

EL DERECHO A LA VIVIENDA Y EL USUFRUCTO
¿CONFIGURA EN LOS CONVIVIENTES EL DERECHO AL ACCESO AL USO
Y GOCE DEL INMUEBLE?

Autoras: María Alejandra Pasquet y Nina Norma Noriega *

Resumen:

En los Fundamentos del Anteproyecto, la vivienda y el hogar son protegidos teniendo en consideración los Derechos Humanos, los que la Constitución garantiza y el contexto internacional promueve. Sin embargo, la ley 26.994, no resulta claramente operativa en cuanto al reconocimiento expreso del contenido del derecho de propiedad que tienen los convivientes. El uso y goce está tácitamente afirmado pero requiere de una declaración que lo califique como un derecho de usufructo restringido.

1. Introducción

El Código Civil y Comercial¹ trae novedades al incluir el capítulo tercero en el que trata el derecho al acceso a la vivienda y su protección con la aplicación de la figura de la afectación, antes llamada “bien de familia”. Los artículos 244, 246 incluyen al conviviente, aunque no sea propietario y por supuesto no lo liga una relación jurídica de estado civil con la otra parte, a ser alcanzado en este derecho y protección, por el solo hecho de habitar el inmueble e inscribir la convivencia, como convivencia efectiva similar a la marital. El artículo 246 lo incluye en el inciso a, en forma explícita como el “conviviente”. El artículo 250 es aún más concluyente en consonancia con el artículo 514 y desde el 524 en adelante. También se permite al conviviente inscripto, al finalizar la convivencia a solicitar compensación económica si lo necesitare y la letra del artículo reza: “compensar con el usufructo de bienes” Art 524.²

Por otro lado se habilita el derecho de habitación gratuita, para algunos denominado usufructo legal restringido, en beneficio del conviviente sobreviviente, razón por lo cual se reafirma la voluntad legislativa de permitir aplicar la figura del usufructo para este

* María Alejandra Pasquet. Profesora Titular por concurso de Derechos Reales. Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Abierta Interamericana. Nina Norma Noriega. Profesora Adjunta y Jefe de Cátedra Sede Buenos Aires. Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Abierta Interamericana.

¹Ley 26994 (2014) Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, Sistema Jurídico de Información Argentina, Buenos Aires.

²Herrera, M, Caramelo, G, Picasso, S (Directores) (2015) Código Civil y Comercial de la Nación Comentado Título Preliminar y Libro Primero Artículos 1 a 400. Sistema Jurídico de Información Argentina, Buenos Aires

nuevo estado civil. “El conviviente inscripto” ha adquirido en el nuevo Código Civil, una gran asimilación a los derechos que los esposos.³

Esto conlleva a pensar si los derechos de sucesión se ven reducidos o turbados por esta nueva figura de status civil. Con la aplicación del Código, la jurisprudencia y la doctrina que va nutriendo el nuevo camino de algo que empieza, darán las respuestas a estas inquietudes.

2. Hacia la integración

El Código Civil y Comercial busca ser un corpus normativo multicultural, inclusivo, bajo un paradigma no discriminatorio y con un incipiente reconocimiento de la función social de la propiedad

Esto ha implicado un cambio rotundo de ideología entre el Código Civil y la Ley 26994. Esta ruptura de paradigma afectó casi todas las relaciones de orden civil, comenzando con los estados jurídicos de las personas.

Sin embargo, los cambios introducidos también afectaron a las figuras e institutos del derecho civil que no son objeto de estudio en esta ponencia.

En esta ponencia pondremos atención y desarrollo al instituto de la convivencia, que ha obtenido un status social y a la protección de los convivientes en relación con el derecho de uso y goce (posesión) de la vivienda familiar. Así es que se analizará como la vivienda ha obtenido un tratamiento más amplio e inclusivo para todas las personas en pos de proteger la relación posesoria con la cosa, que en nuestro caso, se limita al hábitat cotidiano.

