



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires

## PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE  
BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

### LEY

**ARTÍCULO 1°:** La presente ley tiene como objeto difundir, simplificar y agilizar el proceso de afectación al "Régimen protectorio de la vivienda" de los inmuebles ubicados en la provincia de Buenos Aires, con el fin de garantizar una mayor protección jurídica para los propietarios y facilitar el acceso a dicho beneficio.

**ARTÍCULO 2°:** La presente ley se enmarca en lo establecido en los artículos 244° al 256° del Código Civil y Comercial de la Nación.

**ARTÍCULO 3°:** La afectación al régimen de vivienda será automática al momento de adquirir la propiedad que efectivamente habite su propietario, solo o con el grupo familiar, y se implementará por defecto por escritura pública, sea de las instrumentadas por la Escribanía General de Gobierno o de las adquiridas por escritura en escribanías particulares, salvo que el beneficiario indique lo contrario.

Solo se podrá afectar una sola vivienda, y si es unidad funcional incluirá la unidad complementaria.

**ARTÍCULO 4°:** El proceso de afectación y de escrituración se efectivizará de manera automática, por defecto y de forma simultánea y gratuita, bajo el mismo trámite de adquisición de la propiedad ya sea:

- a) De forma personal y presencial por cada interesado en la ciudad de La Plata ante la autoridad de aplicación; directamente o a través de un apoderado;
- b) A través del municipio correspondiente a la ubicación del inmueble;



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires

c) Mediante escritura pública específica para este fin o simultánea con otro acto notarial.

**ARTÍCULO 5°:** El propietario podrá solicitar la desafectación del inmueble del régimen de vivienda en cualquier momento por el medio que considere pertinente dentro de los habilitados, y en cumplimiento del régimen legal vigente.

**ARTÍCULO 6°:** La autoridad de aplicación de la presente ley será el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires y el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, o la que en el futuro las reemplace, quienes deberán implementar los mecanismos necesarios para la automatización del proceso de afectación al régimen de vivienda, asegurando su eficacia, publicidad y transparencia.

**ARTÍCULO 7°:** La autoridad de aplicación deberá informar y dar publicidad suficiente a los futuros adquirentes de un inmueble, propietarios y municipios sobre la afectación automática de sus inmuebles al régimen de vivienda durante el trámite administrativo o notarial de escrituración y afectación, así como también sobre los procedimientos para solicitar su desafectación.

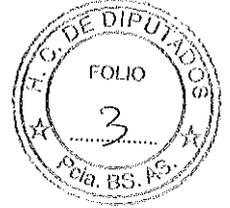
**ARTÍCULO 8°:** Facúltese a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), a eximir de tasas y sellos provinciales en aquellos casos en que la afectación de vivienda se realice en conjunto con la adquisición de la propiedad.

**ARTÍCULO 9°:** Comuníquese al Poder Ejecutivo.



**Dra. Abigail Gómez**

Diputada Provincial  
H. Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires

### FUNDAMENTOS:

El presente proyecto de ley tiene como objeto principal garantizar la protección jurídica de los propietarios de viviendas en la Provincia de Buenos Aires. A tal fin, se propone la difusión y publicidad del régimen de afectación de viviendas y la automatización del proceso de afectación, con el fin de asegurar que todos los propietarios puedan acceder a los beneficios y protecciones que ofrece este régimen de una manera más sencilla y eficaz. Esta iniciativa responde a la necesidad de superar el desconocimiento que actualmente impide que muchos bonaerenses aprovechen este valioso instrumento legal.

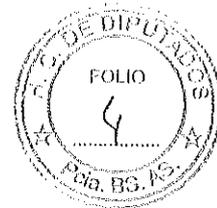
En la actualidad, el régimen protectorio de la vivienda, establecido en los artículos 244° al 256° del Código Civil y Comercial de la Nación<sup>1</sup>, proporciona beneficios y protecciones significativas para los propietarios. Sin embargo, una gran cantidad de ciudadanos desconocen su existencia o los procedimientos necesarios para acogerse a él. Esta falta de información impide que numerosos propietarios, y sus beneficiarios, se beneficien de la protección jurídica que el régimen ofrece, dejando sus viviendas vulnerables a situaciones legales adversas.

