

La protección de la vivienda en el Proyecto de Código Civil

A) Esbozo General

- I. Introducción
- II. Familia
- III. Régimen patrimonial de la familia
- IV. Filiación
- V. Obligaciones
- VI. Daños
- VII. Contratos
- VIII. Derechos Reales

B) La problemática de la vivienda

- IX. Aspectos sociales
- X. Aspectos axiológicos
- XI. Aspectos constitucionales
- XII. El bien de familia
- XIII. Transferencia del inmueble
- XIV. Vivienda y divorcio
- XV. Vivienda y sucesión mortis causa
- XVI. Vivienda y uniones convivenciales

C) Conclusiones

A) Esbozo General:

I.- Introducción

Podemos decir que un sistema jurídico se encuentra en crisis cuando las soluciones que brinda a los casos que se les plantea no son consideradas justas por sus destinatarios. La pérdida de esta cualidad justificante puede darse tanto por la dinámica del cambio social como por las modificaciones en la jerarquía de los valores de la comunidad cuyas relaciones aquél sistema viene a regular. Debemos recordar que el Código vigente no ha sido modificado en su estructura y arquitectura metodológica desde su sanción en 1869.

El sistema jurídico que rige la vida cotidiana de nuestra comunidad se encuentra claramente en crisis. No por falta de méritos del código vigente, sino por las profundas modificaciones de la realidad social, cambios en las estructuras (nuevas concepciones de familia, de niñez, adolescencia, nuevas formas de contratación y tipos contratuales, etc.), a la cual se aplica dicho sistema y a la transformación de los valores que inspiraron las soluciones originales del Código de Velez.

Estos cambios en los paradigmas sociales y axiales impactaron en la justicia y la eficacia de las normas contenidas en nuestro código legal, impacto que tanto la doctrina como la jurisprudencia trataron de atenuar en su labor cotidiana.

Paralelamente, a veces en tiempo, en ocasiones tardíamente, también la legislación ha ido "emparchando" el sistema, sea con modificaciones parciales, sea con leyes especiales; entre ellas podemos mencionar el matrimonio igualitario, la disminución de la mayoría de edad, la identidad de género, por citar solo algunas de las más recientes. Sin embargo, no ha dejado de sentirse la necesidad de una reforma integral y sistematizadora que adecue las disposiciones normativas a las realidades de nuestro tiempo, con el objetivo de ampliar los derechos, para una mayor aceptación de los mismos dentro de la Sociedad.

Acorde la importancia que posee el temario a tratar, hemos optado por dividir nuestra exposición en dos partes claramente diferenciadas: en primer lugar, una vinculada a aspectos generales del Código proyectado, con referencia a las principales áreas del sistema jurídico privado (Familia, Régimen patrimonial de la familia, Filiación, Obligaciones, Daños, Contratos, y Derechos Reales); luego, una segunda parte en donde abordaremos los temas específicos relativos a la vivienda y su tratamiento en el Proyecto (Aspectos sociales, axiológicos, y constitucionales, el bien de familia, la transferencia del inmueble, la vivienda frente al divorcio, la sucesión mortis causa y las uniones convivenciales); por último, presentaremos nuestra conclusión, tanto respecto al Proyecto en su conjunto como respecto a la regulación de la vivienda y su protección.

II.- Familia

La familia es nuestro núcleo primario socializador, siendo un elemento de vital importancia en la formación del individuo. Junto a la concepción tradicional de la familia, se han ido desarrollando nuevas formas de convivencia, realidades que también contribuyen a sustentar la Sociedad de hodierno y que brindan contención, confort y posibilidades de desarrollo a la personalidad humana.

Hasta el momento, estos nuevos paradigmas de convivencia familiar se desarrollaban en el vacío legal, sólo alterado por normas dispersas que venían a solucionar cuestiones tangenciales sin alterar la orfandad sistemática. El presente Proyecto viene a llenar ese déficit normativo, de una manera acorde a los nuevos tiempos; en este orden de cosas, se equiparan ciertos y determinados efectos de las uniones convivenciales a los propios del régimen matrimonial, pero sin llegar a una asimilación completa.