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.

Esta lógica ya se encontraba presente en el Proyecto de Código de 1998, en cuyos Fundamentos se podía leer: “El avance sobre las reglas del bien de familia es notable, en tanto se autoriza la constitución del bien de familia a favor del titular de dominio sin familia, con lo que se pretende atender a la cada vez más frecuente situación de la persona que vive sola y que necesita también proteger un lugar donde habitar”.

Se deduce de lo expuesto que el Constitucionalismo liberal que destacaba los derechos de “primera generación” (la vida, la libertad y la propiedad) va perfilándose, con el transcurso del tiempo en un constitucionalismo social como respuesta a una actitud distinta que se pretende del Estado y es la de que garantice el pleno goce de los derechos que se pretenden proteger en la etapa liberal como en la social. Con este último, llegan los derechos de “segunda generación”, por ejemplo: el derecho a la salud, a una vivienda digna, a la alimentación, al trabajo en condiciones adecuadas y el derecho a la educación.

In re “González Luisa Nélica c/ Lenarduzzi Valeria Alejandra s/Desalojo (excepto por falta de pago)” Expte N°151129. CACC, sala 3. Mar del Plata: “...Entonces, el Código Civil y Comercial vigente, recepta la constitucionalización del derecho privado y establece una comunidad de principios entre la Constitución, el derecho público y el

³Castro Verónica (2013) Doctrina del día: uniones Convivenciales, Thomson Reuters, 01/01/2013. Disponible en: <http://thomsonreuterslatam.com/2013/03/04/doctrina-del-dia-uniones-convivenciales/>

derecho privado, lo que se vislumbra con la protección de la persona humana a través de los derechos fundamentales, los derechos de incidencia colectiva, la tutela del niño, de las personas con capacidades diferentes, de la mujer, de los consumidores y de los bienes ambientales (conforme “Fundamentos del Anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación”. Editorial La Ley, 2012). Entre estos aspectos se encuentra el derecho a la vivienda, constituyendo un derecho humano y encontrándose este derecho íntimamente enlazado al concepto de familia”

Esta amplitud conceptual conlleva a replantear la significación del vocablo usufructo.

La amplitud de la figura, en la nueva normativa, va más allá del “Usar y gozar” de una cosa. En consecuencia, al cambiar el paradigma en relación a la vivienda, los vocablos adquieren una dimensión mayor a la pensada por Dalmacio Vélez Sársfield.

Ahora bien, se ha mencionado que el Código Civil y Comercial ha incluido a la relación de convivencia como otro instituto al mismo nivel que el matrimonio, aunque con grandes diferencias. Pues entonces comenzaremos a reflexionar sobre este instituto y como los convivientes se ven protegidos en el hábitat permanente aunque no sean propietarios del inmueble.

3. Destino de la cosa inmueble en el seno de los convivientes

Función social de la posesión.

Advertimos que el Código nuevo respeta y enfatiza, al menos en sus primeros tres Libros, la denominada función social de los derechos. Pero a poco de comenzar a leer el Libro IV (Derechos Reales) notamos que disminuye ese “impulso” al reconocimiento integral de esa función, empero, cabe la posibilidad de “leerlo e interpretarlo” a la luz de los Fundamentos y las fuentes consultadas por sus redactores (jurisprudencia y doctrina que avalan esta perfectiva)

Ahora bien: el usufructo es un derecho real, sobre cosa ajena, que se ejerce por la posesión. ¿En qué consiste esa posesión? Algunos autores indican que se trata de una coposesión concluyendo que el nudo propietario nunca dejó de ser poseedor, posición que sostienen las autoras de esta ponencia y que constituye un buen sustento para proclamar que el conviviente detenta uso y goce sin menoscabar ni disminuir las facultades del titular dominial.

Si hacemos un recorrido histórico, encontraremos varias obras que fungen como pilars de la función social de la posesión.

Regresando a la posesión, entendemos que ella no es la propiedad y puede manifestarse en dos situaciones: integrada en el derecho de propiedad (genéricamente hablando) y como uno de los modos de manifestarse; o bien la posesión sin más, en sí, abstracción hecha de si es consecuencia o no de la propiedad o de otro derecho real. En este segundo caso, obtiene un significado “autónomo”. Hernández Gil (1969) menciona que la posesión importa un uso cualificado, la más directa proyección de la persona sobre las cosas, determinante de consecuencias jurídicas dirigidas al mantenimiento de una situación dada.

En línea con la propuesta, nos interesa indagar sobre la posibilidad de que la posesión, le brinde entrada al colectivo social en materia de propiedad, individualista y liberal. Sabemos que ella es un constructo jurídico que tiene un fundamento

predominantemente económico y político, pero la posesión, tiene una base social más pronunciada.

El gran aporte de Savigny consiste en haber reducido la posesión a un mínimo elemental dotado de autonomía respecto de la propiedad. Si indagamos el significado autónomo de la posesión, el autor reconoce que puede presentarse como emanación del derecho de propiedad pero lo que sí afirma es la existencia además de derechos que derivan estrictamente de la posesión. La posesión se encuentra en un punto equidistante de la propiedad y la mera tenencia.

Reconocer la independencia de la posesión es una tesis socialmente valiosa. Da a entender que el goce y la utilización de los bienes adquieren trascendencia jurídica fuera de la estructura de la propiedad y los derechos provenientes de ella. Las habituales referencias a la posesión como estado de hecho que se tutela sin considerar la propia legalidad, por cuestiones que hacen a la convivencia pacífica, nos llevan, sin hesitar, a la conclusión que la institución está directamente enraizada en la realidad social.

La función social se muestra como presupuesto (es la constante impulsión social que mueve, atribuye y distribuye) y como fin (el para qué) de la ordenación jurídica. A su vez, teleológicamente hablando, el ordenamiento jurídico debe ser el emergente de la realidad social y también, tiende a modificar estructuras sociales y sus correspondientes encuadramientos jurídicos.

La pregunta que se nos presenta es si la posesión, conceptualizada en el Código Civil y Comercial, responde a la demanda social, si es receptora de la realidad de la vivienda y la cuestión habitacional.⁴

La utilización de las cosas (Hernández Gil)⁵ a través de los derechos o simplemente su gestión económica se traduce en actos posesorios. Desde el punto de vista sociológico, sirve como “piedra de toque” para medir el grado de estratificación social. Sin hesitar, la tenencia de la tierra funda las situaciones posesorias más características. El cultivo y aprovechamiento de la tierra, es también parte del asiento de tradiciones familiares y locales.

Pues entonces desde las apreciaciones mencionadas, hasta nuestros días, muchas circunstancias y nuevas normas se han generado que nos llevan a repensar estos conceptos.

La acuciante falta de viviendas en nuestro país, o el poco acceso a créditos para la vivienda ponen en el tapete y obliga al debate respecto al concepto de propiedad y las formas de acceder a ella. Indudablemente el concepto iluminista o liberal con que se sancionó el Código Civil quedó hace mucho tiempo obsoleto. Pero el nuevo Código Civil y Comercial necesita ser interpretado en clave de hogar, de vivienda familiar, de vivienda digna.

Hasta ahora tratamos la cuestión de la posesión.

La cosa dada en uso y goce puede ser afectada en su totalidad o en su parte indivisa para el caso de los condominios en las uniones convivenciales (argto artículo 246). Esto

⁴Falke. Ignacio Agustin (2015) Hábitat en la ciudad de Buenos Aires. elDial DC1F193. Editorial Albrematica S.A. Buenos Aires.

⁵Hernández Gil, Antonio. La función social de la posesión. Alianza. Madrid. España. 1969

también resulta una novedad y más aún si lo relacionamos con la aplicación del derecho a la protección de la vivienda.

Otra innovación interesante se refiere a la protección de la cosa como “integral” es decir, el derecho va más allá del valor, y de la parte de la cosa. Esto significa que tanto la parte indivisa propia o ajena puede ser incluido como derecho para los convivientes, en el uso y goce de la cosa y su preservación, frente a acreedores.

¿Este derecho y la extensión de las facultades de protección, pone en tensión al derecho real de dominio para el titular del inmueble que puede ser alguno de los convivientes o un tercero, por no tener la total disposición de la cosa? La doctrina que ha surgido recientemente sobre el tema, no se pone de acuerdo. Lo cierto es que el régimen de protección de la vivienda que también alcanza a la unión de convivencia implica cierta disminución a los poderes que envuelven al dominio y al titular de ese derecho. Es una merma de poder real, pero no genera desmembramiento. La disminución en las facultades del propietario se desprende de artículos tales como el 247 (exigencia de habitar el inmueble afectado –habitación efectiva-) y el 250 (inalienabilidad relativa).

Si el criterio del legislador ha sido la amplitud, a continuación se reflexionará sobre los pactos de convivencia, una nueva figura en la legislación y como esa relación contractual puede afectar la relación de uso y goce de la cosa hábitat de los convivientes.

4. Pactos de convivencia y su relación con la vivienda y el derecho de usar y gozar de ella

El nuevo código admite que se suscriban “Pactos de convivencia” entre los convivientes, los cuales deben ser efectuados por escrito y pueden regular, la contribución a las cargas del hogar durante la vida en común; la atribución del hogar común, en caso de ruptura; la división de los bienes obtenidos por el esfuerzo común, en caso de ruptura de la convivencia, entre otras cuestiones.

El artículo 515, establece como límite el orden público, la igualdad de los convivientes, y que no impliquen afectar los derechos fundamentales de cualquiera de los integrantes de la unión convivencial.

Los pactos pueden ser modificados y rescindidos por acuerdo de ambos. Si cesa la convivencia, cesan de pleno derecho los pactos suscriptos.

Son oponibles a terceros siempre que se inscriban en el registro creado al efecto.

Es interesante destacar que los pactos no pueden dejar sin efecto el deber de asistencia, el deber de contribuir ambos convivientes a los gastos domésticos del hogar, la solidaridad de los convivientes por las deudas contraídas por uno de ellos con terceros para solventar las necesidades ordinarias del hogar o el sostenimiento y la educación de los hijos, y el deber que tienen los convivientes de protección al hogar. Estas obligaciones se las consideran “cargas” para ambos y se las iguala a las del matrimonio legal.

Las relaciones patrimoniales entre los convivientes se rigen por lo acordado en los pactos de convivencia. A falta de éstos, cada integrante de la unión ejerce libremente las facultades de administración y disposición de los bienes de su titularidad, con la

restricción regulada para la protección de la vivienda familiar y de los muebles indispensables que se encuentren en ella.

Sin perjuicio de ello, al regular los efectos de las uniones convivenciales durante la convivencia (capítulo III), en lo atinente a la vivienda familiar consagra una restricción a la autonomía de la voluntad al establecer que si la unión convivencial ha sido inscripta los convivientes no pueden, sin el asentimiento del otro, disponer de derechos sobre la vivienda familiar ni los muebles indispensables de ésta ni proceder a su traslado. A estos fines, se dispone que la falta de asentimiento faculta a quien no lo prestó a demandar la nulidad dentro del plazo de caducidad de seis meses de haber conocido el acto de disposición, siempre que no se haya producido el cese de la convivencia. Además, al igual que en el régimen patrimonial primario, se prevé que la vivienda familiar no puede ser ejecutada por deudas contraídas después del inicio de la unión convivencial, excepto que dichas deudas hayan sido contraídas por ambos miembros o por uno de ellos con el asentimiento del otro (arts. 518 y 522).

