

**XXXIV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA**

**BENEFICIARIOS LEGITIMADOS  
DE LA AFECTACIÓN A VIVIENDA.**

**BENEFICIARIOS EN LA SUBSISTENCIA DE LA  
AFECTACIÓN. CASOS**

**TEMA IV: “AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR”**

**Coordinador: Esc. Gabriel Ventura / Subcoordinador: Esc. Arnaldo Dárdano**

**AUTORAS EXPONENTES: VALERIA SOLANGE FERNANDEZ**

**YAMILA EDITH MARTINEZ**

**PAUTAS: PUNTO 13 CONTINUIDAD DEL BIEN DE FAMILIA POR LOS  
HEREDEROS**

**e-mail: [yamilaemartinez11@gmail.com](mailto:yamilaemartinez11@gmail.com)**

SUMARIO: 1. PROTECCIÓN DE VIVIENDA. Introducción. Origen. Protección Nacional e Internacional De La Vivienda. Vivienda Vs Derecho A La Vivienda. Requisitos Para Su Afectación. Reforma De La Ley 14394 .2 BENEFICIARIOS. Convivientes Y Colaterales. SUBSISTENCIA DE LA AFECTACIÓN A VIVIENDA. 3.INTERROGANTES: Con respecto al Conviviente como beneficiario, ¿es necesaria la Inscripción Registral de dicha Convivencia? En cuanto a los descendientes beneficiarios, ¿es posible que sea beneficiario el hijo del conviviente? Habitación efectiva Vs Convivencia.

CONSEJO FEDERAL DEL NOTARIADO ARGENTINO

Federación C.F.N.A

XXXIV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

## **1.PROTECCIÓN A LA VIVIENDA:**

### Introducción:

El presente trabajo se da en el marco de las 34 Jornadas Notariales Argentina, la misma se utiliza entre otras cosas como herramienta práctica y económica. Permitiendo visualizar el futuro y organizarlo.

Haremos una breve reseña del Instituto Protectorio de la Vivienda.

## Orígenes:

El acceso a una vivienda digna y su protección, en relación a las necesidades de la familia, ha sido, desde los más remotos tiempos, una preocupación primordial de la sociedad. Podemos encontrar en la Biblia cuando en la conocida parábola del hijo pródigo le da a uno de sus hijos en forma anticipada parte de la herencia lo que señala la existencia de una especie de propiedad familiar.

El nacimiento de este instituto se produce en el siglo XIX y el origen concreto se relaciona con la aparición del industrialismo, con la consiguiente aparición del industrialismo, con la consiguiente expansión de los obreros y empleados industriales, si bien también se aplicó a los peones agrarios.

La primera expresión concreta de este instituto, se produce a través de una Ley del Estado de Texas, en EE.UU. del año 1839, que luego se transformó, en el año 1862, en una Ley Federal, conocida como “ Homestead”, que establece ciertos principios que forman la base estructural de la normativa tuitiva de la vivienda familiar que tuvo finalmente una expansión a nivel global- hay sobrados antecedentes, en Francia, Italia, Alemania, Suiza, Austria, Brasil, México, Uruguay, Argentina, y muchos otros países : la inembargabilidad por deudas posteriores; indisponibilidad, por actos entre vivos y mortis causa y respecto a la sucesión, aunque la partición, debía efectuarse de acuerdo con las reglas generales, reconocía sin embargo un derecho a la viuda y a los hijos a vivir en el inmueble después del deceso del causante del constituyente.

La vivienda es una condición esencial para la supervivencia del hombre. No solo porque le da refugio, sino porque sirve de enclave en el que gravita el funcionamiento de su familia. Vivienda y familia son conceptos íntimamente relacionados.

Vivienda: De acuerdo con el significado etimológico de la palabra vivienda, del latín, vivienda, significa morada, habitación, domicilio. De allí que dentro de un estricto concepto sociológico pueda definirse como el asiento natural de la familia; es decir el lugar adecuado para que los integrantes del grupo familiar puedan disponer de las

comodidades necesarias para vivir, pues no sólo ha buscado el hombre el recinto dentro del cual debe desarrollar su vida íntima, sino también atender a las exigencias de la vida de relación, a la seguridad, a las necesidades de tipo estético en cuanto concierne a la belleza, armonía de líneas, al aprovechamiento de la luz y los espacios verdes.”<sup>1</sup>

