

## ÍNDICE

---

<i>Prólogo</i> , por Graciela Medina .....	23
<i>Presentación</i> .....	27
<b>I. Introducción</b> .....	31
<b>II. Naturaleza jurídica</b> .....	33
1. Individualismo social .....	33
2. Concepción supraindividualista de la sociedad. . .	34
3. La familia como célula social y su protección volun- taria .....	34
4. La vivienda como derecho humano fundamental .	35
5. La familia como concepción humanitaria .....	35
6. Denominación .....	37
7. Definición .....	37
7.1. Régimen de vivienda .....	38
7.2. Vivienda familiar .....	39
8. Naturaleza jurídica de la protección de la vivienda	39
8.1. Naturaleza jurídica del derecho del constitu- yente .....	43
8.2. Naturaleza jurídica del derecho de los benefi- ciarios .....	44

9. Similitudes y diferencias entre el régimen de vivienda y el régimen de vivienda familiar . . . . .	46
9.1. Similitudes . . . . .	46
9.1.1. Objeto protegido . . . . .	46
9.1.2. Única vivienda . . . . .	46
9.1.3. Habitación efectiva . . . . .	46
9.1.4. Valor de la vivienda . . . . .	47
9.1.5. Género . . . . .	47
9.1.6. Perdurabilidad . . . . .	47
9.1.7. Irrenunciabilidad . . . . .	47
9.1.8. Inejecutabilidad . . . . .	48
9.1.9. Gravabilidad . . . . .	48
9.2. Diferencias . . . . .	48
9.2.1. Constitución . . . . .	48
9.2.2. Voluntad de los titulares . . . . .	49
9.2.3. Publicidad . . . . .	49
9.2.4. Beneficios impositivos, de constitución y de transmisión hereditaria . . . . .	50
9.2.5. Cese de la tutela . . . . .	50
<b>III. La vivienda en el Código Civil . . . . .</b>	<b>51</b>
1. Antecedentes . . . . .	51
2. La vivienda adecuada . . . . .	52
2.1. Seguridad jurídica de la tenencia . . . . .	53
2.2. Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura . . . . .	54
2.3. Asequibilidad . . . . .	54
2.4. Habitabilidad . . . . .	54
2.5. Acceso . . . . .	54
2.6. Ubicación . . . . .	55
2.7. Adecuación cultural . . . . .	55
3. Vivienda adecuada y vivienda digna . . . . .	55

4. La vivienda familiar como derecho fundamental . . .	59
5. Acceso a la vivienda y derecho a la vivienda . . . . .	61
6. Vivienda como destino del inmueble . . . . .	64
7. La vivienda y la familia . . . . .	65
7.1. Familia matrimonial o convivencial . . . . .	65
7.2. La familia monoparental . . . . .	66
7.3. Familia unipersonal . . . . .	67
7.4. La familia y las niñas, niños y adolescentes . .	69
7.5. Vivienda y ruptura matrimonial o convivencial . . . . .	70
7.5.1. Atribución del hogar como efecto del divorcio . . . . .	71
7.5.2. Administración y disposición de la vivienda durante la indivisión poscomunitaria . . . . .	73
7.5.3. Atribución de la vivienda e indivisión poscomunitaria . . . . .	74
7.5.4. Divorcio, atribución de la vivienda y régimen protectorio . . . . .	75
7.6. Vivienda y uniones convivenciales . . . . .	76
7.7. La familia y el interés público . . . . .	80
8. Protección de la vivienda en la nueva concepción de la familia . . . . .	81
<b>IV. <i>El derecho constitucional</i></b> . . . . .	83
1. El constitucionalismo social . . . . .	83
2. La Constitución argentina . . . . .	87
3. Constitucionalización del derecho privado . . . . .	95
4. Derecho y ley . . . . .	97
5. La constitucionalización del derecho privado y la eficacia interpretativa de la ley . . . . .	99
6. La vivienda familiar como derecho humano fundamental . . . . .	100

