo bien, otros fondos que no contaban hasta ese momento con el beneficio protectorio legal, en perjuicio de esos terceros. Así, la diferencia deberá contemplarse en la subrogación y dejarse plasmada en el texto escriturario a fin de no perjudicar los derechos de terceros⁴⁷.

⁴⁵ DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL CONJUNTA N° 15 del año 2016.

⁴⁶ Resolución Técnica Registral N° 03/15. Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Neuquén.-[Fecha de consulta: 08/04/2023]. Disponible en: <http://200.70.33.130/images2/RPI/datos2015/tecn.%20regis.%2003%20-15.pdf>.

⁴⁷ ZAVALA, Gastón A. *Subrogación de vivienda...* (Op. Cit.) Pág. 13.

ii) Por el otro lado, se encuentra la postura sostenida, entre otros por el Magister Sabene, que se inclina por la opción de mantener la afectación por subrogación sobre el total del inmueble adquirido en segundo término, independientemente del valor de este⁴⁸.

Cabe entonces preguntarse si es posible una subrogación a través de una ampliación objetiva del régimen de vivienda, que traslade la protección a la nueva vivienda sin considerar su valor.

Nos inclinaremos por la respuesta afirmativa. Ello, de acuerdo a los fundamentos que ha expuesto la doctrina⁴⁹ y que se describen a continuación: a) por la mencionada protección de carácter constitucional con la que goza la vivienda, que se traduce en su flexibilidad y consecuente protección de la misma, de acuerdo al aspecto dinámico que la vivienda representa para la persona a lo largo de su vida, y que fue expresado al referirse, unas líneas más arriba, al concepto de vivienda; b) La afectación inicial al régimen de protección no tiene tope de valor, y esto se traduce en la preponderancia que ha otorgado el legislador a la protección del instituto de la vivienda por sobre el valor del bien afectado, con lo cual, a partir de las subrogaciones las viviendas afectadas pueden significar variaciones sucesivas de valor; c) la facultad de sustitución que prevé el artículo 248 del CCyC no se limita a algún valor o a una parte indivisa, menciona expresamente que se traslada el beneficio de la protección “... a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada...”⁵⁰; y d) la realidad argentina indica que son muchos los factores que inciden en el valor de un inmueble, y que esos factores no necesariamente implican lujo o dimensiones mayores. Pretender atribuir a una subrogación de una vivienda por otra, que eventualmente tenga mayor valor, la intencionalidad de perjudicar a eventuales acreedores, implicaría calificar a un acto de ilegítimo cuando la ley no lo prohíbe expresamente ni implícitamente. En todo caso, el acreedor perjudicado tendrá la acción judicial pertinente para petitionar la inoponibilidad de la afectación por subrogación, en la proporción excedente del inmueble originalmente afectado.

El mismo criterio expresado aplicaría al caso en que la vivienda sustituta sea de un menor valor. En ambos casos, la conservación de la protección se hará extensiva a la nueva vivienda, con efectos protectorios desde la afectación inicial frente a acreedores posteriores ésta y aquellos posteriores a la sustitución.

⁴⁸ SABENE, Sebastián E. “Aspectos registrales...” (Op. Cit.) Pág. 278.

⁴⁹ *Ibidem*.

⁵⁰ Ley 26.994. Código Civil y Comercial de la Nación (Op. Cit.) – Libro Primero – Parte General. Título III – Bienes, Capítulo 3 – Vivienda- Art. 248.

La instrumentación de la reserva de sustitución se llevará a cabo entonces, mediante la desafectación de la vivienda inicial al régimen de protección, y una cláusula especial en el texto escriturario en donde conste la expresa reserva de subrogar el beneficio de protección de vivienda por parte del titular.

5.3. Subrogación o sustitución entre viviendas que obran en el patrimonio del afectante.

Habrá que partir sobre la base de que el CCyC ha omitido regular esta opción, aunque tampoco lo ha prohibido.

Naturalmente, las posturas esgrimidas al respecto han sido dos. La primera de ellas, que niega esta posibilidad y es sostenida por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires y la jurisprudencia de la misma provincia, según se analizará a continuación; y la segunda, que opta por admitirla, sostenida por la doctrina mayoritaria e incipiente jurisprudencia.

