

POSTERARO SANCHEZ ESCRIBANIA

Volumen 1, n° 1

JULIO 2016

NOVEDADES NOTARIALES

EL BIEN DE FAMILIA EN EL NUEVO CODIGO CIVIL Y COMERCIAL

A partir del 1 de agosto de 2015 entró en vigencia el Nuevo Código Civil y Comercial que rige la vida cotidiana de los argentinos.

Muchos cambios comienzan a estar presentes y por ello es necesario ir conociendo los mismos que más influencia tienen.

El régimen de Bien de Familia fue creado por la ley 14394 en el año 1954 para proteger la vivienda familiar (casa, departamento) o un inmueble destinado a explotación propia (comercial, agropecuaria, industrial, etc) por parte del propietario o él y su familia. El principal efecto del régimen de bien de familia era que el inmueble no podía ser ejecutado por deudas de su propietario que hubieren tenido causa antes de la inscripción del Bien de Familia. Es decir que la propiedad no quedaba protegida contra toda deuda que hubiere nacido antes de realizar la afectación al régimen, ni respecto de deudas de expensas, alimentos ni impuestos. El Nuevo Código Civil y Comercial sigue reconociendo esta importante institución, introduciendo interesantes modificaciones, que se encuentran en los arts 244 a 256 y a la cual se denomina ahora "Régimen de Vivienda" o "Régimen de Protección de la Vivienda". Veamos las principales características del sistema:

1) Vigencia de los anteriores "Bien de Familia": quienes hubiesen realizado el trámite de Bien de Familia antes del 1 de agosto de 2015 siguen protegidos desde la fecha en que lo inscribieron en el Registro de la Propiedad Inmueble y no es necesario que realicen trámite alguno de renovación.

2) Personas solteras sin hijos o concubinos sin hijos: otra reforma muy importante es que se permite a una persona soltera (que habita solo la vivienda), sin hijos, padres ni hermanos o tíos, beneficiarse de esta institución, lo cual antes del 1 de agosto no era posible. O sea quien habita su casa o departamento puede afectarlo al Régimen de Vivienda, aunque sea soltero y sin hijos. También en el caso que los propietarios fueren concubinos, aunque no tuvieran hijos en común podrán afectar al régimen. Además entre los beneficiarios puede incluirse ahora el conviviente.

3) Inmuebles explotación propia: desaparece la protección del inmueble que es explotado por el propietario o él y su familia, lo cual constituye un retroceso de la legislación. Solamente se permite afectar al Régimen de Vivienda inmuebles rurales que no superen una unidad económica según las legislaciones locales, pero tiene que constituir también la vivienda del propietario.

Así entonces por ejemplo un local comercial explotado por su propietario ya no podrá estar protegido por la nueva legislación, sin perjuicio que aquellos protegidos como Bien de Familia por la ley 14394 continúen vigentes. Esto es un retroceso del Nuevo Código, ya que quien explota un inmueble para el sustento de su familia no estará protegido.

Titular por Concurso del Registro Notarial 15 de Luján- Buenos Aires.

M. Moreno 1143, Luján, Buenos Aires

Tel: 02323-440392. Email: info@escribaniaposteraro.com.ar

www.escribaniaposteraro.com.ar

POSTERARO SANCHEZ

ESCRIBANIA

Volumen 1, n° 1

JULIO 2016

NOVEDADES NOTARIALES

EL BIEN DE FAMILIA EN EL NUEVO CODIGO CIVIL Y COMERCIAL

4) Venta de la vivienda y reemplazo por otra: continuación de los beneficios: Los beneficios del Régimen de Vivienda se transmiten a la adquirida en sustitución de la afectada y a los importes que la sustituyen en concepto de indemnización o precio.

Por ejemplo, supongamos que tengo mi vivienda afectada al Régimen de Vivienda del Nuevo Código o al anterior Bien de Familia, y la vendo. Si luego compro o construyo una nueva vivienda con el dinero de esa venta, esta propiedad tendrá la misma protección desde la fecha en que realicé el trámite originario de la vendida. También queda protegido el dinero recibido por la venta, con lo cual si deposito en algún banco el precio obtenido, le debo informar al mismo que es por la venta de un inmueble que estaba afectado a Bien de Familia o al Régimen de Vivienda, a efectos de proteger dicho importe de embargos y ejecuciones de acreedores.

En la Provincia de Buenos Aires es necesario que en la escritura de venta se deje constancia que con el dinero del precio se hará lo que se llama "subrogación real", es decir que se comprará otra vivienda y así mantener los beneficios desde la fecha de la anterior. Luego en la escritura en que se compra la nueva vivienda se debe hacer mención de este cambio, para así contar con el beneficio originario.

