

<u>Protección de la vivienda</u>	
Afectación	Se puede afectar un inmueble destinado a vivienda, total o parcialmente. Se debe inscribir en el registro de la propiedad inmueble. No puede afectarse mas de un inmueble.
Legitimación	Puede ser solicitada por el titular registral, si se trata de un condómino deben solicitarla todos sus cotitulares. Puede disponerse por actos de última voluntad. También puede ser decidida por un juez a petición de parte.
Beneficiarios	El propietario constituyente, su cónyuge o conviviente, sus ascendientes o descendientes. También sus parientes colaterales dentro del tercer grado que convivan con el constituyente.
Efectos	La afectación es inoponible a los acreedores de causa anterior. La vivienda afectada no es susceptible de ejecución por deudas posteriores a su inscripción, excepto las obligaciones enumeradas el ART. 249 CCYCN.
Transmisión y frutos	El inmueble afectado no puede ser objeto de legados o mejoras testamentarias, excepto que favorezca a los beneficiarios. Si el constituyente está casado o vive en unión convivencial, necesitara el asentimiento de su cónyuge/conviviente. Los frutos que produzca el inmueble, si no son indispensables son embargables o ejecutables.
Desafectación	Procede: -a pedido del constituyente (con el asentimiento correspondiente al caso). -a solicitud de la mayoría de los herederos. -a requerimiento de la mayoría de los condominos. -a instancia de cualquier interesado o de oficio. -por expropiación, reivindicación o ejecución.

EFECTOS - EXCEPCIONES

ARTÍCULO 249.- Efecto principal de la afectación. La afectación es inoponible a los acreedores de causa anterior a esa afectación.

La vivienda afectada no es susceptible de ejecución por deudas posteriores a su inscripción, excepto:

- a) obligaciones por expensas comunes y por impuestos, tasas o contribuciones que gravan directamente al inmueble;**
- b) obligaciones con garantía real sobre el inmueble, constituida de conformidad a lo previsto en el artículo 250;**
- c) obligaciones que tienen origen en construcciones u otras mejoras realizadas en la vivienda;**
- d) obligaciones alimentarias a cargo del titular a favor de sus hijos menores de edad, incapaces, o con capacidad restringida.**

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.

Si el inmueble se subasta y queda remanente, éste se entrega al propietario del inmueble.

En el proceso concursal, la ejecución de la vivienda sólo puede ser solicitada por los acreedores enumerados en este artículo.

GRATUIDAD

- ARTICULO 252.- Créditos fiscales. La vivienda afectada está **exenta del impuesto a la transmisión gratuita por causa de muerte en todo el territorio de la República, si ella opera a favor de los beneficiarios mencionados en el artículo 246, y no es desafectada en los cinco años posteriores a la transmisión.**

Los trámites y actos vinculados a la constitución e inscripción de la afectación, **están exentos de impuestos y tasas.**

ARTICULO 253.- Deberes de la autoridad de aplicación. La autoridad administrativa debe prestar **asesoramiento y colaboración gratuitos a los interesados** a fin de concretar los trámites relacionados con la constitución, inscripción y cancelación de esta afectación.