III.- Régimen Patrimonial de la Familia

En cuanto al régimen de propiedad dentro de la familia (no puede hablarse en sentido estricto de régimen patrimonial matrimonial atento lo dicho en el párrafo anterior), creemos que éste debe girar en torno a dos ejes o cuestiones, de por sí dinámicas: la estabilidad matrimonial (vinculada a la perduración de un proyecto de vida en común) y la incorporación de la mujer en el ámbito de la economía en paridad con el hombre. Si bien la primer cuestión, con la frecuente división y ensamble de las parejas encuentra en la separación patrimonial el régimen mas adecuado a su propia dinámica, los déficit sociales en orden a la integración de género (pese a los avances reales de la última década) muestran profundas desigualdades de oportunidades en perjuicio de las mujeres, lo cual podría aconsejar el mantenimiento de un régimen de comunidad.

IV.- Filiación

Uno de los aspectos más novedosos del régimen proyectado es la regulación de un importante campo de la Realidad social, como es el impacto de las modernas técnicas de reproducción asistida.

V.- Obligaciones

En el área del Derecho Patrimonial propiamente dicho, podemos observar una profunda modificación de los paradigmas fundantes en tres de los cuatro grandes sub-sistemas que lo componen (Derecho de Daños, Derecho Contractual y régimen de los derechos reales), en tanto el Derecho Obligacional en sí mismo trae algunos ajustes pero sin conmovir la arquitectura del sistema.

Ciertamente, dentro de la normativa vinculada a la relación obligacional el punto más polémico es el régimen proyectado para las obligaciones de dar sumas de dinero extranjero. Más allá de los calificativos mediáticos y cierto uso emotivo y crítico del vocablo "pesificación", lo cierto es que se trata de una vuelta a las soluciones tradicionales anteriores a las reformas introducidas por la Ley de Convertibilidad. Las soluciones proyectadas en la materia se fundan en la soberanía monetaria y son acordes con las disposiciones constitucionales y la política impulsada desde el gobierno en otros ámbitos jurídico (tributario, cambiario, etc.)

Al momento de sancionarse el código de Vélez, en el proceso de crear un Estado moderno para la Nación Argentina, el modelo económico preponderante era la coexistencia y circulación de diferentes monedas nacionales: de oro, plata u otros metales, todas ellas oficiales y con valores de (inter)cambio variables en el tiempo. Los billetes venían a representar un derecho del tenedor de los mismos, contra el Banco emisor, por el metálico indicado en la denominación del billete. Los vaivenes políticos y económicos entre dinero convertible y fiduciario duraron hasta 1929 (fecha en que se abandona definitivamente la conversión pesos - oro) sin cambiar un ápice del texto legal.

Será en 1991 cuando se modifique el código forzando al deudor que hubiera contraído una deuda en una moneda extranjera a pagar con esa moneda y forzándolo a acudir al mercado de divisas. No necesitamos explayarnos respecto a los abusos e injusticias que causó esta disposición entre los deudores en general (especialmente los tomadores de créditos dentro de las relaciones de consumo); confiamos que la disposición proyectada reconstruirá la justicia distributiva en la materia.

VI.- Daños

Consideramos auspicioso la ampliación que trae el Proyecto respecto al concepto de Responsabilidad Civil, no ya limitada al mero *respondere* resarcitorio por el daño injusto producido, ya sea mediante la reposición al estado original, ya sea mediante el sucedáneo en dinero, sino extendida ahora a la evitación del daño, ya sea de una manera directa, mediante el deber de prevenir el daño, ya de manera indirecta, mediante las sanciones pecuniarias disuasivas, tendientes a desalentar la continuidad de conductas y prácticas dañosas.

Sin embargo, no podemos dejar de sumar nuestra crítica a las soluciones incorporadas por el Poder Ejecutivo en el ámbito de la responsabilidad del Estado y los funcionarios públicos. El reenvío hacia un régimen administrativo inexistente y la tajante prohibición de aplicar siquiera supletoriamente el régimen civil crean no solo una laguna normativa en un aspecto

clave de la vida cotidiana, sino que deja librado todo el sistema a una futura, eventual e incierta integración jurisprudencial, con grave perjuicio de los derechos de los ciudadanos.

VII.- Contratos

El régimen jurídico de los contratos diseñado por Velez Sarsfield se centraba en un modelo de autonomía tanto de contratación como de contenido, en el cual los sujetos contratantes, con plena libertad y conocimiento de los efectos y consecuencia de sus acciones, celebraban sus acuerdos en un plano de absoluta igualdad, mediante la aceptación inmediata de la oferta o mediante el intercambio epistolar.