En nuestro país con la ley 14394, se tuteló casi exclusivamente la vivienda familiar tradicional (nuclear matrimonial) cuyas disposiciones de orden público regulaban el “bien de familia” institución destinada a tutelar el bienestar de la familia asegurando su vivienda o sustento a través de una regulación tuitiva del patrimonio familiar y se desatendió de aquellas organizaciones familiares fundadas en otros tipos de vínculos fácticos. No se aceptaba que sus miembros adultos invocaran la protección que se le confería a los cónyuges, y los hijos de estas uniones no estaban amparados de igual modo que los nacidos en un matrimonio. La doctrina cuestionaba esta solución y la jurisprudencia había morigerado en parte el impacto de esta discriminación. -

Nuestro Máximo Tribunal allá por el año 1922, aun cuando la vivienda no contaba con la protección constitucional que la misma hoy tiene, ya tenía decidido lo siguiente expresaba en “ERCOLANO, AGUSTÍN C/LANTERI de RENSHAW JULIETA” *“Los medios de comunicación, la provisión de agua y el alumbrado pueden reemplazarse, si fueren excesivamente onerosos, por otros más rudimentarios. Es posible alimentarse o abrigarse más o menos bien. Todo esto es elástico y a la medida de la situación pecuniaria de cada uno. Pero no hay posibilidad de habitar parcialmente. Se tiene o no se tiene habitación. Exigencias materiales y consideraciones de decoro y de moral, todo contribuye a hacer de la habitación la necesidad más premiosa y a convertirla, por lo tanto, en el instrumento más formidable de la opresión”.*

#### Protección Nacional e Internacional de la Vivienda:

---

<sup>1</sup> TRISTÁN GÓMEZ ZAVAGLIA El derecho humano a una vivienda adecuada; Asociación Colombiana de Derecho Procesal Constitucional. ISBN: 978-958-57887-0-1, VC-Editores Ltda. Bogotá Colombiana, Id SAIJ: DACF170395. Pag 10

El derecho de acceso a la vivienda es un derecho Humano reconocido en diversos tratados internacionales, la función social que cumple la Propiedad de una persona, tiene jerarquía y protección constitucional, el artículo 14 de Nuestra Carta MAGNA reza "todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos (...) usar y disponer de su propiedad". Protegida por diversos tratados internacionales, El derecho a la vivienda es uno de los derechos fundamentales del hombre, incluido en la Declaración Universal de los Derechos del Hombre, en la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, en la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica), en el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, en la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, en la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, en la Convención sobre los Derechos del Niño y en la Convención sobre Derechos Humanos.

La defensa de la Afectación a la Vivienda tiene su imperativo constitucional (arts. 14 bis y 75 inc. 22 de la Const. Nacional); la VI de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; de la Declaración Universal de Derechos Humanos; de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, entre otros tratados internacionales con jerarquía constitucional; inc. 7 de la Const. Provincial. Con relación a la última norma citada, agreguemos que la Provincia de Buenos Aires ha sancionado la ley 14.432 (15) que tiene por objeto la protección de la vivienda única, y de ocupación permanente, estableciendo que "Todo inmueble ubicado en la Provincia de Buenos Aires destinado a vivienda única, y de ocupación permanente, es inembargable e inejecutable, salvo en caso de renuncia expresa del titular conforme los requisitos de la presente Ley." Y que "A fin de gozar con el beneficio de inembargabilidad e inejecutabilidad, los inmuebles tutelados por la presente Ley deberán constituir el único inmueble del titular destinado a vivienda y de ocupación permanente, y guardar relativa y razonable proporción entre la capacidad habitacional y el grupo familiar, si existiere, conforme los parámetros que determine la reglamentación."

Vivienda vs. Derecho a la Vivienda

La Doctora Aida Kemelmajer de Carlucci hace una distinción entre el derecho a la vivienda y el derecho sobre la vivienda. El derecho a la vivienda es un derecho fundamental del hombre nacido de vital necesidad de poder disfrutar de un espacio habitable, suficiente para desarrollar su personalidad; esa facultad se materializa en un derecho sobre la vivienda, accediendo a la propiedad u otro derecho personal o real de disfrute. Ahora bien, la importancia social que la familia impone, a veces hace prevalecer el derecho a la vivienda por encima del derecho sobre la vivienda.[1]

El derecho a la vivienda enmarca la interrelación entre el derecho y la economía, enlace entre el derecho y los bienes de la persona, y es el Estado el que debe garantizar el cumplimiento de su protección.