La primer postura, ha podido apoyarse en el argumento de preservación de los derechos de eventuales acreedores por sobre intereses familiares⁵¹, pero fue la jurisprudencia de la Provincia de Buenos Aires, quien ha sentado la posición más firme, basándose en la literalidad del articulado, entendiendo que cuando el texto de la ley es claro, no da lugar a interpretaciones, y por lo tanto corresponde aplicarla estrictamente, aún cuando pareciera injusta⁵². Ante la negativa de inscripción de una escritura que contenía una sustitución del régimen de protección de vivienda de un inmueble por otro que ya era de propiedad del otorgante, entendió la Cámara Primera en lo Civil y Comercial de la Plata, en la que recayeron los dos expedientes estudiados, que *“la protección se traslada al nuevo inmueble retroactivamente a la fecha de la primigenia afectación, pero para que ello ocurra tiene que existir un inmueble adquirido en sustitución del afectado, condición necesaria que descarta de plano la pretensión de trasladar la afectación entre dos inmuebles que ya integraban el patrimonio del o los titular/es, aunque el móvil fuese la posterior venta del tutelado, porque en ese caso no se trata en rigor de una sustitución de vivienda que habilite la denominada subrogación real”*⁵³.

⁵¹ ZAVALA, Gastón A. *Subrogación de vivienda...* (Op. Cit.) Pág. 14.

⁵² Cámara primera de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Plata, Sala I. Autos: “Dirección General del Registro de la Propiedad, Expediente N° 23077-1003/2016 iniciado por el Notario Emilio Coto”. Sentencia del 14 de junio de 2016. Inédito. [Fecha de consulta: 06/10/2020]. Disponible en: <https://www.rpba.gov.ar/files/Normas/Juris/BJ-00097>. Ver voto de la Dra. Bourimborde. Pto. 3.

⁵³ Cámara primera de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Plata, Sala III. Autos: “Dirección General del Registro de la Propiedad, Expediente N° 2307-0001222/2016 iniciado por la Notaria Hilda Vega de Torchia”. Sentencia del 29 de diciembre de 2016. Cita Online: AR/JUR/107617/2016. [Fecha

Esta postura ha sido ampliamente criticada por la doctrina, con fundamentos más que valederos. Así el Not. Zavala manifiesta que son tan esenciales y claros los principios constitucionales que imperan en el régimen de vivienda que una interpretación restrictiva de tal instituto y las normas que lo regulan, es contraria a tales principios. La interpretación de la norma debe atenerse a la esencia del instituto que protege, y no a su literalidad⁵⁴.

Por su parte, Sabene, expone que, tal como proclama el artículo 2 del CCyC⁵⁵, la ley debe ser interpretada, teniendo en cuenta, además de sus palabras, sus finalidades, leyes análogas y las disposiciones que surjan de los tratados internacionales y principios y valores jurídicos, de manera armónica con todo el ordenamiento jurídico. Dejando en evidencia, esta aclaración, que una interpretación restrictiva de la redacción del artículo 248 del CCyC, podría implicar no sólo una incompatibilidad con los fines perseguidos por la norma, principios jurídicos rectores y normas internacionales que protegen la vivienda, sino también una desprotección de la vivienda, obligando a la persona a optar por la protección de su vivienda o mudar su domicilio⁵⁶. Señala el mencionado autor⁵⁷ que también se ha concluido en la XXXIX Jornada Notarial Bonaerense en el sentido de que el régimen de protección de la vivienda “... se extiende al caso de otro inmueble de titularidad del constituyente beneficiario”⁵⁸.

Resulta, cuanto menos llamativo, que registros de otras provincias admitan una solicitud de las características que se estudian, y la Provincia de Buenos Aires la niegue, creando así una desigual situación y protección entre los ciudadanos⁵⁹.

Rodriguez Remis, por su parte, concluye que en caso de denegarse el traslado de la protección de la vivienda a otra que ya es de titularidad del afectante, se condenaría a la persona a residir siempre en el mismo lugar, contrariando su libertad a elegir su domicilio; se estaría priorizando el interés económico de

de consulta: 06/10/2020]. Disponible en: <https://informacionlegal.com.ar>. Ver voto de la Dra. Bourimborde. Pto. 3.