Este modelo idealizado, ya no existe. Fenómenos como los contratos predisuestos, las cláusulas generales, la comunicaciones a distancia, la telemática, la contratación one click, el comercio electrónico, y un largo etcétera, muestran una realidad del tráfico contractual muy alejada del molde velezano.

Las modificaciones parciales (Decreto Ley 17.711 de 1968) o específicas (Ley de Defensa del Consumidor, por mencionar la más importante) no son suficientes. El régimen proyectado viene a adecuar el sistema vigente de una manera acorde a las nuevas realidades socio-económicas y las actuales concepciones axiológicas, no solo modernizando los paradigmas de contratación sino receptando contratos no regulados pero con amplia difusión social.

VIII.- Derechos Reales

La Reforma de 1994 consagró el derecho de los pueblos originarios y la propiedad de sus tierras ancestrales. A casi veinte años del imperativo constitucional, no existe una normativa sistemática sobre la materia.

El proyecto viene a subsanar esta omisión, incorporando en el (macro)sistema jurídico la propiedad comunitaria de los pueblos originales.

También recepta y regula el fenómeno de los complejos inmobiliarios que tan amplio desarrollo han tenido en nuestro medio, pese a las deficiencias técnicas y axiológicas de los marcos normativos a los cuales se han venido sometiendo.

D) La problemática de la vivienda

De todos los temas en los cuales innova la normativa propuesta, queremos resaltar la defensa brindada en el Proyecto a la vivienda, adecuando a la Realidad y a las prácticas argentinas la protección al denominado "bien de familia".

IX.- Aspectos sociales

El ser humano es un ser vivo, una entidad real, concreta, biológica y corporal. Existe en un aquí y ahora, en un espacio y tiempo determinado. En esta determinación física, requiere de un entorno en el cual desarrollar los aspectos sociales, familiares y morales de su personalidad. En este sentido, la vivienda es el ámbito físico que posibilita el desarrollo y efectividad de los derechos fundamentales de la personalidad.

Pese a la importancia de este espacio vital, la situación social o los eventos económicos pueden favorecer o impedir el acceso a la misma, o hacerlo en condiciones gravosas para los individuos. La ausencia de los medios materiales para procurarse una vivienda digna propia,

el déficit habitacional, las políticas públicas (que no llegan a cubrir la demanda por la inexistencia durante muchos años de acciones estatales para solucionar la problemática habitacional fundamentalmente de los sectores más necesitados y medios), la concentración de la riqueza y la desigualdad social, son factores que agudizan los obstáculos a los que se enfrentan quienes buscan satisfacer esta necesidad básica.

X- Aspectos axiológicos

La "solución" del Código Civil decimonónico, centrado en el dominio absoluto sobre el inmueble y la sujeción a la autonomía contractual, no dio respuesta a la problemática habitacional.

Los estándares de protección a la propiedad privada y al contrato se enfrenta a otros criterios axiológicos de raigambre humanista, como ser la dignidad humana, el bienestar, la protección habitacional y la vida en familia, los cuales son prioritarios en nuestra escala axiológica.

No dudamos en proclamar que, en los supuestos de situaciones conflictivas, en que se encuentran en pugnas los valores mencionados, debe darse preferencia a estos valores humanos por encima de los valores economicistas, en la medida que sea necesario el sacrificio de alguno de ellos en aras de la JUSTICIA.

XI.- Aspectos constitucionales

La protección a la vivienda encuentra, entre nosotros, su fundamento constitucional en el art. 14 bis de nuestra Carta Magna, en cuanto dispone que "En especial, la ley establecerá: [...] la defensa del bien de familia [...] y el acceso a una vivienda digna".

A su turno, a través de la recepción del art. 75, inc. 22, CN, poseen jerarquía constitucional una serie de tratados internacionales tuitivos de los derechos fundamentales del ser humano.

Así, la Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, estipula en su art. 27.1 que "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad."

En el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, se establece que "Artículo 11.1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento."

XII.- El bien de familia

En el Libro Primero, Título III, Capítulo 3, se regula el instituto tradicionalmente conocido como "bien de familia", de una manera mucho más flexible y acorde con las experiencias de nuestra Sociedad.