La afectación a vivienda, refleja dos ámbitos, uno es el patrimonial, en tanto limita que los acreedores puedan ejecutar el bien del titular registral y el otro es social, canalizado a través de la protección de la persona humana y el derecho a la vivienda que cualquier persona posee, puesto que pretende que independientemente de la estructura familiar de los beneficiarios de la afectación, éstos permanezcan en ella, ejerciendo sus derechos consagrados en la Constitución Nacional y en los Tratados Internacionales. [2]

El nuevo régimen de protección de la vivienda encuentra su fundamento en el derecho humano que toda persona tiene a la vivienda y no en la protección de la familia, de hecho, excede el marco familiar y se transforma en un instituto independiente de la familia, aunque no ajeno a ella. [3]

#### Requisitos para su afectación:

En el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires , por intermedio de la Dtr 10/2016 establece lo siguiente que estemos frente a la presencia de un inmueble, ya sea urbano o rural y que el mismo esté destinado a vivienda por su totalidad o una parte de su valor, no se puede afectar más de un inmueble, la solicita el titular registral, y si está afectado a condominio deberán solicitarla en conjunto todos los cotitulares, o de manera judicial a petición de parte

en la resolución que atribuye la vivienda en un juicio de divorcio o en las que resuelven las cuestiones relativas a la conclusión de la convivencia, si hay beneficiarios incapaces o con capacidad restringida. (Art 245). Quienes serán los beneficiarios de esta afectación, el propietario que es el constituyente, su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes, en defecto de ellos, sus parientes colaterales hasta el tercer grado que convivan con el constituyente. Debemos tener en cuenta que, a los efectos de la inscripción registral en el RPBA, no es necesario indicar el beneficiario, dicha situación no tendrá publicidad registral, bastando que el mismo quede consignado en la minuta de inscripción, en el caso de que el documento ingrese de manera notarial, si es por acta administrativa este beneficiario quedará consignado en dicha acta, y si es judicial en dicho documento judicial.

#### Reforma De La Ley 14394:

A partir de la reforma a la ley 14394, con una visión realista, el Código Civil y Comercial amplía considerablemente el espectro de protección atendiendo especialmente a los grupos y personas vulnerables sin condicionarse a la forma de organización familiar elegida (matrimonial, convivencial, monoparental, ensamblada). De este modo se prevé modernas herramientas jurídicas para ponerla a resguardo de los avatares de la vida cotidiana que puedan hacer peligrar el ejercicio de este derecho fundamental.

En este sentido la nueva normativa abandona la concepción tradicional de familia, proyectando sus efectos a nuevas situaciones jurídicas, a nuevas formas de familia.

Las reglas de protección de la vivienda son de orden público. Integran ese núcleo central de valores, sólido y perdurable que la sociedad considera como no negociable para la convivencia pacífica democrática y equilibrada.

De nada sirve que se garantice el acceso a la vivienda, si no existen normas idóneas dentro del derecho positivo destinadas a repeler las acciones tendientes a su pérdida y que la importancia de la protección posterior a la adquisición de un

inmueble destinado a la vivienda constituye una herramienta de importancia para hacer operativas las previsiones constitucionales.

## **2. LOS BENEFICIARIOS.CONVIVIENTE Y COLATERALES:**

El nuevo Código Civil y Comercial innova y modifica sustancialmente este régimen, y amplía el concepto de FAMILIA para esta afectación. Tal y como se puede interpretar el nuevo modelo familiar de nuestro código, hace eco a distintas formas familiares que se condicen con la realidad social, tal y como la figura de los convivientes, las familias ensambladas, y esto trae aparejados la regulación de la unión convivencial, el pariente afín, y la protección a la vivienda, entre otras. Esto trajo consigo, la necesidad de regular este nuevo modelo familiar y el régimen de vivienda.

El régimen de afectación sigue siendo optativo para el titular del dominio conforme lo dispuesto por el art. 245. La afectación debe tener beneficiarios, así lo establece el art 246 del CCYC regula quienes pueden serlo y refleja modificaciones con respecto a la anterior legislación, ya que protege a la persona soltera y sin familia:

**BENEFICIARIOS:** PROPIETARIO constituyente, su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes b) en defecto de ellos sus parientes colaterales dentro del tercer grado que convivan con el constituyente.

Sobre la posibilidad de que el titular registral se declare como el propio beneficiario, en los fundamentos del anteproyecto de CCyC señala que se autoriza la constitución del titular de dominio sin familia atendiendo a la situación de que son más frecuentes las personas que viven solas.

No debemos dejar de lado la función social que tiene la vivienda hoy en día, dista mucho de ser solo el lugar en donde una persona pernocta.

