

## PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA

Por Osvaldo Pitrau y Lucila Inés Córdoba

\*

La Ley 26.994 que aprueba el Código Civil y Comercial, deroga la ley 14.394, denominada "Bien de Familia". El Código Civil y Comercial de la Nación regula en sus artículos 244 a 256 la vivienda.

Sin perjuicio de recordar, que tal como lo establece el Código Civil y Comercial en el Capítulo 1 del Título Preliminar, se introduce una nueva forma de interpretación del Derecho, al establecerse que los casos deben ser resueltos según las leyes que resulten aplicables, conforme con la Constitución Nacional y los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte. Que como principio rector, se debe tener en cuenta la finalidad de la norma y que los usos, prácticas y costumbres son vinculantes cuando las leyes o los interesados se refieren a ellos o en situaciones no regladas legalmente, siempre que no sean contrarios a derecho. -art. 1-. Así también, se dispone en forma más amplia con relación en el artículo 2 que la ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento. Dejándose de lado la interpretación que establecía el Código Civil de Vélez, en cuanto a que había que entender cuál era la intención del legislador. Ahora, tal como expusimos, lo que prima es la finalidad de la norma, la cual no puede ser analizada como regla aislada.

El CCyC modifica también el régimen de protección de la vivienda, reconociendo que éste no es únicamente un derecho de las "familias tradicionales", con base en el matrimonio o en las uniones estables, sino que tal derecho humano fundamental de debe ser reconocido a la persona humana. Es así que el artículo 246 dispone que se benefician con tal protección, el propietario constituyente, su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes; en defecto de ellos, sus parientes colaterales dentro del tercer grado que convivan con el constituyente. Se requiere, que al menos uno de los beneficiarios habite el inmueble en forma efectiva.

Se encuentran legitimados para solicitar tal protección legal el titular registral, debiendo haber acuerdo entre los cotitulares, si los dueños son más de uno. También la ley dispone que puede solicitarse tal afectación por actos de última voluntad, por del Ministerio Público, o de oficio por el juez si hay beneficiarios incapaces o con capacidad restringida y que 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.

¿Qué bienes y en que medida pueden afectarse?. El artículo 244 dispone que puede afectarse al régimen de protección un inmueble destinado a vivienda, por su totalidad o hasta una parte de su valor y que tal protección no excluye la concedida por otras disposiciones legales. Se requiere la inscripción de la afectación en el registro de la propiedad inmueble según las formas previstas en las reglas locales, y la prioridad temporal se rige por las normas contenidas en la ley nacional del registro inmobiliario. La ley establece que no puede afectarse más de un inmueble. En caso de ser titular de dos o más inmuebles, debe optarse por uno de ellos.

¿Porque tal afectación importa una protección a la vivienda?, porque de ese modo el inmueble no puede ser ejecutado por deudas posteriores a la inscripción, salvo que provinieran de incumplimiento de pago de expensas comunes y por impuestos, tasas o contribuciones que gravan directamente al inmueble; o de incumplimiento de obligaciones con garantía real sobre el inmueble, constituida de conformidad a lo previsto en el artículo 250; o incumplimiento de obligaciones que tienen origen en construcciones u otras mejoras realizadas en la vivienda; o de incumplimiento de obligaciones alimentarias a cargo del titular

---

\* Abogado (UBA) especializado en Derecho Público (Área: Administrativo). Es colaborador en la materia "Elementos de Derecho Penal y Procesal Penal", en la cátedra Daniel R. Pastor (UBA).

---

a favor de sus hijos menores de edad, incapaces, o con capacidad restringida. Sin perjuicio de ello, son embargables y ejecutables los frutos que produce el inmueble si no son indispensables para satisfacer las necesidades de los beneficiarios.

Es un régimen que reconoce el pluralismo familiar, además del derecho de los sujetos que viven solos a que el lugar en el que tienen su centro de vida sea resguardado. Se privilegia un derecho fundamental del hombre a la protección de su hábitat, por sobre los derechos de crédito de sus acreedores.