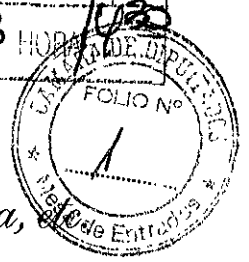


# Proyecto de ley



*El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina,*

## **BIEN DE FAMILIA**

Artículo 1º.- **Alcance.** Toda persona física, cualquiera sea su estado civil, puede afectar un inmueble urbano o rural de su propiedad al régimen de “bien de familia” previsto en la presente ley.

Art. 2º.- **Monto del inmueble.** El inmueble afectado al beneficio no debe exceder las necesidades de vivienda y sustento de los beneficiarios. Las normas reglamentarias establecerán las características y valores máximos para que los inmuebles puedan ser objeto del beneficio.

Art. 3º.- **Legitimados.** Son sujetos legitimados para solicitar la afectación prevista en la presente ley: a) el titular de dominio y b) los condóminos siempre y cuando la afectación se realice en forma conjunta por la totalidad de los titulares y existan entre los mismos vínculos de parentesco conforme lo previsto en el art. 5º de la presente ley.-

Art. 4º.- **Unidades complementarias.** La afectación de la unidad principal implicará la afectación de la unidad complementaria.

Art. 5º.- **Beneficiarios.** Son beneficiarios de la afectación: el o los propietarios constituyentes, su cónyuge, sus ascendientes o descendientes y sus hijos adoptivos.

También pueden ser beneficiarios los parientes colaterales hasta el tercer grado inclusive por consanguinidad y hasta el segundo grado inclusive por afinidad y los hijos del cónyuge que convivan con el constituyente.



# Proyecto de ley

*El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.*

Art. 6°.- **Testamento.** La afectación puede disponerse por actos de última voluntad; en tal caso, el tribunal debe disponer la inscripción a pedido de cualquier de los beneficiarios o de oficio si hay beneficiarios menores o incapaces.

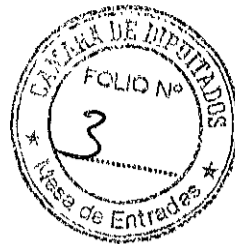
Art. 7°.- **Donación.** En caso de donación de un inmueble afectado a bien de familia a un beneficiario, la afectación subsiste si el donatario es a su vez heredero forzoso del transmitente.

Art. 8°.- **Divorcio.** En caso de divorcio la afectación subsiste ya sea que se adjudique la totalidad del inmueble a un solo titular o cuando se adjudique en condominio a los ex cónyuges.

Art. 9°.- **Fallecimiento del constituyente.** Producido el fallecimiento del constituyente la afectación continuará a favor de los beneficiarios. El o los herederos forzosos del constituyente que no figuran entre los beneficiarios del "bien de familia" podrán reclamar a los mismos, luego de efectuada la partición, el valor locativo en función de la parte indivisa que les fuera asignada.

Art. 10°.- **Habitación efectiva.** El propietario o los beneficiarios están obligados a habitar el bien. En caso de tratarse de un establecimiento rural, están obligados a explotar el mismo por cuenta propia.

Art. 11°.- **Efectos de la inscripción.** La constitución del "bien de familia" produce efectos a partir de su inscripción en el registro de la propiedad inmueble que corresponda.



# Proyecto de ley

*El Senador y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.*

Art. 12°.- **Inejecutabilidad.** El inmueble afectado a bien de familia no puede ser ejecutado por deudas posteriores a su inscripción como tal.

Art. 13°.- **Excepciones.** La ejecución de un inmueble afectado a bien de familia, sólo puede promoverse por obligaciones contraídas con posterioridad a la inscripción, cuando las mismas tengan por objeto el pago de:

- a) Impuestos, tasas o contribuciones que graven directamente el inmueble.
- b) Expensas comunes.
- c) Garantías otorgadas por el constituyente con renuncia expresa a los beneficios otorgados en la presente ley.
- d) Construcciones o mejoras realizadas en la vivienda.
- e) Alimentos a cargo del titular.

Art. 14°.- **Frutos.** Son embargables y ejecutables los frutos que produce el inmueble, salvo que sean indispensables para satisfacer las necesidades de los beneficiarios.

Art. 15°.- **Legados.** El inmueble afectado no puede ser objeto de legados o mejoras testamentarias.

Art. 16°.- **Conformidad del cónyuge.** Si el constituyente está casado y el beneficio afecta a un inmueble ganancial, no puede transmitir ni gravar el mismo sin la conformidad del cónyuge.

