

COMISIÓN TEMA IV

AFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. DESAFFECTACIÓN. CONFORMIDAD DEL CÓNYUGE. EFECTOS. LA CONVIVENCIA EN LA DESAFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. LA CONVIVENCIA INSCRIPTA Y LA CONVIVENCIA NO INSCRIPTA. SUBROGACIÓN. BENEFICIARIOS. DISTINTOS SUPUESTOS. CONDOMINIO. NORMATIVA REGISTRAL DE CADA JURISDICCIÓN

Presidente: Gabriel B. Ventura

Vicepresidente: Arnaldo Adrián Dárdano

Secretario: Martín Russo

Comisión redactora

Verónica Bianco, Adriana Bonello, María Eugenia Boretti, Alicia Verónica Castillo, Ian Nicolás Chejanovich, María Martha Cúneo, Arnaldo Adrián Dárdano, Walquiria Franco, Yamila Martínez, Alberto Miguens, Sergio Miranda, Javier Moreyra, Augusto Piccon, Martín Leandro Russo, Magdalena Tato, Gabriel B. Ventura y Gastón Zavala

Relator: Arnaldo Adrián Dárdano

DESPACHO

- La protección de la vivienda es un derecho humano fundamental, que torna operativos otros principios constitucionales, como el principio de progresividad y no regresividad, igualdad, salud, entre otros.

- La interpretación del régimen de vivienda debe considerar la finalidad del instituto y responder al espíritu de su base normativa constitucional y de convencionalidad, en el sentido más favorable a la protección de la familia, la subsistencia y conservación de la vivienda digna y adecuada, como elemento natural y fundamental de la sociedad.

- Están legitimados para afectar al régimen de vivienda los titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión y con destino a vivienda, entre ellos los usufructuarios, usuarios y superficiarios, sin necesidad de conformidad del nudo propietario.

- El afectante podrá designar y excluir los beneficiarios que considere, incluidos ascendientes o descendientes afines, dado que la ley no distingue. Frente a acreedores, el régimen subsiste con cualquiera de los beneficiarios designados por la ley.

- Resulta posible afectar al régimen de vivienda varios inmuebles, siempre y cuando el constituyente no sea propietario único de más de uno de ellos. En los supuestos de afectación de varios inmuebles en condominio deberá cumplirse con el destino de vivienda efectiva de alguno de los beneficiarios en cada uno de los inmuebles afectados, sin necesidad de que exista parentesco entre los cotitulares.

- No es necesaria la inscripción de la unión convivencial para que un conviviente pueda ser considerado beneficiario, conforme lo determina el artículo 246 inc. a) del CCyC.

- La subrogación de vivienda es procedente sin considerar el valor patrimonial de los inmuebles involucrados.

- De acuerdo a lo previsto por el art. 248 CCyC, no hay plazo establecido para ejercer el derecho de subrogación sobre los importes que sustituyen la vivienda en concepto de indemnización o precio.

Dentro de la comisión se generó una postura (minoritaria) que *de lege ferenda* sugiere la fijación por el legislador de un plazo razonable para su ejercicio.

- La interpretación del art. 248 CCyC referido a la subrogación de vivienda, contempla la posibilidad de transmisión de la afectación a otro inmueble ya existente en el patrimonio del subrogante.

- Puede ejercerse el derecho de subrogación aun cuando el afectante no hubiere hecho expresa reserva de su ejercicio, sin perjuicio de la conveniencia de exteriorizar su voluntad subrogatoria al momento de la transmisión del bien afectado o por acto posterior.

- Es posible que el afectante renuncie a la inejecutabilidad que otorga el régimen de protección a la vivienda, en forma expresa y específica, en relación a una o varias obligaciones determinadas. Esta renuncia no tiene vocación registral y debe contar con el asentimiento conyugal o convivencial.

- Corresponde la subsistencia de la afectación, a rogación de parte, en el caso de transmisión de la vivienda afectada a un beneficiario, siempre que se mantengan los requisitos esenciales del régimen, con efectos desde la afectación originaria.

- Se sugiere a los colegios profesionales promover este régimen y sus beneficios, dada la importancia que tiene la tutela de la vivienda como derecho humano fundamental.