



**AFECTACIÓN DE VIVIENDA**  
*SERVICIOS PARA PARTICULARES*

GOBIERNO DE LA  
PROVINCIA DE  
**BUENOS**  
**AIRES**

**GOBERNADOR**

Axel Kicillof

**MINISTRO DE HACIENDA Y FINANZAS**

Pablo Julio López

**JEFE DE GABINETE**

Facundo Pablo Bocco Proietti

**SUBSECRETARIO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO Y LEGAL**

Nicolás Pablo Diner

**DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Norberto Germán Abiuso Cabral

## INTRODUCCIÓN

Se entiende que la vivienda es un derecho fundamental de toda persona con independencia de la estructura familiar en la que se encuentre inserto. Por tal razón, la vivienda no se protege en conexión con las relaciones familiares, sino en virtud de que ella es un derecho humano, de todos.

El nuevo régimen de protección de la vivienda encuentra su fundamento en el derecho humano que toda persona tiene a la vivienda y no en la protección de la familia; de hecho, excede el marco familiar y se transforma en un instituto independiente de la familia, aunque no ajeno a ella.

El Régimen de Protección de la Vivienda se encuentra legislado en los artículos 244 a 256 del Libro Primero (Parte General) del Título III (Bienes), Capítulo 3 (Vivienda) del [Código Civil y Comercial de la Nación](#) (CCyCN).

El objeto de tutela son las cosas inmuebles con destino de vivienda “por su totalidad o hasta una parte de su valor”, tal como surge de la literalidad del art. 244, pudiendo afectarse tan solo un inmueble (art. 244, párr. 3).

Para incluir el inmueble a este especial régimen de protección se requiere un acto de afectación por parte del titular registral ante el Registro de la Propiedad Inmueble (RPBA).

El CCyC establece que *“la afectación se inscribe en el registro de la propiedad inmueble según las formas previstas en las reglas locales, y la prioridad temporal se rige por las normas contenidas en la ley nacional del registro inmobiliario”*.

La afectación al Régimen de Protección de Vivienda siempre se inscribió en forma presencial en la Sede Central del RPBA y en los Municipios que suscribieron convenios con el RPBA para la descentralización operativa del procedimiento administrativo.

**Ahora, con el dictado de la DTR 06/2021 se dispuso ampliar el servicio habilitando también a las Delegaciones Regionales a recibir afectaciones por vía administrativa al Régimen de Protección de la Vivienda, al tiempo que se continúa celebrando convenios con otras jurisdicciones municipales de la Provincia de Buenos Aires.**

**FUENTE:** Caramelo, Gustavo - *Código Civil y Comercial de la Nación comentado* / Gustavo Caramelo; Sebastián Picasso; Marisa Herrera. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Infojus, 2015. v. 1, 672 p.; 23x16 cm. ISBN 978-987-3720-30-7 | 1. Código Civil y Comercial Argentino. I. Sebastián Picasso | II. Herrera, Marisa III. Título | CDD 348.023

## REGIMEN DE PROTECCION A LA VIVIENDA

### ¿QUIENES 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.

### ¿QUIENES PUEDEN SER BENEFICIARIOS? (Art. 246 CCyC)

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.

## ¿SE PUEDE AFECTAR UN INMUEBLE HIPOTECADO?

Si. La existencia de una hipoteca vigente que grave el inmueble no es obstáculo para la Afectación de la Vivienda al Régimen de Protección.

## DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA PROCEDER A LA AFECTACIÓN

Para iniciar el trámite de afectación al Régimen de Protección de la Vivienda, el titular del inmueble debe concurrir a este Registro de la Propiedad 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).
- En caso que el bien inmueble se encuentre hipotecado, también deberá acompañar un Certificado de Resguardo librado por la entidad crediticia donde conste que la escritura se encuentra en depósito ante esa organización y copia certificada de la escritura que instrumenta la hipoteca (por la entidad crediticia).

## VALOR DEL TRÁMITE

El trámite de afectación al Régimen de Protección de la Vivienda ante el RPBA es totalmente gratuito.

## ¿DÓNDE INICIAR EL TRÁMITE DE AFECTACIÓN DE VIVIENDA?

El trámite puede iniciarse tanto en la [SEDE CENTRAL](#), como en las [DELEGACIONES REGIONALES](#) del RPBA y en los Municipios que han suscripto convenio con este Registro para la gestión administrativa y descentralizada del régimen de afectación.