7. Protección de la vivienda en los estados locales . . .	104
8. La tutela de la vivienda y la familia en las constituciones locales . . . . .	107
9. El Estado y las políticas habitacionales . . . . .	113
9.1. Líneas de crédito para el acceso a la vivienda	116
9.2. Banco Hipotecario Nacional . . . . .	117
9.2.1. Cláusula de inembargabilidad . . . . .	119
9.2.2. ¿Protección del Banco o de la vivienda? . . . . .	121
9.2.3. Destino del préstamo y el carácter de vivienda . . . . .	123
9.2.4. Embargabilidad de la vivienda . . . . .	125
9.2.5. Publicidad registral de la cláusula de inembargabilidad . . . . .	126
9.3. Banco de la Nación Argentina . . . . .	128
<b>V. Interpretación de la vivienda en la constitucionalización del derecho privado . . . . .</b>	<b>131</b>
1. Introito . . . . .	131
2. Interpretación literal . . . . .	132
3. Interpretación real o histórica . . . . .	132
4. Interpretación restrictiva . . . . .	133
5. Interpretación extensiva o integrativa . . . . .	133
6. Interpretación constitucional . . . . .	134
7. La interpretación y los derechos fundamentales . . . . .	136
8. La interpretación en el Código Civil y Comercial de la Nación . . . . .	139
9. Interpretación del régimen de vivienda . . . . .	143
<b>VI. La vivienda familiar en el régimen patrimonial primario</b>	<b>147</b>
1. Orden público familiar . . . . .	147

2. Régimen patrimonial primario . . . . .	148
3. Deber de contribución . . . . .	149
3.1. Objeto de la contribución . . . . .	149
3.2. Forma de la contribución . . . . .	150
3.3. Extensión . . . . .	151
3.4. Proporción . . . . .	151
3.5. Exigibilidad . . . . .	151
3.6. Responsabilidad solidaria . . . . .	152
4. Hogar familiar . . . . .	152
4.1. Concepto . . . . .	153
4.2. Inejecutoriedad de la vivienda . . . . .	154
4.3. Aplicabilidad . . . . .	154
4.4. Vivienda familiar e inscripción registral . . . . .	155
4.5. Naturaleza del derecho de uso de la vivienda familiar . . . . .	157
4.6. Extensión dinámica de la vivienda común . . . . .	157
4.7. Cosas muebles . . . . .	158
4.8. Asentimiento . . . . .	158
4.8.1. Asentimiento y vivienda familiar . . . . .	160
4.8.2. Nulidad . . . . .	161
4.8.3. Venia judicial . . . . .	162
4.8.4. Asentimiento y bienes gananciales . . . . .	163
4.8.5. Asentimiento e indivisión poscomunitaria . . . . .	164
4.8.6. Prueba . . . . .	164
4.8.7. Consideraciones preliminares a la venta de la vivienda familiar . . . . .	164
<b>VII. Régimen de vivienda . . . . .</b>	<b>167</b>
1. Antecedentes . . . . .	167
1.1. Homestead . . . . .	167
1.2. Evolución en el derecho comparado . . . . .	169

1.3. Antecedentes legislativos en Argentina . . . . .	173
1.3.1. Ley del Hogar . . . . .	173
1.3.2. Comisión Nacional de Casas Baratas . . . . .	173
1.3.3. Lotes de Hogar . . . . .	174
1.3.4. Hogar Ferroviario . . . . .	175
1.3.5. Administración Nacional de Vivienda . . . . .	176
1.3.6. Ley 14.394, “Bien de familia” . . . . .	176
2. Concepto de régimen de vivienda . . . . .	177
3. Estatuto legal . . . . .	177
4. Elementos constitutivos del régimen de vivienda . . . . .	178
4.1. Elemento real . . . . .	179
4.1.1. Individualización del inmueble . . . . .	179
4.1.2. Certificaciones de libre deuda . . . . .	180
4.1.3. Inmueble catastral . . . . .	181
4.1.4. Definición planimétrica . . . . .	182
4.1.5. Valor del inmueble . . . . .	183
4.1.6. Afectación parcial . . . . .	185
4.1.7. Faz dinámica del inmueble: destino . . . . .	187
4.1.8. Casas modulares o prefabricadas . . . . .	190
4.1.9. Afectación de más de un inmueble . . . . .	190
4.1.10. Propiedad horizontal . . . . .	194
4.1.11. Inmuebles en condominio . . . . .	195
4.1.12. Inmueble baldío . . . . .	200
4.1.13. Características constructivas . . . . .	201
4.1.14. Inmueble rural . . . . .	203
4.1.15. Inmueble alquilado . . . . .	204
4.1.16. Inmueble hipotecado . . . . .	205
4.1.17. La vivienda y el mobiliario . . . . .	206
4.2. Elemento personal . . . . .	208
4.2.1. Constituyente . . . . .	209
4.2.2. Beneficiarios . . . . .	240
4.3. Elemento formal . . . . .	262