El derecho de acceso y protección de la vivienda goza de tutela constitucional, según lo establecido en el artículo 14° bis de la Constitución de la Nación Argentina, y se reconoce como un derecho humano fundamental en diversos tratados internacionales:

*“Artículo 14 bis: (...) El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de*

---

<sup>1</sup> <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/texact.htm#8>



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires

*aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la **defensa del bien de familia**; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna."*

Este reconocimiento va en consonancia con la dedicación de un capítulo especial para la vivienda en el Código Civil y Comercial de la Nación, pero con una clara diferenciación respecto de la regulación anterior. En la ley 14.394, el instituto de la afectación de la vivienda estaba relacionado de manera directa con el concepto de "familia", mientras que el Código Civil y Comercial actual consagra un régimen protectorio con un carácter netamente patrimonial, centrándose en la persona individualmente considerada y sin referirse de manera expresa a la familia o al destino familiar.

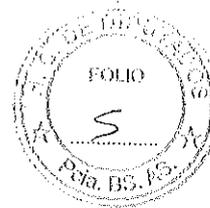
La automatización del proceso de afectación al régimen de vivienda mediante escritura pública en el momento de la adquisición del inmueble garantiza que todos los propietarios, sin necesidad de realizar trámites adicionales ni asumir costos asociados, estén protegidos desde el primer momento. **Este enfoque proactivo asegura que el régimen protectorio se aplique por defecto**, eliminando así la barrera del desconocimiento y la inercia. En el caso de que un propietario no desee esta protección, la ley contempla la desafectación mediante un procedimiento simple y accesible.

El régimen protectorio de la vivienda ofrece numerosos beneficios. Entre los más destacados se encuentran la protección contra embargos y ejecuciones por deudas contraídas con posterioridad a la afectación, lo cual brinda una seguridad jurídica esencial para el propietario. Además, garantiza la estabilidad habitacional, permitiendo que el propietario mantenga su vivienda ante diversas contingencias económicas, protegiendo así su propiedad.

**Esta iniciativa propone que el proceso de afectación y escrituración se efectivice de manera simultánea**, ya sea a través de la Escribanía General de Gobierno o de



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



escribanías particulares, **asegurando que el proceso sea rápido y sin complicaciones adicionales.** Y, como se mencionó anteriormente, si bien la afectación al régimen protectorio es automática, el proyecto de ley permite que los propietarios puedan solicitar la desafectación en cualquier momento, asegurando así que mantengan el control sobre sus bienes. Este equilibrio entre protección y flexibilidad es esencial para adaptarse a las necesidades y deseos de los propietarios.

**Cabe recalcar que uno de los aspectos fundamentales de esta iniciativa legislativa es la publicidad y difusión de este instrumento.** Es imprescindible promover la difusión, publicidad e información sobre la afectación automática y los procedimientos de desafectación, para que los propietarios y municipios estén plenamente informados, promoviendo una cultura de conocimiento y utilización del régimen protectorio. A su vez, se designa al Registro de la Propiedad Inmueble y al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, o la que en el futuro la reemplace, como autoridad de aplicación, para garantizar una gestión eficiente y transparente del proceso.

Esta propuesta representa un avance significativo para la Provincia de Buenos Aires. **Protege los derechos de los propietarios, garantiza el pleno ejercicio de los instrumentos vigentes y resguarda la seguridad habitacional en la provincia.** Al implementar esta ley, se facilita el acceso a las protecciones y beneficios del régimen de vivienda, asegurando que más ciudadanos puedan disfrutar de la estabilidad y seguridad que ofrece.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares, me acompañen con la presente iniciativa.

**Dra. Abigail Gómez**

Diputada Provincial  
H. Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires