



**Claudio A. Belluscio**

*Coautora*

**Verónica P. Soriano Zothner**

# **Vivienda familiar**

## **según el Código Civil y Comercial**

Doctrina. Jurisprudencia. Modelos.

\*\*\*

Afectación de la vivienda

Atribución de la vivienda en el matrimonio

Atribución de la vivienda en la unión convivencial

Disposición de la vivienda en el matrimonio

Disposición de la vivienda en la unión convivencial

Derecho de habitación del cónyuge supérstite

Derecho de habitación del conviviente supérstite

Apéndice de jurisprudencia

Apéndice de modelos de escritos

---

**BIBLIOTECA BELLUSCIO**

---

<b>CORTE SUPREMA DE JUSTICIA BIBLIOTECA</b>	
SIG. TOPOGRAFICA 08005	INVENTARIO 155220



**GARCÍA ALONSO**  
contenidos jurídicos

# ÍNDICE

PALABRAS PRELIMINARES .....	19
<b>Capítulo I: Afectación de la vivienda</b> .....	21
1. Algunas consideraciones iniciales.....	21
2. Concepto .....	23
3. Regulación normativa.....	24
4. Características .....	25
a) Destino.....	25
b) Ubicación .....	25
c) Valor .....	26
d) Proporción afectable.....	27
e) Complementariedad.....	28
f) Inscripción.....	28
g) Unicidad .....	30
5. Legitimación .....	31
6. Requerimiento.....	31
a) A petición de parte.....	31
b) De oficio .....	32
7. Beneficiarios .....	32
8. Habitación efectiva .....	33
9. Subrogación real.....	34
10. Efecto principal de la afectación .....	36
11. Excepciones .....	37
a) Obligaciones por expensas comunes y por impuestos, tasas o contribuciones que gravan directamente al inmueble .....	38

b) Obligaciones con garantía real sobre el inmueble, constituida de conformidad a lo previsto en el artículo 250 CCCN.....	41
c) Obligaciones que tienen origen en construcciones u otras mejoras realizadas en la vivienda.....	41
d) Obligaciones alimentarias a cargo del titular a favor de sus hijos menores de edad, incapaces, o con capacidad restringida .....	42
12. Reglas en caso de ejecución.....	43
a) Acreedores sin derecho a pedir la ejecución.....	43
b) Existencia de remanente luego de la ejecución .....	43
c) Acreedores que pueden pedir la ejecución de la vivienda en el proceso concursal.....	43
13. Transmisión de la vivienda afectada.....	44
a) Legados o mejoras testamentarias .....	44
b) Conformidad del cónyuge o del conviviente.....	44
14. Frutos.....	45
15. Créditos fiscales.....	45
16. Deberes de la autoridad de aplicación.....	46
17. Honorarios.....	47
18. Desafectación y cancelación de la inscripción .....	49
a) Modo.....	49
b) Solicitud del constituyente.....	49
c) Solicitud de la mayoría de los herederos .....	50
d) Requerimiento de la mayoría de los condóminos.....	51
e) Solicitud por cualquier interesado o de oficio .....	51
f) En caso de expropiación, reivindicación o ejecución autorizada.	53
1) Expropiación.....	53
2) Reivindicación.....	53
3) Ejecución autorizada .....	54
19. Inmueble rural.....	54
20. Concursos y quiebras.....	55
a) Legitimación del síndico.....	57

