Proteger la vivienda frente a deudas: qué cubre la afectación y qué queda afuera

Checklist para revisar y reunir documentación · Actualizado al 16 de noviembre de 2026 · mfabogados.ar/novedades/afectacion-de-vivienda-proteccion-frente-a-deudas.html

Alcance. La guía cubre la afectación a vivienda del Código Civil y Comercial y su relación con la protección de la vivienda familiar. No trata la situación de inscripciones de bien de familia anteriores al Código vigente, los beneficios fiscales, que deben revisarse con un contador, ni los requisitos del Registro de la Propiedad Inmueble de Misiones.

Marque una casilla por punto. «No sé» también es una respuesta útil: indica qué documento falta conseguir.

Requisitos

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Está confirmado el titular registral y si hay condóminos?	Informe de dominio (art. 245)	☐	☐	☐	☐
¿El inmueble está destinado a vivienda y lo habita al menos un beneficiario?	Constancias de domicilio; servicios a nombre de los ocupantes (art. 247)	☐	☐	☐	☐
¿Están definidos los beneficiarios?	Partidas de matrimonio y nacimiento o constancia de unión convivencial (art. 246)	☐	☐	☐	☐
¿Hay otro inmueble ya afectado a nombre del titular?	Informes de dominio de otros inmuebles (art. 244)	☐	☐	☐	☐

Deudas existentes

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se identificaron las deudas con causa anterior a la fecha de inscripción?	Contratos, fianzas, pagarés y juicios en trámite (art. 249)	☐	☐	☐	☐
¿Se reunieron los contratos originales, las renovaciones y las refinanciaciones de cada deuda o garantía, para fechar su causa?	Contratos de crédito y de fianza originales, adendas, renovaciones y acuerdos de refinanciación (art. 249)	☐	☐	☐	☐
¿Hay hipotecas, embargos o inhibiciones anotados?	Informe de dominio e informe de inhibiciones	☐	☐	☐	☐
¿Hay deudas de expensas, impuestos, tasas o por obras en la vivienda?	Libre deuda y estados de cuenta (art. 249, incs. a y c)	☐	☐	☐	☐

Inscripción y uso posterior

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se afecta el total o solo una parte del valor?	Solicitud de afectación (art. 244)	☐	☐	☐	☐
¿Se inscribió la afectación y en qué fecha?	Constancia del Registro de la Propiedad Inmueble	☐	☐	☐	☐
¿El inmueble produce alquileres u otros frutos?	Contratos de locación (art. 251)	☐	☐	☐	☐

Cambios en la familia o en el inmueble

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se proyecta vender, hipotecar o permutar la vivienda?	Conformidad del cónyuge o conviviente, o autorización judicial (art. 250)	☐	☐	☐	☐
¿Se compró otra vivienda en sustitución?	Escritura de la nueva vivienda y constancia registral de la subrogación (art. 248)	☐	☐	☐	☐
¿Siguen habitando el inmueble los beneficiarios?	Constancias de domicilio actuales (arts. 247 y 255)	☐	☐	☐	☐

Cuándo conviene una revisión profesional

• Existen deudas, fianzas o juicios con causa anterior a la fecha en que se pretende inscribir la afectación.
• El inmueble está en condominio con personas que no viven en él.
• Ninguna de las personas de la lista de beneficiarios habita efectivamente el inmueble.
• La vivienda está alquilada o se usa también como local comercial.
• Un acreedor ya trabó embargo sobre el inmueble o anunció su ejecución.

Fuentes

• Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 244 a 256 (vivienda).
• Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 456 y 457 (vivienda familiar en el matrimonio y asentimiento).
• Código Civil y Comercial de la Nación, art. 522 (vivienda familiar en la unión convivencial inscripta).

Esta publicación brinda información jurídica general y no reemplaza el análisis de la documentación y las circunstancias de cada caso. Los plazos y requisitos aplicables deben verificarse antes de actuar.