Art. 17°.- **Subrogación real.** La afectación se transmite al inmueble adquirido en sustitución del afectado, siempre que el nuevo inmueble resulte de igual o menor valor que el anterior y que la desafectación y afectación se realicen en forma simultánea.



# Proyecto de ley

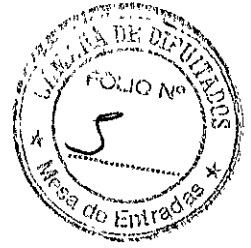
*El Senador y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.*

Art. 18°.- **Expropiación.** En caso de expropiación de un inmueble afectado a bien de familia, el beneficio se transmite al inmueble adquirido con el producto de la indemnización, siempre y cuando el nuevo inmueble resulte de igual o menor que la indemnización y que su adquisición se realice dentro del plazo de un año contado a partir del pago de la misma.

Art. 19°.- **Remanente de ejecución.** En caso de ejecutarse el inmueble afectado con motivo de obligaciones previstas en el artículo 11vo. el beneficio se transmite al inmueble adquirido con el remanente del producido de la subasta, siempre y cuando el nuevo inmueble resulte de igual o menor valor que saldo recibido y que su adquisición se realice dentro del plazo de un año contado a partir del cobro del saldo pertinente.

Art. 20°.- **Pluralidad de inscripciones.** No podrá constituirse mas de un "bien de familia" en el territorio Nacional. En caso de existir más de un bien de familia a nombre de un mismo titular de dominio, la autoridad de aplicación de cualquier jurisdicción intimará al constituyente para que opte dentro del plazo de 90 días por la subsistencia de un solo beneficio, bajo apercibimiento de mantenerse como bien de familia el constituido en primer término.

Art. 21°.- **Juicio sucesorio. Honorarios.** En los juicios referentes a la transmisión hereditaria de la vivienda afectada al presente régimen, los honorarios que correspondan a los profesionales no pueden exceder del tres (3%) por ciento de la valuación fiscal.



# Proyecto de ley

*El Senador y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.*

Art. 22°.- **Autoridad competente.** La inscripción del "bien de familia" se gestionará ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción que corresponda al inmueble que se pretende afectar.

Art. 23°.- **Desafectación y cancelación de la inscripción.** La desafectación y la cancelación de la inscripción del "bien de familia" proceden:

- a) A solicitud del constituyente. Si está casado se requiere el asentimiento del cónyuge cuando el inmueble a desafectar es de origen ganancial o cuando en el mismo está constituida la sede del hogar conyugal.
- b) A solicitud de la mayoría de los herederos beneficiarios, si la constitución se dispuso por acto de última voluntad. Si existen herederos menores o incapaces el tribunal de la sucesión debe resolver lo que sea más conveniente para el interés de los beneficiarios.
- c) A requerimiento de la mayoría de los coparticipes en relación a su alícuota en caso de condominio.
- d) A instancia de cualquier interesado si no subsisten los recaudos previstos en la presente ley, o fallecen el constituyente y los beneficiarios.
- e) En caso de expropiación, reivindicación o ejecución.

Art. 24°.- **Asistencia.** La Autoridad administrativa está obligada a prestar a los interesados, el asesoramiento y la colaboración necesarios para la realización de todos los trámites relacionados con la constitución, inscripción y desafectación del "bien de familia".

Art. 25°.- **Gratuidad.** Los trámites vinculados a la constitución, inscripción y desafectación del beneficio son gratuitos en todos los Registros de la Propiedad, tanto



# Proyecto de ley

*El Senador y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.*

nacionales como provinciales. Si los interesados optan por la intervención de profesionales, los honorarios de éstos no podrán exceder en conjunto el uno por ciento (1%) de la valuación fiscal del inmueble.

Art. 26°.- **Constitución de domicilio.** El solicitante de la afectación deberá constituir domicilio donde se tendrán por válidas todas las notificaciones que curse la autoridad de aplicación con motivo de la aplicación de la presente ley.

Art. 27°.- **Efectos sobre los beneficios concedidos.** Los inmuebles afectados al beneficio de "bien de familia" bajo el régimen de la ley N° 14.394 quedan incorporados de pleno derecho al sistema establecido en la presente ley.

Art. 28°.- **Derogación.** Deróganse los arts. 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 y 50 de la ley 14.394.

Art. 29°.- **De forma.** Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.-



**Dr. MANUEL J. BALADRÓN**  
DIPUTADO NACIONAL