⁵⁴ ZAVALA, Gastón A. *Subrogación de vivienda...* (Op. Cit.) Pág. 7.

⁵⁵ Ley 26.994. Código Civil y Comercial de la Nación (Op. Cit.) – Título Preliminar, Capítulo 1 – Derecho- Art. 2.

⁵⁶ SABENE, Sebastián E. “Aspectos registrales...” (Op. Cit.) Pág. 282.

⁵⁷ *Ibidem*. Pág. 283.

⁵⁸ 39 Jornada Notarial Bonaerense. *Conclusiones. Tema 8 – obligaciones*. [Fecha de consulta: 06/10/2020]. Disponible en:

http://www.cfna.org.ar/documentacion/jornadas-2015/39_jornada_notarial_bonaerense/conclusiones-tema8.pdf. Pág. 2.

⁵⁹ PUERTA DE CHACON, Alicia. “Vivienda. Traslación de la afectación. ¿Otro esfuerzo interpretativo?”. *Derecho de Familia: Revista Interdisciplinaria de doctrina y jurisprudencia*. 2017-IV, agosto 2017, Pág. 71 a 78. Ver pág. 74.

acreedores, por sobre la protección de la vivienda, de base constitucional y supranacional; implicaría una prohibición que la ley no prohíbe⁶⁰.

Todos estos válidos fundamentos se consolidan en la exposición hecha por Mazzei⁶¹, y que nosotros compartimos: En rigor de verdad, la solicitud de la inscripción de sustitución de la vivienda protegida, por otra ya existente en el patrimonio del interesado, no configura un caso de subrogación real en los términos que expresa la norma, tal como argumentan los fallos comentados. Sin embargo, eso no necesariamente implica que tal sustitución esté prohibida. En realidad, debería solicitarse la inscripción de la sustitución con fundamentos en la protección constitucional y de los tratados internacionales, del instituto de la vivienda y su protección, que a partir de una función integradora del ordenamiento jurídico⁶², no pueden pasarse por alto bajo ningún punto de vista.

De hecho, así lo ha sostenido la variada jurisprudencia de distintas jurisdicciones, al admitir la subrogación real y sustitución de vivienda afectada incluso con anterioridad a la vigencia del nuevo régimen establecido por el CCyC. Y se hace mención a esta particular situación, ya que el régimen establecido por la derogada Ley 14.394⁶³, no contemplaba la subrogación real o sustitución de la vivienda afectada; fueron los jueces quienes, en primera instancia, receptaron jurisprudencialmente esta posibilidad y luego el CCyC, el que la receptó legislativamente.

Amparados en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional y los principios generales del derecho, algunos magistrados admitieron la subrogación real del entonces bien de familia, hoy régimen de vivienda, con una interpretación normativa finalista, guiada por aquellos principios superiores de los derechos tutelados, por la equidad y por la justicia⁶⁴.

Muy brevemente, pueden citarse cronológicamente:

i) Una primera postura sostenida por la Sala L, de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en donde se consideró que la ley 14.394, entonces vigente, no preveía la subrogación real de los inmuebles a efectos de la protección; sin

⁶⁰ RODRIGUEZ REMIS, Mariano. *Sustitución o permuta...* (Op. Cit.) Pág 6.

⁶¹ MAZZEI, Juana Beatriz. *Afectación del inmueble al régimen de vivienda...* (Op. Cit.) Pág. 6.

⁶² Ley 26.994. Código Civil y Comercial de la Nación (Op. Cit.) – Título Preliminar, Capítulo 1 – Derecho- Art. 2.

⁶³ Ley 14.394. Modificaciones al Régimen de los menores y de la familia. Publicada en el Boletín Oficial de la Nación, N° 17.805. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de diciembre de 1954. Abrogada por la Ley 26.994 (Op. Cit.) [Fecha de consulta: 06/10/2020]. Disponible en: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/100000-104999/103605/texact.htm>.