## **PROCEDIMIENTO DE AFECTACIÓN EN SEDE CENTRAL Y DELEGACIONES REGIONALES DEL RPBA**

Los procedimientos de afectación al Régimen de Protección de la Vivienda se realizarán con dos concurrencias del usuario al organismo:

- 1) Trámite de inicio (Presentando la documentación).
- 2) Trámite de retiro del título y del acta con nota de registración.

### **TRAMITE DE INICIO**

- a)** El interesado deberá comunicarse con el área de Bien de Familia de la Sede Central del RPBA o con cualquiera de sus 15 Delegaciones Regionales para solicitar turno.
- b)** Con la documentación que acredite interés legítimo deberá concurrir en el horario y día asignado junto a la documentación necesaria.
- c)** Un agente del RPBA verificará la documentación y extenderá un comprobante de inicio de trámite. Asimismo, informará el día que debe retirar la documentación.

### **RETIRO DEL TÍTULO Y ACTA CON NOTA DE REGISTRACIÓN**

Aproximadamente a los 30 días de iniciado el trámite, presentando el comprobante de ingreso de trámite correspondiente, retira la constancia de inscripción de vivienda.

## DESAFECTACION DEL REGIMEN DE PROTECCIÓN DE VIVIENDA

### ¿QUIÉN LO PUEDE SOLICITAR?

Todas aquellas personas que sean propietarias de un inmueble afectado al Régimen de Protección de la Vivienda o Bien de Familia.

Los titulares, representados por otra persona, quien deberá ser mayor de 18 años con poder especial o general con cláusula especial otorgado por Escribano Público.

En la desafectación se encuentra totalmente prohibido el asentimiento del cónyuge o conviviente inscripto a través de poder otorgado por el cónyuge no titular del bien, en favor de otro. Sólo un tercero puede representarlo.

### ¿DÓNDE INICIAR EL TRÁMITE PARA LA DESAFECTACIÓN DE VIVIENDA?

El trámite de desafectación de vivienda únicamente puede realizarse en la Sede Central del RPBA.

### REQUISITOS

- Título o títulos de propiedad (original/es y fotocopia/s)
- Si el dominio del bien corresponde por varios títulos deben presentarse todos ellos.
- Si el lote que se describe en el título ha sido modificado por plano de subdivisión, replanteamiento, etc. debe acompañarse el plano.
- Si el bien proviene de una sucesión deben concurrir todos los herederos que consten como tales. La sucesión deberá estar inscripta previamente en el Registro de la Propiedad.
- Ante la imposibilidad de poder acompañar la escritura pública, por encontrarse la misma depositada en una institución crediticia, deberá acompañarse un Certificado de Resguardo. Se trata de una copia del título certificada por responsable de esa institución, y su manifestación sobre la retención del original.
- Si fue obtenido por adjudicación judicial por separación de bienes será suficiente acompañar la escritura que acredite tal circunstancia, siempre y cuando de la misma surja que el cónyuge adjudicante posee 100% de la titularidad del inmueble.
- De ser titular dominial de un bien en virtud de haber realizado el trámite de regularización dominial a través de la ley 24.374, (Ley Pierri) deberá acompañar en forma conjunta Escritura del Acta de Posesión y Escritura de Consolidación.

- Documento de identidad del o de los titulares de dominio (original/es y fotocopia/s).
- Constancia de CUIT, CUIL o CDI.
- Copia del Acta de Afectación al Régimen de Protección de la Vivienda en caso de que se haya realizado la afectación en sede administrativa.
- Si se afectó mediante escritura pública debe acompañarse original y copia de la misma.

## VALOR DEL TRÁMITE

A diferencia de la afectación al Régimen de Protección de la Vivienda ante el RPBA, el trámite de desafectación paga tasa.

Para saber el costo consulte la [GUÍA DE TASAS](#)



## CONSULTAS

Para cualquier consulta puede comunicarse con la **OFICINA DE BIEN DE FAMILIA**, ubicada en calle 5 Nro. 630 entre 44 y 45 de la Ciudad de La Plata.



(0221) 429-2500 Internos 2548-2694-2695.

### OFICINA DE ATENCIÓN DE USUARIOS



(0221) 429-2500 internos 2577 y 2585



[atusuarios@rpba.gob.ar](mailto:atusuarios@rpba.gob.ar)