Esto es muy importante, ya que no queda desprotegida la nueva vivienda respecto de las deudas que hubieren surgido desde la afectación originaria de la anterior hasta la fecha de reemplazo de la misma; sino que la misma quedará beneficiada desde la fecha en que el anterior Bien de Familia o Régimen de Vivienda se hubiere constituido.

5) Inmuebles edificados: es condición esencial que el inmueble se encuentre edificado para afectar al Régimen de Vivienda. No puede afectarse un lote baldío, ni una parcela rural baldía, aunque sea explotada por el propietario.

Efectos importantes del "Régimen de vivienda" (ex Bien de Familia):

-La vivienda no puede ejecutarse (rematarse o subastarse), por deudas del propietario, siempre que las mismas tengan una causa de fecha posterior a la que se inscribió el trámite en el Registro de la Propiedad. Pero sí puede ser ejecutada por deudas de: impuestos o tasas de la vivienda, expensas, hipotecas, construcciones u otras mejoras de la propiedad, alimentos de los hijos menores de edad o incapaces del dueño.

-Al fallecer el propietario está exenta del impuesto a la transmisión gratuita o impuesto a la herencia.

-La vivienda no puede ser vendida, donada o permutada sin desafectarlo (lo cual puede realizarse en la misma escritura). Para ello tiene que dar su conformidad el/la cónyuge o conviviente (si la unión convivencial está inscripta en el Registro Civil o si la conviviente era una de las beneficiarias.) b) Tampoco puede ser hipotecado sin la conformidad del cónyuge o con-

Titular por Concurso del Registro Notarial 15 de Luján- Buenos Aires.

M. Moreno 1143, Luján, Buenos Aires

Tel: 02323-440392. Email: info@escribaniaposteraro.com.ar

www.escribaniaposteraro.com.ar

POSTERARO SANCHEZ

ESCRIBANIA

Volumen 1, n° 1

JULIO 2016

NOVEDADES NOTARIALES

EL BIEN DE FAMILIA EN EL NUEVO CODIGO CIVIL Y COMERCIAL

viente.

-Hipotecas: no es necesario desafectar del Bien de Familia o del Régimen de Vivienda para constituir una hipoteca. Ya que es la propia ley la que determina que en referencia a la deuda hipotecaria no opera la protección de no ejecución. Por ello, hay que descartar la práctica de los bancos que muchas veces exigen desafectar el antiguo bien de familia o el nuevo régimen de vivienda para poder hipotecar; ya que ello no es necesario y desprotege al dueño.

-Los efectos subsisten siempre que aunque sea uno de los beneficiarios habite el inmueble con destino de vivienda.

Requisitos de la afectación:

-Unanimidad de propietarios: en caso de condominios deben solicitarla todos los dueños del inmueble. No es necesaria conformidad de cónyuge o conviviente. Sí se requiere para el caso de desafectación.

-Vivienda: el inmueble debe tener destino de vivienda. Aunque puede tener además otros destinos: como local comercial, explotación rural, siempre que no se excluya la vivienda.

-Designación de beneficiarios: titular solamente, o titular y cónyuge o conviviente, ascendientes o descendiente o parientes colaterales hasta 3er grado (si el titular carece de cónyuge, conviviente, ascendientes o descendientes).

Trámite: Formas: a) Por escritura pública. b) Concurriendo al Registro de la Propiedad Inmueble en la ciudad de La Plata (calle 44 entre 4 y 5), siendo en este caso totalmente gratuito. c) Mediante una autorización a un tercero con firmas certificadas ante escribano público. **Documentación a presentar:** Escritura original; constancia de CUIT, CUIL del propietario, o en caso de no tener, se presenta el CDI (Clave de Identificación, que se tramita en AFIP); partidas de nacimiento de hijos, matrimonio si dueño es casado (de todo hay que presentar también una fotocopia), y llevar copia DNI de la familia. El trámite lo firma el propietario, no hace falta que firme el/la cónyuge o conviviente (sí esto es necesario para desafectarlo, cuyo trámite es idéntico al anterior).

Por último es necesario aclarar una cierta creencia popular al respecto, es que, en caso de fallecimiento del propietario de un inmueble que está afectado a bien de familia (o a vivienda desde el 1-8-2015) dicho bien no se transmite directamente a sus hijos, sino que debe realizarse el correspondiente juicio de sucesión.

(*) **Esc. Leandro N. POSTERARO SANCHEZ**

Consejero del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires—Titular por Concurso Registro Notarial 15 de Luján.

Titular por Concurso del Registro Notarial 15 de Luján- Buenos Aires.

M. Moreno 1143, Luján, Buenos Aires

Tel: 02323-440392. Email: info@escribaniaposteraro.com.ar

www.escribaniaposteraro.com.ar