## Capítulo II: Atribución del uso de la vivienda en el matrimonio. 63

1. Algunas consideraciones iniciales.....	63
2. Definición.....	64
3. Regulación normativa.....	65
4. Origen.....	66
a) Acuerdo de partes.....	66
b) Resolución judicial .....	68
5. Requisitos .....	68
a) Requisitos procesales .....	68
b) Legitimación activa.....	69
c) Solicitud de parte interesada.....	70
d) Carácter del bien .....	70
e) Plazo para interponer la demanda.....	71
6. Pautas para su atribución.....	71
a) Persona a quien se le atribuye el cuidado de los hijos.....	72
1) Modalidad del cuidado personal.....	74
2) Edad de los hijos.....	76
i) Hijos menores de edad.....	76
ii) Hijos mayores de edad.....	76
iii) Hijos menores y mayores de edad.....	78
3) Cantidad de hijos .....	78
4) Hijos comunes o sólo de uno de los cónyuges.....	79
5) Hijos con capacidad restringida, o con discapacidad.....	80
b) Persona que está en situación económica más desventajosa para proveerse de una vivienda por sus propios medios.....	81
c) El estado de salud y edad de los cónyuges.....	84
d) Los intereses de otras personas que integran el grupo familiar .....	86
7. Plazo.....	87
a) Extensión .....	87
b) Prórroga o renovación .....	90
8. Efectos de su atribución .....	90
a) Bien ganancial o propio de uno de los cónyuges .....	90
1) Una renta compensatoria por el uso del inmueble a favor del cónyuge a quien no se atribuye la vivienda .....	91
i) Renta compensatoria .....	91

ii) Legitimación .....	91
iii) Petición de parte.....	92
iv) Monto .....	93
v) Actualización .....	93
2) Que el inmueble no sea enajenado sin el acuerdo expreso de ambos cónyuges.....	94
3) Que el inmueble ganancial o propio en condominio de los cónyuges no sea partido ni liquidado.....	95
b) Vivienda alquilada.....	96
9. Renuncia.....	96
10. Cese de la atribución .....	97
a) Cumplimiento del plazo fijado por el juez.....	97
b) Cambio de circunstancias que se tuvieron en cuenta para su fijación .....	97
1) Desocupación de la vivienda .....	98
2) Enfermedad sobreviniente del cónyuge que no ocupa la vivienda.....	98
3) Posibilidad de acceso a otra vivienda de parte del cónyuge al que se le atribuyó el uso .....	99
c) Causas de indignidad previstas en materia sucesoria .....	99
11. De forma provisional en el divorcio y en la nulidad del matrimonio.....	100
12. Su consideración para la fijación de los alimentos.....	102
13. Su consideración para la fijación de la compensación económica .....	105
14. Atribución de la vivienda en caso de muerte de uno de los cónyuges .....	106
a) Gratuidad.....	107
b) Plazo.....	107
c) Calidad del inmueble.....	107
d) Inoponibilidad a los acreedores del causante .....	108
e) Extinción.....	108
<b>Capítulo III: Disposición de la vivienda en el matrimonio .....</b>	<b>109</b>
1. Asentimiento para disponer de la vivienda familiar.....	109

2. Asentimiento para disponer de los muebles indispensables de la vivienda y para transportarlos fuera de ella.....	115
3. Requisitos del asentimiento .....	116
4. Autorización supletoria judicial.....	117
5. Mandato entre cónyuges .....	120
6. Ausencia o impedimento de un cónyuge .....	121
7. Renuncia.....	122

#### **Capítulo IV: Atribución del uso de la vivienda en la unión convivencial.....**

123	123
1. Algunas consideraciones iniciales.....	123
2. Definición.....	124
3. Regulación normativa.....	125
4. Origen.....	126
a) Acuerdo de partes.....	126
b) Resolución judicial .....	128
5. Requisitos .....	128
a) Requisitos procesales .....	128
b) Legitimación activa .....	129
c) Solicitud de parte interesada .....	129
d) Carácter del bien .....	129
e) Plazo para interponer la demanda.....	130
6. Pautas para su atribución.....	130
a) Tener a su cargo el cuidado de hijos menores de edad, con capacidad restringida, o con discapacidad .....	131
1) Hijos comunes o sólo de uno de los cónyuges.....	131
2) Hijos con capacidad restringida, o con discapacidad.....	132
b) Acreditar la extrema necesidad de una vivienda y la imposibilidad de procurársela en forma inmediata.....	133
7. Plazo.....	134
a) Extensión .....	134
b) Prórroga o renovación.....	135
8. Efectos de su atribución .....	136
a) Bien en condominio o de titularidad de uno de los convivientes.....	136