⁶⁴ RODRIGUEZ REMIS, Mariano. *Sustitución o permuta...* (Op. Cit.) Pág. 2.

embargo, la misma, en su artículo 35 establecía que la constitución de bien de familia produciría efectos a partir de su inscripción en el Registro Inmobiliario correspondiente, con lo que, quedaría vedada la subrogación solicitada ante la imposibilidad de trasladar la protección que otorga la institución de un inmueble a otro; además, sostuvo que la petición de subrogación real excedía el marco de autorizaciones previstas en las leyes de fondo y procesales, en cuanto pretendía que se otorgue a la constitución de bien de familia sobre, en aquel caso, un inmueble a adquirir, efectos anteriores a la misma, tratando de dar al instituto del bien de familia un efecto jurídico distinto al previsto en aquella ley⁶⁵.

ii) Unos años más tarde, en un fallo más que interesante, la Sala I, de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, consideró que: “ [...] Si al constituyente del bien de familia se le niegan acciones declarativas en orden a la sustitución y se le liquida el bien en la quiebra entre todos sus acreedores anteriores y posteriores a la inscripción, la protección que buscó a través de la constitución del bien de familia no la logró y la protección de la vivienda familiar resulta inexistente [...] La sustitución no perjudica los derechos de los acreedores pues para ellos la situación no varía, a quienes les era oponible el primer bien de familia les será oponible el segundo [...] Resulta paradójico que el Estado que en su Constitución protege la vivienda familiar y al bien de familia para poder cobrar sus impuestos o tasas, permita la agresión de la vivienda familiar por todo aquel al que originariamente el bien de familia le hubiera sido inoponible”⁶⁶. Finalmente admitió la subrogación real solicitada por el actor, aclarando que si bien la subrogación real no era una posibilidad prevista expresamente por la ley vigente: “los jueces no pueden negarse a juzgar por oscuridad o defectos de la ley y que el derecho no sólo es la ley positiva sino que incluye los principios generales de derecho y que dentro de los principios generales de derecho se encuentra el de “la subrogación real” el que tiene recepción legislativa en el art. 1296, aplicable por analogía”⁶⁷ dando inicio así a una serie de fallos que se inclinaron por admitir no sólo la subrogación real, sino también la sustitución-permuta mediante una interpretación de la norma en concordancia con los principios generales del derecho.

⁶⁵ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala L. Autos: “Anda, Blanca de las Nieves.”. Sentencia del 25 de mayo de 1992. Cita Online: AR/JUR/42/1992. [Fecha de consulta: 06/10/2020]. Disponible en: <https://informacionlegal.com.ar>. Ver especialmente considerandos, párrafo 3°.

⁶⁶ Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, Sala I. Autos: “Kipperband, Jacobo c. Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires”. Sentencia del 03 de febrero de 1997. Cita Online: AR/JUR/4756/1997. [Fecha de consulta: 06/10/2020]. Disponible en: <https://informacionlegal.com.ar>. Voto de la Dra. Medina. Punto 11, inc. f) a h).

⁶⁷ Ibídem. Voto de la Dra. Medina. Punto 12, inc. a).

iii) La Sala I, de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, ante un rechazo del Registro General de inscripción de una escritura pública en la que se sustituyó el inmueble constituido como bien de familia por otro que ya existía en el patrimonio de los actores, revocó la decisión del registrador haciendo lugar a la inscripción. Para resolver así, consideró que, si bien la sustitución no estaba prevista en la norma vigente, la autointegración de normas que hace el juez, mediante aplicación de la analogía, regulada en el artículo 16 del Código velezano, permitía concluir que la interpretación del bien de familia no debía reducirse o restringirse, sino que la aplicación de tal régimen debe estar presidida por el interés familiar. Por otro lado, consideró que no se configuraba perjuicio alguno a los derechos de acreedores, para quienes la situación no variaba en tanto les sería oponible el primer bien de familia como el segundo Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, Sala I. Autos: “Botto, Dardo S. y otra”. Sentencia del 15 de octubre de 2002. Cita Online: AR/JUR/2588/2002.

