

COMISIÓN 5

Protección de la vivienda. Afectación. Crisis familiares y vivienda. Niños adultos y mayores.

AUTORIDADES

Presidente: Carlos Arianna

Vicepresidentas:

- Alicia Puerta de Chacón
- Ángeles Baliero de Burundarena

Secretarias:

- Fabiana Carlucci
- Fabiana Martinelli

Relatores:

- Micaela Chanampe
- Gino Sgró
- Myriam Cataldi

Conclusiones

1. EL DERECHO A LA VIVIENDA Y EL SISTEMA INFRACONSTITUCIONAL.

El Código Civil y Comercial de la Nación importa un avance cualitativo en orden al derecho humano a la vivienda y a la vivienda familiar y su protección, en tanto amplia el universo de personas protegidas, tutela las diversas formas de organización familiar y establece la inejecutabilidad relativa de la vivienda familiar, conforme el mandato constitucional y convencional (arts. 14 bis y 75 inc. 22).

2. AFECTACIÓN DE LA VIVIENDA.

SUSTITUCIÓN DEL INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA.

De lege lata: La interpretación integradora del ordenamiento jurídico, conforme el art. 2

del CCYC, posibilita aplicar por analogía la norma del art. 248 al supuesto de la traslación de la afectación a otro inmueble que se tiene en el patrimonio del deudor. El fundamento, la finalidad y los valores en juego son idénticos al caso de la subrogación real. Una solución contraria basada en la exégesis apretada de este precepto legal deriva en un resultado injusto e irrazonable del juzgador (art. 3° CCyC).

REGISTRACIÓN DEL INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA

De lege lata

Conforme los párrafos primero y segundo del art. 244 del CCYC la inscripción de la afectación del inmueble a vivienda trabaja con el sistema de prioridad de la ley registral nacional y de las leyes provinciales y, por lo tanto, debe distinguirse según el documento sea de naturaleza notarial, judicial o administrativa.

3. LA VIVIENDA Y LOS ADULTOS MAYORES.

De lege lata

a.- La Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, aprobada por ley 27.360 obliga a adoptar y fortalecer las medidas legislativas, administrativas, judiciales, presupuestarias y de cualquier otra índole, a fin garantizar a la persona mayor el acceso y protección de su vivienda.

b.- En virtud de la operatividad de la Convención los magistrados están compelidos a asumir acciones positivas en causas donde se halle en riesgo la vivienda de los adultos mayores.

De lege ferenda

a.- No obstante la operatividad de la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, resulta conveniente su reglamentación interna a fin de garantizar no sólo el derecho a la vivienda, sino respecto a todos los derechos humanos fundamentales de los que son titulares.

4. INEJECUTABILIDAD DE LA VIVIENDA FAMILIAR.

De lege lata

a.- La vivienda familiar, prevista en los arts. 456 y 522 del CCYC, es inejecutable ante cualquier tipo de deuda, excepto las previstas expresamente en ambas normas.

b.- La vivienda familiar prevista en los arts. 456 y 522 del CCYC es inejecutable, excepto por las deudas previstas expresamente en ambas normas y las contempladas en el art. 249 del mismo código.

De lege ferenda

Deben establecerse límites a la inejecutabilidad de la vivienda familiar de modo similar a los establecidos para el régimen de vivienda.

5. ATRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA Y CUIDADO PERSONAL COMPARTIDO DE LOS HIJOS.

De lege lata

Cuando los progenitores no conviven y se haya establecido un régimen de cuidado personal compartido respecto del hijo, el juez, de acuerdo a las circunstancias del caso, podrá atribuir el uso de la vivienda en forma temporal alternada, o bien, a efectos de evitar las complicaciones que las reiteradas mudanzas pueden generar, el pago de un canon locativo por las mensualidades correspondientes al período durante el cual el uso no ha sido atribuido.

6.- LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA ANTE EL CESE DE LA UNIÓN CONVIVENCIAL.

De lege lata

- a. En virtud de lo dispuesto por la Convención sobre los Derechos del Niño (art. 2º inc. 2), los arts. 2, 558 párrafo segundo y 659 del código civil y comercial corresponde interpretar que el límite de dos años previsto en el art. 526 no rige cuando la vivienda se atribuye al ex conviviente que tiene a su cargo el cuidado de los hijos menores de edad, con capacidad restringida, o con discapacidad.
- b. Se reputa inconstitucional el plazo de dos años establecido respecto del inc. a) del art. 526 por considerarlo discriminatorio respecto de los hijos matrimoniales –frente a los cuales no se computan plazos– y de los habidos en unión convivencial.

De lege ferenda

a.- Se propone la redacción del artículo de la siguiente forma: “ARTICULO 526.- Atribución del uso de la vivienda familiar. El uso del inmueble que fue sede de la unión convivencial puede ser atribuido a uno de los convivientes en los siguientes supuestos: a) si tiene a su cargo el cuidado de hijos menores de edad, con capacidad restringida, o con discapacidad; b) si acredita la extrema necesidad de una vivienda y la imposibilidad de procurársela en forma inmediata. En este supuesto el juez debe fijar el plazo de la atribución el que no puede exceder de dos años a contarse desde el momento en que se produjo el cese de la convivencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 523. El plazo indicado no se aplica en el supuesto previsto en el apartado a).”

b.- Se propone la redacción del artículo de la siguiente forma: “ARTICULO 526.- Atribución del uso de la vivienda familiar. El uso del inmueble que fue sede de la unión convivencial puede ser atribuido a uno de los convivientes en los siguientes supuestos: a) si tiene a su cargo el cuidado de hijos menores de edad, con capacidad restringida, o con discapacidad; b) si acredita la extrema necesidad de una vivienda y la imposibilidad de procurársela en forma inmediata. En este supuesto el juez determina el plazo de duración. El plazo indicado no se aplica en el supuesto previsto en el apartado a).”

c.- Se propone la siguiente redacción del primer párrafo del art. 527: “Atribución de la vivienda en caso de muerte de uno de los convivientes. El conviviente supérstite que carece de vivienda propia habitable o de bienes suficientes que aseguren el acceso a ésta, puede invocar el derecho real de habitación gratuito sobre el inmueble de propiedad del causante que constituyó el último hogar familiar y que a la apertura de la sucesión no se encontraba en condominio con otras personas. El mismo se fijará por un plazo, que el Juez determinará de acuerdo a las circunstancias del caso.”

d.- Se mantenga la redacción del art. 527, 1º parte.