1) Una renta compensatoria por el uso del inmueble a favor del conviviente a quien no se atribuye la vivienda.....	136
i) Renta compensatoria .....	136
ii) Legitimación .....	137
iii) Petición de parte.....	137
iv) Monto y actualización.....	138
2) Que el inmueble no sea enajenado durante el plazo previsto sin el acuerdo expreso de ambos .....	138
3) Que el inmueble en condominio de los convivientes no sea partido ni liquidado .....	138
b) Vivienda alquilada .....	139
9. Renuncia.....	142
10. Cese de la atribución .....	143
a) Cumplimiento del plazo fijado por el juez.....	143
b) Cambio de circunstancias que se tuvieron en cuenta para su fijación .....	144
c) Causas de indignidad previstas en materia sucesoria .....	144
11. De forma provisional en la unión convivencial.....	145
12. Su consideración para la fijación de los alimentos.....	145
13. Su consideración para la fijación de la compensación económica.....	147
14. Atribución de la vivienda en caso de muerte de uno de los convivientes.....	148
a) Legitimación.....	149
b) Gratuidad .....	149
c) Plazo .....	149
d) Calidad del inmueble .....	150
e) Inoponibilidad a los acreedores del causante.....	150
f) Extinción.....	150
1) Cumplimiento del plazo.....	151
2) Constitución de una nueva unión convivencial o matrimonio .....	151
3) Adquisición de vivienda propia habitable o bienes suficientes para acceder a ésta.....	151

<b>Capítulo V: Disposición de la vivienda en la unión convivencial .</b>	153
1. Asentimiento para disponer de la vivienda familiar (art. 522).	153
a) Necesaria inscripción en el Registro de Uniones Convivenciales .....	154
b) Actos que se contemplan.....	157
c) Asentimiento del otro conviviente .....	157
d) Nulidad del acto .....	158
e) Deudas contraídas con terceros.....	159
2. Asentimiento para disponer de los muebles indispensables de la vivienda y para transportarlos fuera de ella (art. 522) ...	159
3. Autorización supletoria judicial (art. 522).....	160
4. Renuncia.....	161
<b>Capítulo VI: Derecho real de habitación .....</b>	163
1. Derecho real de habitación del cónyuge supérstite .....	163
a) Introducción.....	163
b) Características .....	164
2. Derecho real de habitación del conviviente supérstite.....	173
a) Introducción.....	173
b) Requisitos .....	175
<b>Apéndice I: Síntesis jurisprudencial .....</b>	181
1. Derecho a la vivienda familiar .....	181
2. Atribución del uso de la vivienda familiar .....	181
3. Disposición de la vivienda.....	201
4. Afectación de la vivienda .....	202
5. Derecho real de habitación .....	207
<b>Apéndice II: Modelos de escritos .....</b>	215
1. Uniones matrimoniales .....	215
a) Solicita autorización judicial supletoria para la venta de la vivienda familiar.....	215
b) Fundamenta su oposición a la enajenación de la vivienda familiar .....	217

c) Atribución del uso de la vivienda familiar.....	219
d) Solicitud de que se fije una renta por el uso de la vivienda familiar .....	221
e) Solicitud para que se fije el derecho real de habitación para la cónyuge supérstite .....	223
2. Uniones convivenciales .....	225
a) Solicita autorización judicial supletoria para la venta de la vivienda familiar.....	225
b) Fundamenta su oposición a la enajenación de la vivienda familiar .....	227
c) Atribución del uso de la vivienda familiar.....	229
d) Solicitud para que se fije el derecho real de habitación para la conviviente supérstite.....	231
BIBLIOGRAFÍA .....	233 ✓