

## Protección a la Vivienda

### AFECTACION/PROTECCION DE LA VIVIENDA:

El principio general, que constituye el corazón del sistema de protección que implica este régimen, indica que el inmueble afectado es insusceptible de ejecución y de embargo por las deudas que contraiga su titular, aun en caso de concurso o quiebra e independientemente de cuál sea la causa de la obligación, si ésta es posterior a la afectación. La protección de la vivienda, está regulada en el Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, en los artículos 244 a 256, lo que antes de esta incorporación al nuevo código se denominaba BIEN DE FAMILIA.

#### ¿Quiénes pueden afectar?

La persona que afecta al régimen se denomina "constituyente". Tiene que ser el titular registral y debe designar "beneficiarios". En caso que la vivienda se encuentre registrada a nombre de varias personas (condóminos), todos deben proceder a la afectación en forma conjunta. Cabe aclarar que no es necesario que los condóminos tengan vínculo familiar entre ellos. Es importante destacar que una persona sin familia puede afectar a este Régimen, designándose a sí mismo como beneficiario. En caso que existiera usufructo sobre el inmueble, el usufructuario deberá dar su consentimiento.

¿Quiénes pueden ser beneficiarios? (art. 246 CCCN)

#### Pueden ser beneficiarios de la afectación:

- a) el propietario constituyente (puede designarse beneficiario a sí mismo), su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes;
- b) en defecto de ellos, sus [parientes colaterales dentro del tercer grado](#) que convivan con el constituyente.

#### Requisito de habitación efectiva.

Es requisito indispensable que al menos uno de los beneficiarios habite efectivamente el inmueble, exigencia que se tendrá por cumplida mediante la declaración jurada del titular registral al momento de la afectación (art. 247 CCCN).

### Vivienda objeto de la afectación.

Puede afectarse un inmueble destinado a vivienda, sin importar su valuación fiscal, por su totalidad o hasta una parte de su valor.

El régimen también es aplicable al inmueble rural que no exceda de la unidad económica, de acuerdo con lo que establezcan las reglamentaciones locales.

Nota: La existencia de una hipoteca vigente que grave el inmueble, no es obstáculo para la afectación al Régimen de Protección de la Vivienda.

### Documentación necesaria para proceder a la afectación.

El trámite de afectación al Régimen de Protección de la Vivienda en la Municipalidad de Necochea es totalmente gratuito mediante el convenio firmado entre el Municipio de Necochea y el Registro de la Propiedad. Para iniciar el trámite de afectación al Régimen de Protección de la Vivienda, el titular del inmueble debe concurrir a la OMIC con la siguiente documentación:

#### - Título o títulos de propiedad (original/es y fotocopia/s).

- Documento de identidad del o de los titulares de dominio (original/es y fotocopia/s).
- Copia de Documento de identidad de beneficiarios.

#### -Constancia de CUIT, CUIL o CDI.

#### -Documento que acredite el vínculo entre titular y beneficiarios (original/es y fotocopia/s).

#### -Poderes para afectar (en caso de existir).

### Efectos de la afectación

1) La afectación es inoponible a los acreedores con deudas anteriores a la afectación.

2) La vivienda afectada no es susceptible de ejecución por deudas posteriores a su inscripción, con excepción de:

- a) obligaciones por expensas comunes y por impuestos, tasas o contribuciones que gravan directamente al inmueble;
- b) obligaciones con garantía real sobre el inmueble, constituida con la conformidad del cónyuge, el conviviente con unión convivencial inscripta o autorización judicial;
- c) obligaciones que tienen origen en construcciones u otras mejoras realizadas en la vivienda;

d) obligaciones alimentarias a cargo del titular a favor de sus hijos menores de edad, incapaces, o con capacidad restringida.

Horario de atención

El horario es de 8:15 a 13:45 hs.

OMIC: Calle 59 N° 2137.

Tel: (02262) 52-0436.