4.3.1. La forma instrumental y la protección de la vivienda . . . . .	264
4.3.2. Afectación al régimen de vivienda . . .	265
4.3.3. Sistemas protectorios . . . . .	267
4.3.4. La constitución administrativa en el derecho argentino . . . . .	272
4.3.5. La forma instrumental prevista en el Código Civil y Comercial de la Nación	274
4.3.6. Honorarios profesionales . . . . .	294
4.4. Habitación efectiva . . . . .	301
4.4.1. Habitación al momento de la constitución . . . . .	302
4.4.2. Habitantes ulteriores . . . . .	302
4.4.3. Subsistencia de la habitación . . . . .	303
4.4.4. Habitación del colateral . . . . .	304
4.4.5. Cese transitorio de la habitación efectiva . . . . .	305
4.4.6. Habitación temporaria . . . . .	308
5. Subrogación de vivienda . . . . .	309
5.1. Subrogación real y subrogación de vivienda	310
5.2. Subrogación de vivienda y garantía común de los acreedores . . . . .	311
5.3. Elementos del art. 248 del CCyCN . . . . .	312
5.4. Transmisión de la afectación a otra vivienda	313
5.4.1. Vivienda . . . . .	313
5.4.2. Adquisición de la vivienda . . . . .	314
5.4.3. Transmisión automática . . . . .	315
5.5. Reglamentación . . . . .	316
5.6. Innecesariedad de la rogación expresa para subrogación . . . . .	317
5.7. Criterio interpretativo . . . . .	321
5.8. Instrumentación . . . . .	323
5.8.1. Formalización en distintos documentos . . . . .	324

5.8.2. Oficiales públicos intervinientes . . . .	325
5.8.3. Subrogaciones sucesivas . . . . .	325
5.9. ¿Desafectación o liberación de la vivienda subrogada? . . . . .	326
5.10. Diferencia de valores entre las viviendas . . .	327
5.10.1. Vivienda sustituta de mayor valor . . .	327
5.10.2. Vivienda sustituta de menor valor . . .	328
5.11. Sustitución de vivienda entre bienes que obran en el patrimonio . . . . .	329
5.11.1. Subrogación a la vivienda que construye . . . . .	333
5.12. Subrogación de vivienda en dos viviendas . .	334
5.13. Subrogación de la vivienda entre un bien patrimonio de uno solo de los cónyuges o convivientes a una vivienda de ambos y viceversa	336
5.14. Afectación de vivienda <i>in itinere</i> . . . . .	337
5.14.1. Subrogación de vivienda con fondos extraños . . . . .	341
5.15. Subrogación de vivienda y asentimiento . . . .	342
6. Efectos . . . . .	343
6.1. Inicio de la eficacia . . . . .	343
6.2. Diferencia con la vivienda familiar . . . . .	346
6.3. Inmuebles con protección legal múltiple . . .	346
6.4. Vigencia de la protección . . . . .	347
6.4.1. Excepción a la vigencia ilimitada . . .	348
6.4.2. Afectación a vivienda sujeta plazo . . .	349
6.5. Oponibilidad . . . . .	350
6.6. Embargabilidad . . . . .	351
6.7. Inejecutabilidad . . . . .	353
6.8. Obligación anterior e inoponibilidad de la afectación . . . . .	354
6.8.1. Obligación anterior y fecha cierta . . .	356
6.8.2. Acreedores de causa posterior . . . . .	357