El CCyC reconoce esta nueva concepción de familia sin la necesidad de que exista un vínculo afectivo con otra persona, ni vínculo de sangre en ningún orden.

Respecto del conviviente, por los fundamentos ya expuestos va en concordancia con los nuevos modelos familiares y con la regulación de nuestro código respecto de las uniones convivenciales. Ya veremos después sobre la necesidad o no de su inscripción registral, para que se tornen efectivos los derechos que la ley le otorga a este nuevo modelo familiar.

Ascendientes y descendientes: aquí también se buscará interpretar si habla en forma amplia de ascendientes y descendientes del cónyuge y del conviviente en concordancia con el espíritu de este código.

Respecto de los colaterales hasta el tercer grado, ante la inexistencia de los anteriormente mencionados, el único requisito es la convivencia. Lo que nos lleva analizar si es exigible la misma para los beneficiarios del primer inciso. -

La novedad en cuanto a los beneficiarios, radica en la posibilidad que incorpora la norma de autorizar la afectación a favor del titular de dominio sin familia, como así también que la protección sea constituida por todos los condóminos, aunque no sean parientes ni cónyuges entre sí. Hay un cambio fundamental, la protección de la vivienda como un derecho de la persona humana y no solo de índole familiar.

Con respecto al Conviviente como beneficiario, ¿es necesaria la Inscripción Registral de dicha Convivencia?

El art 246 del CCyC no lo menciona como condición expresamente, se podría deducir que ello no es necesario, pero según la mayoría de los autores entienden, que se requiere de una unión convivencial inscripta en los términos del art 511 de dicho código: *“La existencia de la unión convivencial, su extinción y los pactos que los integrantes de la pareja hayan celebrado, se inscriben en el registro que corresponda a la jurisdicción local, sólo a los fines probatorios. No procede una nueva inscripción de una unión convivencial sin la previa cancelación de la preexistente. La registración de la existencia de la unión convivencial debe ser solicitada por ambos integrantes.”*

Si bien la norma no lo refiere de manera expresa, luego, al regular respecto a la transferencia y desafectación del inmueble afectado, se constituye en requisito para requerir el asentimiento, siempre que dicha unión se encuentre registrada. Cuando la unión está registrada, el inmueble no puede ser transmitido ni gravado sin la conformidad del conviviente art 250; este debe dar su asentimiento para disponer de los derechos sobre la vivienda familiar y los muebles indispensables de esta. Más aún, para que proceda la garantía de la inejecutabilidad de la vivienda familiar por deudas contraídas después del inicio de la convivencia, también debe encontrarse cumplido el requisito de la inscripción, según lo dispone el art 522: “ *si la unión convivencial ha sido inscripta, ninguno de los convivientes puede sin el asentimiento, disponer sobre los derechos de la vivienda familiar, ni de los muebles indispensables de ésta, ni transportarlos fuera de la vivienda*” del otro hay que tener en cuenta que estamos frente a la presencia de intereses de terceros y por ende la seguridad jurídica.

En cuanto a los descendientes beneficiarios, ¿es posible que sea beneficiario el hijo del conviviente?

A partir de la reforma del CCYC, nos encontramos frente a la presencia de la figura del PROGENITOR AFÍN el art 672 lo menciona considerando que “*Se denomina progenitor afín al cónyuge o conviviente que vive con quien tiene a su cargo el cuidado personal del niño o adolescente*”, se designa con este término a los nuevos cónyuges o parejas de los progenitores, esto es el parentesco por afinidad, que establece lazos de parentesco derivados del matrimonio y con los parientes consanguíneos del cónyuge, y se lo extiende a las uniones convivenciales. Si bien esta respuesta no se desprende del art 250 del CCYC, vemos que, para el caso de las relaciones de Familias contempladas en dicho cuerpo legal, si es posible hacer extensible esta protección a estos miembros de la familia, hijos del conviviente. (acá se podría ampliar más el tema teniendo en cuenta las cuestiones relativas a los derechos del niño)

Habitación efectiva Vs Convivencia.

Artículo 247: “Habitación efectiva. Si la afectación es peticionada por el titular registral, se requiere que al menos uno de los beneficiarios habite el inmueble. En todos los casos, para que los efectos subsistan, basta que uno de ellos permanezca en el inmueble.” Y aquí es donde distinguimos Habitación efectiva de convivencia. La primera se cumple si al menos uno de los beneficiarios habita el inmueble, entendiendo que se refiere a los beneficiarios del inciso a del artículo 246 y la exigencia de convivencia se impone para los colaterales del inc. b de este artículo.

