

Protección de la vivienda

Por Mario Dubois. Publicado el 1° de febrero de 2017 en Cipolletti

Digital:<http://cipollettidigital.com.ar/noticia/396/ante-una-deuda-como-puedo-proteger-mi-vivienda>

Esta vez, nuestro cliente emprendedor nos envía un mail donde nos dice que le ha sido muy útil nuestro asesoramiento para tomar una decisión empresaria, pero que ahora le ha surgido otra duda relacionada con su casa y como podría hacer para no comprometerla con sus futuros proyectos. La pregunta es **¿Puedo ponerla como bien de familia?** Con el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, ya no se llama más bien de familia, sino protección de la vivienda y no importa si vive allí una familia o una sola persona, ya que se trata de salvaguardar la vivienda como derecho humano individual. Si una persona tiene más de un inmueble en propiedad, solo puede afectar a uno solo para protegerlo.

¿Cómo es la protección que brinda el sistema? La vivienda afectada no puede ser ejecutada por acreedores cuyos créditos sean posteriores a la inscripción de la protección, salvo el caso de impuestos, tasas o expensas si estuviera en el régimen de propiedad horizontal o por créditos referidos a construcciones o mejoras en la misma vivienda.

¿Qué trámite hay que hacer y cual es el costo? Se debe realizar la afectación al presente régimen mediante una inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble donde la propiedad se encuentre registrada. El trámite lo puede realizar directamente el propietario de la vivienda y es gratuito.

¿A quien beneficia la protección de la vivienda? Obviamente al propietario, su cónyuge, a su pareja conviviente, sus padres, hijos y también a los hermanos y tíos que convivan con el propietario.

¿Es necesario que el propietario habite en la vivienda afectada? Tiene que ser habitada por el propietario o por alguno de los beneficiarios.

¿El inmueble afectado puede ser vendido? Si, claro, primero hay que desafectarlo mediante trámite en el Registro de la Propiedad Inmueble y luego se puede vender.

¿Y si compro otro? La afectación se transmite a la vivienda adquirida en sustitución de la anterior, con lo cual queda protegida.

¿Lo puedo desafectar cuando quiero? Si, mediante un trámite, también gratuito por ante el Registro de la Propiedad Inmueble. En caso de estar casado o en unión convivencial inscripta, se requiere el consentimiento del cónyuge o del conviviente.- En caso de que éste se oponga, se puede solicitar la autorización del Juez.

Nuestro cliente ha recabado información relativa a su situación patrimonial, ya que al iniciar una empresa podía poner en riesgo algo tan importante como su vivienda y los interrogantes que se plantea son lógicos y nuestras respuestas están encaminadas a que puedan tomar conocimiento efectivo de los resortes legales que tiene para protegerla y así cuidar también a su familia..-