En los Fundamentos del Anteproyecto (remitidos por el Poder Ejecutivo Nacional sin cambios) se indica que "a) se autoriza la constitución del bien de familia a favor del titular del

dominio sin familia, atendiendo a la situación, cada vez más frecuente, de la persona que vive sola; se permite que el bien de familia sea constituido por todos los condóminos, aunque no sean parientes ni cónyuges; b) la afectación también puede ser decidida por el juez, a petición de parte, en la resolución que atribuye la vivienda en el juicio de divorcio o en el que resuelve las cuestiones relativas a la conclusión de la convivencia, si hay beneficiarios incapaces o con capacidad restringida; c) Se amplía la lista de los beneficiarios al conviviente; d) se prevé expresamente la subrogación real, reclamada por la doctrina y recogida en diversos pronunciamientos judiciales, que permite adquirir una nueva vivienda y mantener la afectación, así como extender la protección a la indemnización que provenga del seguro o de la expropiación; e) Se resuelven problemas discutidos en la doctrina, cuales son: la situación de la quiebra, adoptándose el criterio según el cual el activo liquidado pertenece sólo a los acreedores anteriores a la afectación, y si hay remanente se entrega al propietario; la admisión de la retroprioridad registral, en tanto se remite a las normas de la ley registral que así lo autorizan; la inoponibilidad a los créditos por expensas en la propiedad horizontal y a los créditos alimentarios, etc."

En la actualidad, la protección de la vivienda, frente a los acreedores del titular, se encuentra regulada por la ley 14.394. Dicha normativa, si bien representó un sustancial adelanto respecto al régimen anterior, exhibe actualmente una serie de falencias, producto del cambio de las circunstancias sociales que le sirven de sustento. El sistema proyectado busca resolver dichas deficiencias priorizando la defensa del sustento físico del ser humano y su grupo familiar.

Entre los avances más significativos, podemos mencionar la posibilidad otorgada al individuo que no integre una "familia", a acogerse al mecanismo tuitivo proyectado. De esta manera, se adecua el sistema a la realidad del ser humano que es el único habitante del inmueble y cuyo proyecto de vida no integra un núcleo familiar, ampliándose la protección de la ley.

Otra cuestión que queremos remarcar es la referida al llamado "principio de subrogación real" del inmueble tan discutido en el régimen vigente. En tal sentido, el Código proyectado plasmaría el mencionado principio a través de dos normas de fundamental importancia.

En primer lugar, se dispone que la protección otorgada a la vivienda se extiende al inmueble que se adquiera con el producto de la venta del bien sometido al régimen tuitivo, o los montos sustitutivos del mismo.

ARTÍCULO 248.- Subrogación real. La afectación se transmite a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada y a los importes que la sustituyen en concepto de indemnización o precio.

Por otro lado, y poniendo fin a una disputa doctrinaria, se estipula expresamente que en caso de ejecución del bien protegido en el marco de un proceso falencial, el saldo remanente (una vez satisfechos los créditos de los acreedores para los cuales es inoponible la protección legal) queda excluido de la garantía común del resto de los acreedores quirografarios.

Artículo 249, in fine: Los acreedores sin derecho a requerir la ejecución no pueden cobrar sus créditos sobre el inmueble afectado, ni sobre los importes que la sustituyen en concepto de indemnización o precio, aunque sea obtenido en subasta judicial, sea ésta ordenada en una ejecución individual o colectiva.

XIII.- Transferencia del inmueble

Otro mecanismo tuitivo de la vivienda se encuentra en el actual art. 1277, en tanto dispone el requisito de asentimiento conyugal para la transferencia del inmueble cuando es el asiento del hogar conyugal. En efecto, la actual normativa estipula:

Artículo 1277, in fine: "También será necesario el consentimiento de ambos cónyuges para disponer del inmueble propio de uno de ellos, en que está radicado el hogar conyugal si hubiere hijos menores o incapaces. Esta disposición se aplica aun después de disuelta la sociedad conyugal, trátese en este caso de bien propio o

ganancial. El juez podrá autorizar la disposición del bien si fuere prescindible y el interés familiar no resulte comprometido."