## **BENEFICIARIOS EN LA SUBSISTENCIA DE LA AFECTACIÓN**

Desarrollaremos en este capítulo, luego de la introducción desarrollada, el tema de nuestro interés: LA SUBSISTENCIA DE ESTE RÉGIMEN Y SUS BENEFICIARIOS.

-

El artículo 250 del CCyC, regula el principal efecto de la afectación a vivienda, LA INEJECUTABILIDAD DEL INMUEBLE. Este es su principal efecto legal, sigue siendo el mismo que en el antiguo régimen, es que la vivienda afectada no es susceptible de ejecución por deudas posteriores a su inscripción. Pero además se condice con el fin social es decir no solo se limita a obtener una residencia en cualquier lugar y bajo cualquiera sea la circunstancia, sino que se vincula directamente con el acceso a ella en condiciones dignas y en un contexto tal que permita a las personas desarrollarse en el marco de un Proyecto de Vida. (Molina de Juan). Siendo la persona humana el verdadero sujeto de preocupación y centro de toda atención en el nuevo derecho, la tutela ya no se limita a la vivienda de las familias, sino que se extiende a la vivienda de la persona en sí misma., y debe ser atendida en forma adecuada sobre todo en las familias más vulnerables. -

Antes de la modificación del CCyC ya la jurisprudencia tenía ciertos lineamientos claros con respecto al tema, en la causa “CASTRO MIRTA ELINA C/ DOTTO JORGE ENRIQUE” C.N.Civ sala c del 6/5/2005, determinó que la pérdida del núcleo familiar no convierte en inaplicable el régimen, en esta causa un abogado en carácter de acreedor de la única heredera de la causante, quien solicitó la desafectación del inmueble como bien de familia. El Tribunal señaló que dicha desafectación resulta absoluta y totalmente imposible y menciona que al

incorporarse el inmueble al régimen de bien de familia se mantiene mientras subsista algún beneficiario de los existentes al momento de la constitución.

El art 250, se titula Transmisión de la Vivienda afectada, y dice: El inmueble afectado no puede ser objeto de legados o mejoras testamentarias, **excepto** que favorezcan a los **beneficiarios** de la afectación prevista en este Capítulo

De modo que podemos interpretar, que, si la transmisión se realiza a los beneficiarios ya designados, la protección legal se mantiene con la fecha de constitución originaria.

Teniendo en cuenta la designación de beneficiarios que detalla el artículo 246 ya descrito, los supuestos que podrían darse para que este régimen suscita desde su origen a pesar de la transmisión que se haga sería:

Subsistencia por fallecimiento: Los herederos se convierten en legitimados activos del acervo del causante desde el mismo momento de su deceso, podemos entender que de la interpretación armónica del artículo 250 y 252 de CC y CN se entiende que puede subsistir la afectación con posterioridad al fallecimiento y bastará con rogar su subsistencia con la posibilidad de modificar o no los beneficiarios siempre dentro del mismo grupo afectante -beneficiario.

¿A qué podrían optar los herederos? A este interrogante podemos darles una variedad opciones como posibilidad de elección hagan los herederos y /o el cónyuge supérstite, y/o su conviviente. Esto es porque, podría cesar el beneficio para algunos de los ya beneficiarios (el causante entre ellos, por razones obvias), el heredero que por acuerdo partitivo entre ellos recibe otro inmueble, el heredero que pasa a ser afectante, entre otras. -

Subsistencia por disolución y liquidación de la sociedad Conyugal: Acá se puede plantear la siguiente situación: los cónyuges constituyen afectación a vivienda sobre su hogar conyugal constituyéndose beneficiarios a sí mismos, luego en el marco de un proceso de divorcio y liquidación del régimen ganancial matrimonial deciden que uno de ellos se adjudicará el referenciado inmueble. Así en el marco de un acuerdo de liquidación por disolución de sociedad conyugal el ex cónyuge beneficiario que resulta adjudicante puede rogar la subsistencia de la afectación. -

Subsistencia por donación a los beneficiarios Esta otra situación puede darse cuando el donatario, haya sido beneficiario de la afectación de vivienda y ahora recibe por donación el inmueble; puede rogar la subsistencia de la afectación constituida por el donante desde la fecha de su constitución. En estos casos hay que dejar en claro la siguiente limitación, que, si bien creemos que muy claramente se desprende de la normativa legal, vale aclarar que se convierte en afectante – beneficiario, motivo por el cual no podrá constituir otra afectación o deberá desistir la que tuviera sobre otro inmueble. -