iv) En un reciente fallo de la Sala I de la Cámara de Apelación Civil y Comercial de Santa Fe, el tribunal se pregunta si, “...*habiéndose recepcionado jurisprudencialmente la subrogación real, cuando no se encontraba prevista en el régimen de la Ley nro. 14.394, por razones finalistas de equidad y justicia y recurriendo a principios generales del derecho y a la analogía, podría suceder lo mismo en materia de sustitución-permuta de afectación a vivienda.*”⁶⁸. Ante la negativa registral de inscripción de una escritura en la que se instrumentaba la sustitución-permuta de una afectación de vivienda de un inmueble a otro que ya era propiedad del afectante, el tribunal revocó la decisión y ordenó inscribir la escritura. Para decidir así, consideró, entre otras cosas que: i) el instituto de la vivienda y su régimen protectorio tienen identidad propia, orientada a sustentar la familia; ii) como consecuencia de un proceso de constitucionalización del derecho común, un derecho como la protección de la vivienda, es operativo, y no requiere de ninguna disposición legal que lo reglamente; iii) los jueces no están para ejecutar la ley, sino para decir el derecho en cada caso, derivando racionalmente desde la ley y el derecho vigente, la solución más justa; iv) la interpretación de las normas relativas al régimen de vivienda, jamás debería ser restrictiva, por ser sus caracteres tan enérgicos y con fundamentos tan sólidos. Su aplicación debe guiarse por los

⁶⁸ Cámara de Apelación Civil y Comercial de Santa Fe, Sala I. Autos: “Cursack, Eduardo Marcos s/ Resol. Admin. (Reg. Civil, Inspec. Per. Jur.) – Recurso de recalificación” (Expte. CUIJ 21-04911595-1). Sentencia del 06 de octubre de 2020. Cita: 225/21. [Fecha de consulta: 10/06/2021]. Disponible en: <http://bdjcamara.justiciasantafe.gov.ar/index.php?pg=bus&m=busqueda&c=busqueda&a=get&id=16405>. Ver considerandos, pto. III.2.a.

superiores derechos tutelados y estar presidida por el interés familiar; v) apelar a la finalidad a la que tiende la norma, no implica efectuar una interpretación que exceda la gramática legal. La interpretación de la norma debe ir encausada con la protección constitucional que se le da a la vivienda familiar, como derecho humano fundamental; vi) el interés social y familiar debe ser el principio rector de toda hermenéutica, y las disposiciones normativas deben interpretarse en función de ello.

Con estos ejemplos, se apunta a remarcar que si bien la subrogación real y la sustitución-permuta de una vivienda protegida, por otra que ya forma parte del patrimonio de la persona, no estaban regulados específicamente en la normativa, se los admitió jurisprudencialmente por razones de equidad y justicia, recurriendo a principios generales del derecho y a la analogía. Así las cosas, ¿Por qué no puede admitirse hoy, la sustitución de inmuebles en el régimen de protección de vivienda, por un inmueble que ya se tenía? ¿Podrá, como se refiere el reciente fallo, recurrirse a los mismos principios de interpretación y analogía apelados por la jurisprudencia anterior?

Se entiende que sí. Los valores en juego son idénticos sea que se trate de un inmueble que se adquiere, o un inmueble que se tiene⁶⁹. Además, si se tienen presentes las normas que refieren a la sustitución en el ordenamiento jurídico vigente, es posible aplicar la analogía para resolver el tema⁷⁰.

En palabras de Gustavino, *“la subrogación real es un supuesto de modificación objetiva y cualitativa de la relación jurídica en cuya virtud reunidos ciertos requisitos un objeto ocupa el lugar de otro en la situación patrimonial; y que cumple con las mismas condiciones jurídicas e idéntica afectación, respetando la validez y eficacia del acto jurídico que operó la subrogación real favoreciendo el tráfico económico sin provocar un obstáculo ni impedimento al progreso económico ni la frustración de planes de larga duración ni el inmovilismo ni perjuicio a terceros”*⁷¹.

Dicha figura hoy se encuentra receptada -en lo que al régimen de vivienda atañe- en el art. 248 del CCyC, que prevé la posibilidad de disponer del inmueble afectado al régimen de vivienda y adquirir otro manteniendo la oponibilidad histórica de la afectación primigenia, e incluso reconoce la posibilidad de transmitir y/o trasladar la afectación a los importes que sustituyen a la vivienda en concepto de

⁶⁹ PUERTA DE CHACON, Alicia. *“Vivienda. Traslación de la afectación...”* (Op. Cit.). Pág. 78.