El sistema proyectado conserva el espíritu de la norma citada. En efecto, en la parte correspondiente a la regulación común tanto al régimen de comunidad como de separación de bienes durante el matrimonio, se dispone que:

ARTÍCULO 456.- Actos que requieren asentimiento. Ninguno de los cónyuges puede, sin el asentimiento del otro, disponer de los derechos sobre la vivienda familiar, ni de los muebles indispensables de ésta, ni transportarlos fuera de ella. El que no ha dado su asentimiento puede demandar la anulación del acto o la restitución de los muebles dentro del plazo de caducidad de SEIS (6) meses de haberlo conocido, pero no más allá de SEIS (6) meses de la extinción del régimen matrimonial.

La vivienda familiar no puede ser ejecutada por deudas contraídas después de la celebración del matrimonio, excepto que lo hayan sido por ambos cónyuges conjuntamente o por uno de ellos con el asentimiento del otro.

XIV.- Vivienda y divorcio

En caso de ruptura del vínculo matrimonial, el art. 211 dispone actualmente que:

"Art. 211. Dictada la sentencia de separación personal el cónyuge a quien se atribuyó la vivienda durante el juicio, o que continuó ocupando el inmueble que fue asiento del hogar conyugal, podrá solicitar que dicho inmueble no sea liquidado ni partido como consecuencia de la disolución de la sociedad conyugal si ello le causa grave perjuicio, y no dio causa a la separación personal, o si ésta se declara en los casos del artículo 203 y el inmueble estuviese ocupado por el cónyuge enfermo.

En iguales circunstancias, si el inmueble fuese propio del otro cónyuge, el juez podrá establecer en favor de éste una renta por el uso del inmueble en atención a las posibilidades económicas de los cónyuges y al interés familiar, fijando el plazo de duración de la locación. El derecho acordado cesará en los casos del artículo 210. También podrá declararse la cesación anticipada de la locación o de la indivisión si desaparecen las circunstancias que le dieron lugar."

El Proyecto mantiene la protección de la vivienda en caso de cese de la relación familiar, en términos análogos a la normativa vigente. Así lo establece el art. 443.

ARTÍCULO 443.- Atribución del uso de la vivienda. Pautas. Uno de los cónyuges

puede pedir la atribución de la vivienda familiar, sea el inmueble propio de cualquiera de los cónyuges o ganancial. El juez determina la procedencia, el plazo de duración y efectos del derecho sobre la base de las siguientes pautas, entre otras:

- a) la persona a quien se atribuye el cuidado de los hijos;
- b) la persona que está en situación económica más desventajosa para proveerse de una vivienda por sus propios medios;
- c) el estado de salud y edad de los cónyuges;
- d) los intereses de otras personas que integran el grupo familiar.

XV.- Vivienda y sucesión mortis causa

Finalmente, no podemos dejar de mencionar la disposición contenida en el art. 3573bis del Código vigente, en tanto dispone que:

"Art. 3.573 bis. Si a la muerte del causante éste dejare un solo inmueble habitable como integrante del haber hereditario y que hubiera constituido el hogar conyugal, cuya estimación no sobrepasare el indicado como límite máximo a las viviendas para ser declaradas bien de familia, y concurrieren otras personas con vocación hereditaria o como legatarios, el cónyuge supérstite tendrá derecho real de habitación en forma vitalicia y gratuita. Este derecho se perderá si el cónyuge supérstite contrajere nuevas nupcias."

Dicha solución se mantiene en el sistema proyectado, que dispone, entre otros, el siguiente artículo:

ARTÍCULO 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 por un plazo máximo de DOS (2) años 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.

Este derecho es inoponible a los acreedores del causante.

Se extingue si el conviviente superstite constituye una nueva unión convivencial, contrae matrimonio, o adquiere una vivienda propia habitable o bienes suficientes para acceder a esta.

XVI.- Vivienda y uniones convivenciales

Sin embargo, el aspecto más novedoso del sistema jurídico proyectado es la recepción de los nuevos paradigmas familiares y su regulación. El régimen tuitivo de la vivienda se ajusta a dicha lógica, extendiendo las soluciones brindadas en el marco del modelo tradicional de familia a aquellos casos de uniones convivenciales.

En este sentido, se recoge una amplia experiencia doctrinal y jurisprudencial, que venido equiparando los derechos fundamentales de los grupos familiares sin discriminación en orden a su origen matrimonial o no.