Subsistencia por división de condominio y adjudicación: esta opción la cita textualmente Chejanovich: “Cuando un condómino resulte adjudicatario del inmueble que se encontraba afectado, puede optar por que continúe la afectación.”<sup>2</sup>

Frente a estos supuestos no podemos dejar de mencionar que en el antiguo régimen de la ley 14.394 se consignaba lo siguiente: los beneficios de un bien de familia perduran mientras se cumplan los requisitos legales exigidos para la constitución. El artículo 49 inc. d) de la ley 14.394 ha originado dos interpretaciones divergentes. La tesis de la extinción, sostiene que si sólo hay un beneficiario sobreviviente corresponderá la desafectación del bien ante la inexistencia de una familia que es uno de los requisitos exigidos. La segunda tesis, de la subsistencia, entiende que la desafectación es improcedente ya que la norma exige que hayan fallecido todos los beneficiarios para que el beneficio se extinga. Esta interpretación enfatiza el carácter tuitivo de la norma.

En estos casos, la afectación subsiste y sólo se modifican algunos de los beneficiarios.<sup>3</sup>El registro de la propiedad Inmueble de Capital Federal así lo sostiene y regula. Y respecto del Registro de provincia de Buenos Aires, lo lleva de igual manera en la práctica, pero se desconoce la existencia de alguna DTR, por el momento. -

---

<sup>2</sup> CHEJANOVICH - Ian Nicolás / Revista: 940 (abr - jun 2020) Rama: Parte General // Temas: Régimen de vivienda (bien de familia) Publicado: 2022-02-09,pag 12.-

<sup>3</sup> Instrucción de trabajo 6/2016 RPI Capital federal

Respecto de la subsistencia Luciana Ortolani sostiene: “Entiendo que los requisitos que deben darse para que proceda la petición de subsistencia de inscripción son dos: que la transmisión del dominio: sea a favor de alguno de los beneficiarios instituidos en la afectación, y que al menos uno de ellos habite efectivamente el inmueble.”<sup>4</sup>

La autora mencionada precedentemente, cita en su mismo artículo, El reglamento registral de Córdoba, resolución 4 /2015, en su Art.12, dispone la subsistencia de la afectación a vivienda, que textualmente dice: 12.1 Cuando en los procesos sucesorios, liquidación de sociedad conyugal o divisiones de condominio se manifieste la voluntad de mantener el beneficio de afectación a vivienda, siempre que subsistan los requisitos legales, se practicará únicamente las notas marginales pertinentes en el asiento de anotación de la afectación a vivienda. Las notas que se realicen deberán contener las modificaciones respecto del asiento principal. 12.2 Igual procedimiento al reglado en el artículo anterior se cumplirá respecto de la subsistencia de la afectación a vivienda en materia de documentos notariales. Si bien este artículo no lo refiere expresamente, toda subsistencia tiene también reflejo registral en el folio que integra el protocolo de Régimen de Vivienda. -

Otra provincia que recepta de igual forma, el instituto de la subsistencia es Misiones. Existe la DTR 106/2012, (antiguo régimen) que se titula “ Bien de familia , Subsistencia y/o Continuidad, que textualmente prescribe: “ARTÍCULO 1º: Para los supuestos de donaciones de padres a hijos, sometidos a su patria potestad, donde se reserve el usufructo a favor de aquellos, a fin de que proceda la subsistencia y/o continuidad al régimen de Bien de Familia, la escritura traslativa de dominio deberá indicar, en forma detallada, los datos de la constitución del bien de familia, debiendo expresamente rogarse la subsistencia y/o continuidad ha dicho régimen. ARTÍCULO 2º: En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo anterior, el área de Bien de Familia dejará constancia en el protocolo respectivo, en el asiento registral como en la plancha de inscripción del documento, la circunstancia de subsistencia y/o continuidad de la afectación al régimen de Bien de Familia .”<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Ortolani Luciana “regimen de Vivienda. Principales Cambios” Revista Notarial de Córdoba N93, 2016, p 324.-

<sup>5</sup> DTR 106/2012 RPI MISIONES.FDO. Esc. María Laura Rodriguez Directora General Reg. Prop. Inmueble Pcia. Mnes.

