

## VIVIENDA (ANTES BIEN DE FAMILIA)

Ficha conceptual Nº 18

**Derogación**

Se deroga la ley 14.394 (art. 3º, inc. a) de la ley 26.994).

**Norma**

El régimen de vivienda se legisla en los arts. 244 a 256 CCyC.

**Diferenciación**

Diferenciar la “Vivienda” del Libro I (figura equivalente al “bien de familia” de la ley 14.394) de la “Vivienda familiar” del Libro II (arts. 456, 522, 526, 527 y conc. CCyC).

**Denominación**

Desaparece la expresión “bien de familia”. Ahora se denomina “vivienda”.

**Novedades**

- Destino del inmueble afectado: exclusivamente destino de “vivienda” (desaparece la posibilidad de afectar el inmueble destinado a la explotación para el sustento de la familia, como sí lo preveía la ley 14.394).
- Objeto de la afectación (art. 244 CCyC): se puede afectar *todo* el inmueble o hasta una *parte de su valor*.
- Retroprioridad (art. 244, 2º párrafo, CCyC): se aplica el principio de retroprioridad o prioridad indirecta, es decir, la oponibilidad a terceros será desde el otorgamiento del acto y no desde la inscripción, como sucedía en el régimen anterior.
- Beneficiarios (art. 246 CCyC): puede afectar el propietario constituyente, aun soltero, designándose beneficiario a sí mismo. Incorpora entre los beneficiarios al “conviviente”.
- Habitación efectiva (art. 247 CCyC): al menos uno de los beneficiarios debe vivir en el inmueble afectado (es decir, si sólo vive el constituyente-beneficiario es suficiente).
- Subrogación real (art. 248 CCyC): 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 (es decir, a los importes obtenidos por la venta de la vivienda afectada, cuando no se otorga la compra de un segundo inmueble en forma simultánea con la venta del primero). Esto último es una novedad.
- Reserva de subrogación real: En el caso de constar la reserva de subrogación en la escritura, el Registro de la Propiedad deberá agregar al asiento registral actual de desafectación, la siguiente nota: “*Con reserva de subrogación real (art. 244 CCyC)*” (Instructivo Nº 2 del año 2015 de la Dirección Provincial de la Provincia de Buenos Aires).

En la escritura de adquisición de la nueva vivienda, deberá referenciarse la reserva de subrogación efectuada, consignando todos los datos de la primitiva afectación (orden de servicio 45/2015 de la Dirección Provincial de la Provincia de Buenos Aires).

- Medidas cautelares: en caso de que el bien afectado objeto de la venta se encuentre gravado o afectado por medidas cautelares posteriores a la constitución, deberá solicitarse judicialmente que dichos derechos o medidas se trasladen al nuevo bien adquirido o al precio de venta.
- Excepciones a la afectación: la vivienda afectada sí es susceptible de ejecución en los casos previstos en el art. 249 CCyC. Este artículo mantiene lo que preveía la ley 14.394 en su art. 38 y expresamente agrega las obligaciones por expensas comunes y las obligaciones alimentarias.
- Desafectación y cancelación (art. 255, inc. a), CCyC) / Transmisión o gravamen (art. 250 CCyC): estas normas incorporan como novedad que se requiere la conformidad del conviviente (si la unión convivencial estuviere inscripta).
- Inmueble rural (art. 256 CCyC): se puede afectar si no excede la unidad económica, conforme a lo que dispongan las reglamentaciones locales.