ARTÍCULO 514.- Contenido del pacto de convivencia. Los pactos de convivencia pueden regular, entre otras cuestiones:

- a) la contribución a las cargas del hogar durante la vida en común;
- b) la atribución del hogar común, en caso de ruptura;
- c) la división de los bienes obtenidos por el esfuerzo común, en caso de ruptura de la convivencia.

ARTÍCULO 518.- Relaciones patrimoniales. Las relaciones económicas entre los integrantes de la unión se rigen por lo estipulado en el pacto de convivencia.

A falta de pacto, cada integrante de la unión ejerce libremente las facultades de administración y disposición de los bienes de su titularidad, con la restricción regulada en este Título para la protección de la vivienda familiar y de los muebles indispensables que se encuentren en ella.

ARTÍCULO 522.- Protección de la vivienda familiar. Si la unión convivencial ha sido inscrita, ninguno de los convivientes puede, sin el asentimiento del otro, disponer de los derechos sobre la vivienda familiar, ni de los muebles indispensables de ésta, ni transportarlos fuera de la vivienda. El juez puede autorizar la disposición del bien si es prescindible y el interés familiar no resulta comprometido.

Si no media esa autorización, el que no ha dado su asentimiento puede demandar la nulidad del acto dentro del plazo de caducidad de SEIS (6) meses de haberlo conocido, y siempre que continuase la convivencia.

La vivienda familiar no puede ser ejecutada por deudas contraídas después de la inscripción de la unión convivencial, excepto que hayan sido contraídas por ambos convivientes o por uno de ellos con el asentimiento del otro.

ARTÍCULO 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.

El juez debe fijar el plazo de la atribución. El plazo no puede ser mayor al que hubiera durado la convivencia, con un máximo de DOS (2) años a contar desde que se produjo el cese de la convivencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 523.

A petición de parte interesada, el juez puede establecer: una renta compensatoria por el uso del inmueble a favor del conviviente a quien no se atribuye la vivienda; que el inmueble no sea enajenado durante el plazo previsto sin el acuerdo expreso de ambos; que el inmueble en condominio de los convivientes no sea partido ni liquidado. La decisión produce efectos frente a terceros a partir de su inscripción

registral.

Si se trata de un inmueble alquilado, el conviviente no locatario tiene derecho a continuar en la locación hasta el vencimiento del contrato, manteniéndose el obligado al pago y las garantías que primitivamente se constituyeron en el contrato.

El derecho de atribución cesa en los mismos supuestos previstos en el artículo 445.

ARTÍCULO 527.- Atribución de la vivienda en caso de muerte de uno de los convivientes. El conviviente superstite que carece de vivienda propia habitable o de bienes suficientes que aseguren el acceso a ésta, puede invocar el derecho real de habitación gratuito por un plazo máximo de DOS (2) años 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.

Este derecho es inoponible a los acreedores del causante.

Se extingue si el conviviente superstite constituye una nueva union convivencial, contrae matrimonio, o adquiere una vivienda propia habitable o bienes suficientes para acceder a esta.

C) Conclusión

La ausencia de modificaciones estructurales del Código Civil en casi 150 años, trajo aparejado la falta de inclusión de nuevos actores que, en un Estado Social de Derecho, no pueden quedar excluidos, ya que la postmodernidad debe estar marcada no por las individualidades económicas sino por una concepción humanista de la Sociedad. La coyuntura actual y nuestra concepción de un Estado regulador de la actividad privada, amerita realizar un cambio de nuestra legislación de fondo.

Requerimos de un sistema jurídico que dé respuesta a las necesidades materiales y espirituales de la comunidad. El Código de Velez Sarsfield fue elaborado en el marco de una concepción liberal tanto en lo político como en lo económico. A su turno, muchas de las modificaciones parciales han sido realizadas en épocas de quiebre de la continuidad democrática.

El mecanismo aplicado por este Gobierno para poner en debate las leyes fundamentales a través de la Audiencia Pública, receptando las opiniones de todos los actores de nuestra sociedad, para luego consensuar un proyecto integrador nos parece un avance que consolida el sistema democrático y que permite la discusión de la sociedad civil sobre los principios básicos que hacen al futuro y a la consolidación del Estado Social de Derecho.

El código proyectado, más allá de algunos detalles, aúna tres cualidades deseables en todo producto del arte de legislar: es adecuado a las necesidades sociales de nuestra comunidad; respeta los principios rectores de la más moderna técnica legislativa; y es axiológicamente justo en sus soluciones.