NUESTRO INTERROGANTE SOBRE EL CONVIVIENTE BENEFICIARIO.  
ALGUNAS NOTAS DISTINTIVAS:

Citamos algunas aclaraciones doctrinarias receptadas durante la redacción del presente trabajo:

Derecho de habitación del conviviente supérstite. En el supuesto contemplado en el inc. a del art. 523, C. Civ. y Com., se determina que la unión convivencial cesa por la muerte de uno de los convivientes. Si bien el conviviente no goza de vocación hereditaria intestada, el CCiv.y Com. consagra una protección temporaria de la vivienda en común prevista en el art. 527 del CCiv.y Com. Expresa la norma que "El conviviente supérstite que carece de vivienda propia habitable o de bienes suficientes que aseguren el acceso a ésta, puede invocar el derecho real de habitación gratuito por un plazo máximo de dos años sobre el inmueble de propiedad del causante que constituyó el último hogar familiar y que a la apertura de la sucesión no se encontraba en condominio con otras personas. Este derecho es inoponible a los acreedores del causante. Se extingue si el conviviente supérstite constituye una nueva unión convivencial, contrae matrimonio, o adquiere una vivienda propia habitable o bienes suficientes para acceder a ésta"<sup>6</sup>

**COMPARACIÓN DE LA ATRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA DEL CONVIVIENTE CON EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA (ART. 244 Y SS.)** Por otro lado, el art. 244 y ss. establece la oponibilidad de la afectación de la vivienda a los acreedores de causa posterior a la misma. Por lo tanto, la vivienda no es susceptible de ejecución por deudas posteriores a su afectación, salvo las excepciones previstas. El art. 246 preceptúa quiénes pueden ser beneficiarios de la afectación: el propietario constituyente, su cónyuge, su conviviente, etcétera. Consecuentemente esta protección resulta más amplia que la del art. 522, ya que esta última solo protege a la vivienda de los convivientes en el caso de que la deuda haya sido contraída por uno de ellos sin el asentimiento del otro. Cabe analizar el hipotético caso en que el conviviente beneficiario no titular del bien continúe viviendo en el inmueble luego del fallecimiento del conviviente titular, y la posibilidad de impedimento de usar el bien a

---

<sup>6</sup> ORLANDI OLGA. Protección de la vivienda y derecho sucesorio. Publicado en: RDF 80, 17/07/2017, 37. Cita Online: AR/DOC/3751/2017; pag 7

sus herederos, afectando de algún modo la legítima hereditaria y las compensaciones que esto podrá generar. Se ha planteado con la antigua ley 14.394 que, por su calidad de beneficiario, un hijo pueda seguir habitando el inmueble frente a la pretensión de otros hijos no beneficiarios, no habiendo aún jurisprudencia que determine qué criterio se adoptará con las nuevas disposiciones del CCCN para el caso del conviviente beneficiario no titular del inmueble que habite el mismo luego del fallecimiento del conviviente titular.

## PONENCIAS

- 1) La designación de beneficiarios que establece el artículo 246 incluye y refiere al conviviente con la unión convivencial inscripta y a sus descendientes. -
- 2) Para el caso que el conviviente “supérstite” sea, el único beneficiario existente al momento del fallecimiento del conviviente propietario afectante, podrá si el inmueble afectado es sede del hogar conyugal permanecer por un plazo análogo al plazo que establece el 527 del CCyC atento a no existir regulación legal y en favor de no afectar derechos legítimos de los herederos. -
- 3) El nacimiento del DERECHO DE HABITACIÓN con respecto al conviviente supérstite, este no posee vocación hereditaria, pero sí puede permanecer en el inmueble por tiempo determinado. -
- 4) Surge la SOLIDARIDAD FAMILIAR es decir la atribución del uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges o convivientes en caso de ruptura del vínculo que los une. Entendemos que no hay una única manera de garantizar el derecho a la vivienda, pero sí se debe dar una respuesta acorde a las necesidades en pos de los sectores más vulnerables de nuestra sociedad. -
- 5) Es un Derecho protegido constitucionalmente el art 14 bis establece ...” la defensa del bien de familia, la compensación económica familiar y el acceso de una vivienda digna”. -
- 6) La protección Constitucional como la proveniente de normativa con jerarquía constitucional hace que se tornen operativos otros principios constitucionales

de gran envergadura como lo son el derecho a la igualdad, no discriminación y libertad, pues garantizan idénticas posibilidades de protección a todo ciudadano, posea esta familia o no. -

### CONCLUSIÓN:

Luego del estudio de la figura analizada, vemos la importancia y relevancia que tiene la Protección a la Vivienda, ya que es necesario proteger al hogar familiar de las contingencias, que pueden presentarse. Adaptándose a nuevas situaciones jurídicas y nuevas formas de familia. El CCyC reafirma el resguardo a bienes humanos básicos que la sociedad actual reconoce de protección necesaria, como la dignidad de la persona, la libertad de conciencia, la autonomía de la decisión, la vida, la salud entre otros que se enlazan naturalmente con la necesidad del hombre de tener un ámbito de morada adecuada para el desarrollo integral de su personalidad. Es por ese motivo que se vislumbra a la luz del CCyC la amplia protección brindada, dejando de lado el viejo modelo tradicional de familia que nos presentaba la ley 14.394. El ordenamiento normativo agranda la tutela normativa al derecho a la vivienda, ya que este constituye un derecho humano fundamental sea que la persona viva sola o con su familia, protegiendo así el ejercicio del derecho de su autodeterminación es decir elegir la manera en la que quiera vivir, sin que esto implique la sustracción de la protección. Esto es muy importante ya que la elección en la manera de vivir de una persona merece igual protección por parte del Estado.

### Bibliografía consultada:

- Constitución Nacional Argentina comentada, autor Susana S. Cayuso.
- Merlo Leandro Martin. La Ley AR/DOC/2601/2019.
- Rodriguez Remis, Mariano AR/DOC/3364/2019.

- Manual de Registración, última revisión 6/10/2020.
- Dtr. 10/2016. Régimen de protección de la vivienda. Formas de afectación. Objeto. Legitimados. Beneficiarios. Habitación efectiva. Subrogación real. Publicidad. Prioridad. Registración provisional. Medidas cautelares. Afectación múltiple. Afectación por actuación administrativa. Desafectación.
- Cossari Leandro R.N.-Cossari Nelson. G.A. La Ley AR/DOC/2044/2020.
- Cámara de apelaciones en lo Civil y Comercial de La Plata, sala 3 Tr La Ley AR/JUR/107617/2016.
- Puerta de Chacón Alicia.Tr La Ley AR/DOC/3812/2017.<sup>7</sup>
- Molina de Juan, Mariel F. CCyC 2015 (diciembre). 16/12/2015,52 cita online: AR/DOC/4265/2015.
- Ortolani Luciana “Régimen De Vivienda” Principales Cambios.Revista Notarial De Córdoba 2016, Página 34.
- Dtr 106/2012 Rpi Misiones. Fdo María Laura Rodriguez. Directora General Del Reg. Propiedad Inmueble De Pcia De Misiones.
- CHEJANOVICH - Ian Nicolás / Revista: 940 (abr - jun 2020) Rama: Parte General / / Temas: Régimen de vivienda (bien de familia) Publicado: 2022-02-09.-
- DIEGO JOSÉ MAYORDOMO. Redefiniendo El Concepto De Familia, Las Uniones Convivenciales. Y La Vivienda, Volumen De Técnica Notarial. Funciones Y Responsabilidades Del Escribano. Práctica Notarial, Registral e Inmobiliaria. Tomo 1 Pag 163.-
- MARCELA TRANCHINI, Tratado de Derecho Notarial. Año 2021. Editorial Astrea
- ORLANDI OLGA. Protección de la vivienda y derecho sucesorio. Publicado en: RDF 80, 17/07/2017, 37. Cita Online: AR/DOC/3751/2017.

---

<sup>7</sup>DIEGO JOSÉ MAYORDOMO. Redefiniendo El Concepto De Familia, Las Uniones Convivenciales. Y La Vivienda, Volumen De Técnica Notarial. Funciones Y Responsabilidades Del Escribano. Práctica Notarial, Registral e Inmobiliaria. Tomo 1 Pag 163.-

- MAZZINGHI, JORGE A.M. El nuevo status de la vivienda. Afectación, disposición, uso, atribución preferencial y después de la muerte. Cita Online AR/DOC/481/2016. Publicado en LA LEY 01/03/2016.

-PLOVANICH MARÍA CRISTINA. La persona humana y la protección de los derechos de la vivienda. Cita Online AR/DOC/3747/2017. Publicado en LA LEY ONLINE.

[1] KEMELMAJER de CARLUCCI, Aida, “Protección jurídica de la vivienda familiar”, separata de la Rev de la Facultad de Ciencias Económicas de la Univ. Nac. De Cuyo, nro 51.

[2] Verónica Soriano Zothner/ Familia/09/03/2022.

[3] HERRERA. M Caramelo G. Picasso S, (dir), Código Civil y Comercial de La Nación comentado. Título preliminar y libro primero. Artículos 1 a 400. Buenos Aires, Infojus, 2015 pág 410

[4] Rodríguez Remis, Mariano **Citar ABELEDO PERROT N.º: AP/DOC/623/2016**