Por otra parte cabe señalar que, específicamente en la materia objeto del presente trabajo el Código Civil y Comercial de la Nación, proclama la protección del derecho a la vivienda del hijo menor de edad nacido de la unión convivencial de sus progenitores.

Seguidamente en los párrafos posteriores será importante reflexionar sobre cuáles son las consecuencias jurídicas que se desprenden al cese de la convivencia ⁶

5. Cese de la convivencia. ¿Se puede prorrogar el uso y goce de los bienes del que no se es propietario?

El art. 523 enumera las causas por las cuales puede finalizar la unión convivencial.

Cualquiera de esas causas que impliquen el cese de la convivencia implican la puesta en marcha de mecanismos jurídicos, previamente acordados o no acordados y en este caso el juez tiene amplias facultades al respecto.

Compensación económica

Una vez cesada la convivencia, el código prevé la posibilidad de una compensación económica para el conviviente que sufre un desequilibrio manifiesto que signifique un empeoramiento de su situación económica con causa adecuada en la convivencia y en su ruptura.

La compensación puede consistir en una prestación única o en una renta por un tiempo determinado que no puede ser mayor al plazo que duró la unión convivencial.

Puede pagarse con dinero, con el usufructo de determinados bienes o de cualquier otro modo que acuerden las partes o en su defecto decida el juez. En éste último caso, para

⁶Squizzato, Susana (2015) La protección de la vivienda de los hijos nacidos de uniones convivenciales en el Código Civil y Comercial de la Nación. Doctrina. Actualidad jurídica 11/07/2015. Disponible en: http://www.actualidadjuridica.com.ar/doctrina_viewview.php?id=977 Tu espacio jurídico (2014)

fijar la compensación económica el juez puede tomar de base las siguientes circunstancias, entre otras:

1. el estado patrimonial de cada uno de los convivientes al inicio y a la finalización de la unión;
2. la dedicación que cada conviviente brindó a la familia y a la crianza y educación de los hijos y la que debe prestar con posterioridad al cese;
3. la edad y el estado de salud de los convivientes y de los hijos;
4. la capacitación laboral y la posibilidad de acceder a un empleo del conviviente que solicita la compensación económica;
5. la colaboración prestada a las actividades mercantiles, industriales o profesionales del otro conviviente;
6. la atribución de la vivienda familiar.

La acción para reclamar la compensación caduca a los seis meses de haber finalizado la convivencia.

Nos detenemos a pensar sobre la compensación económica a la que se refiere el código. Entre las opciones menciona la alternativa a acceder al usufructo, de bienes o de rentas.

Siendo el tema principal de esta ponencia la relación y aplicación del instituto del usufructo a las uniones convivenciales, hemos arribado al corazón de este trabajo. Es muy claro el espíritu del legislador. Acepta que este derecho real sea aplicado a este nuevo estado civil. Aquí también hay que detenerse a meditar que este derecho real, que sigue siendo *numerus clausus*, ha sufrido variables en la nueva normativa al tener nuevos legitimados activos, desconocidos en el código derogado.

Atribución del uso de la vivienda familiar

La atribución de la vivienda familiar, sin importar quién es el dominus, pero sí que ha sido asiento de convivencia ha sido motivo de ser legislada para protección en forma integral de quienes habitan el lugar. Nuevamente la figura del usufructo vuelve a recobrar vida, pues las prerrogativas conferidas al ocupante, van más allá del objeto del derecho real de habitación, o para decirlo de una forma más sencilla, ambas figuras se fusionan. Solo que la limitación se aplica al plazo y en ese caso difiere con los plazos de ambos institutos reales.

En caso de que uno de los convivientes tenga a su cargo el cuidado de hijos menores de edad con capacidad restringida o con discapacidad o, si se acredita la extrema necesidad de una vivienda y la imposibilidad de procurársela de forma inmediata, el juez puede atribuirle por un tiempo determinado -el que no puede exceder de dos años desde el cese de la convivencia- el uso del inmueble que fue sede de la unión convivencial.

Asimismo, a pedido de parte, el juez puede establecer una renta compensatoria por el uso del inmueble a favor del conviviente a quien no se atribuye la vivienda, que el inmueble no sea enajenado por un plazo sin el acuerdo expreso de ambos y que el inmueble en condominio de los convivientes no sea partido ni liquidado. La decisión produce efecto frente a terceros si se inscribe en el registro correspondiente.

Para lo expuesto precedentemente, estamos frente al derecho de un usufructo oneroso. Aquí se separa de la figura del habitador, que en esencia es gratuito.

Si se trata de un inmueble alquilado, el conviviente no locatario tiene derecho a continuar en la locación hasta el vencimiento del contrato, manteniéndose el obligado al pago y las garantías que primitivamente se constituyeron en el contrato.

La atribución de la vivienda cesa por el cumplimiento del plazo fijado por el juez, por el cambio de circunstancias que se tuvieron en cuenta para su fijación y por las causas de indignidad previstas en materia sucesoria.

Distribución de los bienes

A falta de pacto, el art. 528 dispone que los bienes adquiridos durante la convivencia se mantienen en el patrimonio al que ingresaron, sin perjuicio de la aplicación de los principios generales relativos al enriquecimiento sin causa, la interposición de personas y otros que puedan corresponder.

Por lo tanto, el código no dispone una incluye innovación en la forma de repartición de los bienes más allá de la introducción del instituto de los pactos de convivencia.

Lo que no cabe duda es que la ley 26994 ofrece cambios en el derecho de familia, con ramificaciones hacia los derechos reales, como se ha planteado a lo largo de esta ponencia. En términos de la anterior ley “el concubinato” ha sido una nueva forma de relación entre las personas que a la larga o a la corta ha generado consecuencias jurídicas que debían ser atendidas y legisladas. Por ello se ha tornado necesario otorgar pautas para su regulación y garantizar la igualdad entre los convivientes, otorgando derechos y efectos jurídicos. Pero aún ir más lejos, garantizar los derechos de los menores nacidos bajo estas uniones en forma integral.

De allí entonces que ha quedado incorporado e equiparado el derecho del conviviente superviviente que carece de vivienda propia habitable o bienes que aseguren su acceso a permanecer en la vivienda sede de asiento durante la convivencia. Puede invocar el derecho real de habitación gratuito por un plazo máximo de 2 años, sobre un inmueble del causante que constituyó el último domicilio de la pareja, y que a la apertura del sucesorio no se encontraba en condominio con otras personas. Este derecho será inoponible a acreedores del causante; extinguiéndose el mismo si el sobreviviente constituye una nueva unión, contrae matrimonio o mejora su situación económica.

6. Usufructo legal de bienes sobre hijos menores nacidos en uniones convivenciales

Desde hace bastante tiempo las leyes han equiparado a los hijos nacidos dentro del matrimonio con aquellos nacidos en uniones de convivencia. El Código Civil y Comercial plasma estos criterios en forma sintetizada y con normativa clara que dice: en el libro Cuarto. De los Derechos Reales. Título XI: Del usufructo:

El artículo 697 Rentas brinda la solución presumiéndose su madurez.

Por su lado el artículo 698 impone condiciones a utilizar la renta obtenida que corresponde a bienes de los hijos menores. Esta condición refiere a rendir cuenta en los gastos efectuados.

Esta normativa da cuenta, en armonía a lo elaborado en el anteproyecto de 2012, la legislación evolutiva de protección al menor y a su patrimonio, en consonancia al reconocimiento de la progresiva madurez del mismo, tipificada en el pacto internacional ratificado y conocido con la Convención de los Derecho del Niño.

Siguiendo el pensamiento de Marisa Herrera (2014), la norma busca delimitar claramente que el hijo menor es sujeto titular de derecho, entre ellos los patrimoniales, y

entre estos el derecho a percibir las rentas que conforman su derecho de propiedad. Apunta a que la responsabilidad parental se ejerza en interés y beneficio del hijo, no pudiendo ejercerse en beneficio injustificado de los progenitores, con rentas que pertenecen al patrimonio del hijo, pero previendo las necesidades de la familia a la que pertenece el menor.