⁷⁰ MAZZEI, Juana Beatriz. *Afectación del inmueble al régimen de vivienda...* (Op. Cit.) Pág. 6.

⁷¹ GUSTAVINO, Elías P., *“La seguridad jurídica y el principio de subrogación real”*. JA, 1918-1998. Pág. 260.

indemnización o precio. La incorporación de la figura de la subrogación real de la vivienda es una novedad legislativa acertada, reconocida ya por la jurisprudencia, y que responde sin duda a una realidad fáctica de formas de vinculación del ser humano, que no pueden ser desatendidas por el derecho, y que se relacionan principalmente con la movilidad de las personas, cuando de lo que se trata es de obtener el efectivo amparo a una prerrogativa, cuyo reconocimiento ya ha sido expresamente consagrado.

En esta línea, el art. 1 del CCyC expresa que “los casos que este Código rige deben ser resueltos según las leyes que resulten aplicables, conforme la constitución Nacional y los Tratados de Derechos Humanos en los que la República sea parte [...]”, a lo que puede agregarse lo dispuesto en el art. 2, que prevé que: “[...] la ley debe ser interpretada [...] de modo coherente con todo el ordenamiento jurídico [...]”. De modo que la nueva codificación consagró este cambio de paradigma, estableciendo una comunidad de principios entre la Constitución, el derecho público y el derecho privado, siendo una de esas manifestaciones la protección de la vivienda como derecho fundamental.⁷²

Por consiguiente entendemos que una interpretación sistemática y extensiva del art. 248 de dicho cuerpo normativo, con sustento en el derecho convencional - constitucional, nos permite concluir en que puede trasladarse la afectación entre dos inmuebles que se encuentren simultáneamente dentro del patrimonio del “sustituyente”. Es que sostener que la protección pretendida sólo puede transmitirse a un inmueble que se adquiere luego de “vender” o “permutar” otro afectado y no a uno que ya se tiene luce irrazonable y apartada del derecho protegido.

No es admisible el argumento de dicha sustitución perjudica a los derechos de los acreedores, pues para ellos la situación no varía (ni empeora ni mejora), al existir ambos bienes en el patrimonio del constituyente - deudor, pudo el bien sustituyente haber sido agredido con anterioridad a producirse la sustitución y eventualmente esos acreedores podrán agredir en lo sucesivo al inmueble sustituido, y si se afectase uno de mayor valor, les será oponible el incremento producido.

⁷² FLAH, Lily R.; AGUILAR, Rosana I.; CAFFERATTA, Néstor A. “Comentario al art. 244”, en: Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Dir.: Ricardo L. Lorenzetti, T. I, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2014. Pág. 817.

6. **Bibliografía.**

- AMIEVA NEFA, Sonia Victoria, “*La subrogación en el precio en materia de vivienda. Algunas notas en torno a su instrumentación*”, LL. Rev. CCyC. 3-2017. [Documento Electrónico]. Buenos Aires : La Ley, 2017.
- AREAN, Beatriz. *Bien de familia*. Ciudad de Buenos Aires. Ed. Hammurabi, 2001.
- BENZAQUEN, Alicia Susana. “*Protección de la vivienda familiar*”. En suplemento especial “*Cuestiones patrimoniales en el derecho de familia*”. Coordinadora: Yamila Cagliero. La Ley. noviembre de 2019. Disponible en: https://www.thomsonreuters.com.ar/content/dam/openweb/documents/pdf/arg/white-paper/42719_419-suplemento-cuestiones-patrimoniales-final.pdf.
- CARAMELO, Gustavo; PICCASO, Sebastián; HERRERA, Marisa (Directores). “*Código Civil y Comercial de la Nación comentado*”. 1ª Edición. Tomo I. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Ed. Infojus, 2015.
- CASANEGRA, Guillermo. “*Subrogación real en el régimen de vivienda.*” Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral. Instituto De Investigación En Ciencias Jurídicas (Idi-Cj) Universidad Blas Pascal - Córdoba, Argentina. Año 8 · N° 8 · Febrero 2022 // ISSN: 2362-3845. Disponible en: <https://revistas.ubp.edu.ar/index.php/derecho-notarial-registral/issue/download/34/30>.
- CARMINIO CASTAGNO, José C. “*Acerca de la interpretación del artículo 247 del Código Civil y Comercial*”. En Revista del Notariado. Director: Alvaro Gutierrez Zaldivar. Edición N° 927. Enero-Marzo 2017.
- COSSARI, Leandro R. N. “*La facultad jurídica del usufructuario de afectar al régimen de vivienda*”. Ponencia presentada en las XXV Jornadas Nacionales de Derecho Civil de 2015.
- DE GARAY LANÚS, Ignacio. “*La afectación a la vivienda como expresión de la dignidad humana.*” Tesis de maestría. Pontificia Universidad Católica Argentina, 2019. Disponible en: <https://repositorio.uca.edu.ar/handle/123456789/10765>.
- FAMÁ, María V., “*La protección jurídica de la vivienda unipersonal. Constitución del bien de familia a favor del titular de dominio sin familia*”. Revista de Derecho Privado y Comunitario, Santa Fe, RubinzalCulzoni, N° 2011-1.
- FARHA, Leilaini. *Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como un elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto*. Disponible en: http://www.hlrn.org/img/documents/A_70_270_SP.pdf.

- FLAH, Lily R.; AGUILAR, Rosana I.; CAFFERATTA, Néstor A. “Comentario al art. 244”, en: Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Dir.: Ricardo L. Lorenzetti, T. I, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2014. Pág. 817.
- FUSTER, Gabriel Aníbal. “Algunas consideraciones en torno al concepto, al objeto y a la legitimación del derecho real de usufructo en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación”. Ponencia, mención especial - XVIII Jornada Notarial Cordobesa (2015) publicado en revista notarial año 2015/01 n° 92, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba. Disponible en: <https://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/11/rncba-92-2015-09-doctrina.pdf>.
- GUSTAVINO, Elías P. “Derecho de familia patrimonial: bien de familia”. Adaptado por Eduardo Molina Quiroga. Buenos Aires: La ley, 2010. Tomos I y II.
- GUSTAVINO, Elías P. “La seguridad jurídica y el principio de subrogación real”. JA, 1918-1998
- KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aida. “Las nuevas realidades familiares en el Código Civil y Comercial Argentino 2014”. Publicado en Jurídica la Ley de fecha 8/10/2014. Disponible en: <https://www.pensamientocivil.com.ar/system/files/2015/01/Doctrina403.pdf>.
- MAZZEI, Juana Beatriz. “Afectación del inmueble al régimen de vivienda. Cuestiones registrales”. Cita Online: AR/DOC/3983/2016. Disponible en: <https://informacionlegal.com.ar>.
- PUERTA DE CHACON, Alicia. “Vivienda. Traslación de la afectación. ¿Otro esfuerzo interpretativo?”. Derecho de Familia: Revista Interdisciplinaria de doctrina y jurisprudencia. 2017-IV, agosto 2017.
- RODRIGUEZ REMIS, Mariano. “Sustitución o permuta del inmueble afectado al régimen de vivienda. La necesidad de reformar el art. 248, Cod. Civ. y Com. de la Nación”. Cita Online: AR/DOC/3364/2019. Disponible en: <https://informacionlegal.com.ar>.
- SABENE, Sebastián E. “Aspectos registrales del régimen de vivienda”. En: SABENE, Sebastián E. (Director). *Derecho Registral. Una perspectiva multidisciplinaria*. Buenos Aires. Ed. La Ley, 2017
- URBANEJA, Marcelo Eduardo. “Usufructo, uso y habitación: trascendental cambio de función económica”. *El Derecho*, [275] - (04/12/2017, nro 14.321)
- ZAVALA, Gastón A. “Subrogación de vivienda. Interpretación del Régimen en el contexto jurídico”. *Revista de derecho de familia y de las personas* / Número: 2018 (9 Oct.)