6.8.3. Inoponibilidad y desafectación . . . . .	358
6.9. Inoponibilidad de la vivienda a determinadas obligaciones . . . . .	359
6.9.1. Impuestos, tasas o contribuciones que gravan directamente al inmueble. . . . .	359
6.9.2. Obligaciones por expensas comunes . . . . .	360
6.9.3. Obligaciones con garantía real sobre el inmueble . . . . .	362
6.9.4. Obligaciones que tienen origen en construcciones o mejoras realizadas en la vivienda. . . . .	363
6.9.5. Obligación alimentaria a cargo del titular a favor de sus hijos menores de edad, incapaces, o con capacidad restringida. . . . .	364
6.10. Obligaciones laborales y la vivienda . . . . .	366
6.11. Frutos del inmueble . . . . .	369
6.12. Inejecutoriedad de la indemnización por seguro . . . . .	371
6.13. Indemnización por expropiación de la vivienda. . . . .	372
7. Fianza. . . . .	373
7.1. Fianza celebrada con anterioridad a la afectación a vivienda . . . . .	373
7.1.1. Plazo determinado . . . . .	373
7.1.2. Plazo indeterminado . . . . .	374
7.2. Fianza celebrada con posterioridad a la afectación a vivienda. . . . .	376
7.3. Fianza e inejecutabilidad de la vivienda familiar y convivencial . . . . .	377
7.4. La fianza y la cuenta corriente . . . . .	379
8. Cuenta corriente bancaria. . . . .	380
8.1. Interpretación judicial durante la ley 14.394 . . . . .	380
8.2. La cuenta corriente bancaria y la actividad negocial . . . . .	382

8.3. Tratamiento en el Código Civil y Comercial de la Nación . . . . .	383
9. Concurso y quiebra. . . . .	385
9.1. Legitimación. . . . .	387
9.2. Inoponibilidad . . . . .	387
9.3. Acreedores posteriores a la afectación . . . . .	389
9.4. Vivienda familiar y quiebra. . . . .	389
9.5. Vivienda y desapoderamiento. . . . .	391
9.6. Conclusiones . . . . .	392
9.7. Pedido de desafectación por parte del síndico. . . . .	393
10. Situación fiscal. . . . .	396
10.1. Impuesto de sellos y tasas retributivas al acto . . . . .	396
10.2. Impuesto a la transmisión gratuita de bienes (ITGB) . . . . .	397
10.2.1. Características del impuesto . . . . .	398
10.3. Expensas comunes, impuestos, tasas y contribuciones del inmueble . . . . .	400
10.4. Impuesto a las ganancias . . . . .	400
10.5. Impuesto a la transferencia de inmuebles . . . . .	402
10.6. Impuesto sobre los bienes personales . . . . .	404
10.7. Aportes previsionales . . . . .	406
11. El régimen de vivienda y su registración inmobiliaria. . . . .	407
11.1. Consideraciones preliminares . . . . .	407
11.2. Protección por afectación . . . . .	408
11.3. Rogación inscriptoria . . . . .	409
11.4. Obligación inscriptoria. . . . .	409
11.5. La inscripción durante la ley 14.394 . . . . .	410
11.6. La inscripción a partir del Código Civil y Comercial de la Nación. . . . .	412
11.7. Inscripción registral . . . . .	413

11.7.1. Publicidad y oponibilidad registral . . .	414
11.7.2. Legitimación . . . . .	415
11.7.3. La certificación registral . . . . .	416
11.7.4. Prioridad directa e indirecta . . . . .	420
11.7.5. La afectación a vivienda y la prioridad directa. . . . .	421
12. Transmisión de la vivienda afectada . . . . .	424
12.1. Transmisión o gravamen . . . . .	425
12.2. Destinatario de la transmisión . . . . .	426
12.3. Transmisión o subrogación . . . . .	427
12.4. Transmisión del inmueble . . . . .	427
12.5. Conformidad del conviviente . . . . .	429
12.6. Conformidad documental. . . . .	429
12.7. Conformidad y asentimiento . . . . .	430
12.8. Asentimiento de los beneficiarios que no sean cónyuge o conviviente. . . . .	431
12.9. Asentimiento para transmitir y para desafectar la vivienda . . . . .	431
12.10. La transmisión de la vivienda y los efectos protectorios . . . . .	432
12.11. Autorización judicial. . . . .	433
13. Desafectación del régimen de vivienda . . . . .	434
13.1. Desafectación objetiva total y parcial . . . . .	435
13.2. Desafectación subjetiva total y parcial . . . . .	436
13.3. Desafectación transitoria . . . . .	437
13.4. Desafectación y desafectación por subroga- ción . . . . .	438
13.5. Causales de desafectación . . . . .	439
13.5.1. Casos de desafectación voluntaria. . .	439
13.5.2. Casos de desafectación forzosa . . . . .	448
13.6. Desafectación y divorcio . . . . .	460
13.7. Desafectación e inoponibilidad. . . . .	461
13.8. La desafectación por causa grave . . . . .	462

13.9. Desafectación y asentimiento de los beneficiarios . . . . .	462
13.10. Desafectación y beneficiarios vulnerables . . . . .	463
13.10.1. Autorización judicial cuando estuviere comprometido el interés de beneficiarios vulnerables. . . . .	464
13.10.2. Desafectación judicial y beneficiarios vulnerables . . . . .	465
13.10.3. Desafectación e intervención del Ministerio Público . . . . .	470
13.11. Desafectación por expropiación, reivindicación o ejecución . . . . .	473
13.11.1. Expropiación. . . . .	473
13.11.2. Reivindicación. . . . .	476
13.11.3. Ejecución forzosa . . . . .	477
13.12. Desafectación e inscripción registral . . . . .	477
13.13. Desafectación del régimen de vivienda y la vivienda familiar . . . . .	478
<b>VIII. La vivienda y el derecho sucesorio. . . . .</b>	<b>481</b>
1. El derecho humano a la vivienda y la transmisión <i>mortis causa</i> . . . . .	481
2. Vivienda e hijos menores, incapaces, con capacidad restringida o personas mayores . . . . .	484
3. La sucesión de la vivienda y la calificación del bien . . . . .	485
4. La indivisión de la herencia y la vivienda . . . . .	486
5. Subsistencia de la afectación <i>post mortem</i> . . . . .	488
6. Transmisión sucesoria de la vivienda afectada . . . . .	488
7. La vivienda y la legítima . . . . .	490
8. Atribución hereditaria del inmueble en el que se encuentra la vivienda . . . . .	491
9. Administración de la vivienda. . . . .	493

10. Disposición testamentaria de la vivienda . . . . .	494
11. Responsabilidad de los herederos del constituyente y la vivienda . . . . .	495
<b>IX. <i>Derecho real de habitación del cónyuge o conviviente supérstite</i></b> . . . . .	497
1. Operatividad automática. . . . .	497
2. Habitación del hogar conyugal o convivencial . . . .	499
3. Defunción de un cónyuge o conviviente. . . . .	499
4. Inmueble. . . . .	500
5. Mobiliario del hogar . . . . .	501
6. Última morada familiar . . . . .	502
7. Concurrencia hereditaria . . . . .	502
8. Vigencia . . . . .	502
9. Condominio . . . . .	503
10. Conviviente sin recursos para procurarse su vivien- da . . . . .	504
11. Celebración de nuevas nupcias o unión conviven- cial . . . . .	504
12. Inscripción registral . . . . .	506
13. Inoponibilidad a acreedores del causante. . . . .	506
14. Renuncia. . . . .	507
15. No uso . . . . .	507
<b>X. <i>Intertemporalidad de la ley</i></b> . . . . .	509
1. Art. 7° del CCyCN. . . . .	510
1.1. Situaciones jurídicas constituidas, modifica- das o extinguidas . . . . .	511
1.2. Situaciones jurídicas en curso . . . . .	512
1.3. Retroactividad . . . . .	513

2. El bien de familia constituido y el tiempo jurídico	514
3. La aplicación inmediata de la ley	515
4. Alcance de la nueva ley	517
4.1. Destino no previsto en la nueva ley: explotación del bien	518
4.2. Nuevo estatuto legal	520
<i>Bibliografía</i>	523