En consecuencia el derecho de propiedad que se garantiza en la Carta Magna y los Tratados Internacionales de Derechos Humanos, con jerarquía constitucional, han quedado cubiertos al aceptar que el niño tiene derecho a tener patrimonio y cobertura legal, a pesar que su minoridad no permita que los ejerza por sí. Quienes tengan a cargo su tenencia, debe preservarlo y acrecerlo y si se menoscaba deberá dar cuenta de ello ante la justicia. Un gran paso adelante.

El actual diseño del Código Civil en materia de usufructo paterno, desconoce que el hijo es sujeto titular de derechos, entre ellos los patrimoniales y al determinar el ingreso al patrimonio de los padres de las rentas y frutos de los bienes pertenecen al hijo, disminuye el patrimonio del hijo, vulnerando el derecho patrimonial del hijo menor⁷.

Sin embargo aún resta más por hacer, pues este tipo de usufructo, si bien reconoce el derecho, no reglamenta con especificidad los procesos a llevar adelante en caso que sobre quienes recaiga la tenencia incumplan en sus obligaciones, especialmente los tipos. Todo avance es positivo, pero aún hay mucho para hacer, especialmente en todos aquellos comprometidos con la temática de los niños, niñas y adolescentes (magistrados, funcionarios y demás operadores jurídicos) para poder pasar de la proclama a los hechos.⁸

7. Conclusión

El Código Civil y Comercial de la Nación importa una evidente evolución en la respuesta a la problemática que plantean las uniones convivenciales, respetando el principio de autonomía de la voluntad y el principio de solidaridad familiar.

Ello por cuanto los miembros de la unión convivencial pueden someterse al estatuto previsto por la ley o formular pactos de convivencia, observando un piso mínimo que se ajuste precisamente a los principios de solidaridad familiar y de equidad.

Dentro de ese mínimo se consagra la protección de la vivienda familiar tanto durante la convivencia de la unión, como al producirse la ruptura de la pareja.

En este último supuesto, se contempla la atribución del hogar familiar o común que puede ser objeto de pacto entre los convivientes, pero también resuelta por decisión

⁷Urbaneja, Marcelo E. (2015) Usufructo, Facultad de Derecho, Universidad Católica, Biblioteca digital de la Universidad Católica Argentina. Disponible en: <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/contribuciones/usufructo-marcelo-urbaneja.pdf>

⁸Cavagnaro, María Victoria y Colazo, Ivana Inés (2013) Las niñas, niños y adolescentes como sujetos de derecho frente a la figura del usufructo paterno-materno: Una mirada a partir del interés superior del niño y de la capacidad progresiva: Su abordaje desde la legislación vigente y proyecto de reforma de Código Civil y Comercial de la República Argentina. Infojus, 04/01/2013. Disponible en: <http://www.infojus.gob.ar/maria-victoria-cavagnaro-ninas-ninos-adolescentes-como-sujetos-derecho-frente-figura-usufructo-paterno-materno-una-mirada-partir-interes-superior-nino-capacidad-progresiva-su-abordaje-desde-legislacion-vigente-proyecto-reforma-codigo-civil-comercial-republica-argentina-dacf130019-2013-01-04/123456789-0abc-defg9100-31fcanirtcod>

judicial, prefiriéndose necesariamente al conviviente que tiene a su cargo el cuidado de los hijos menores de edad o con discapacidades.

Si bien la nueva normativa establece un límite temporal para la atribución del hogar de dos años a contar desde que se produjo el cese de la convivencia; su expresa inclusión constituye el reconocimiento legal del marco protectorio elemental de un derecho básico de la niñez.

Por lo demás, siempre queda la vía de considerar a la vivienda como un rubro que integra la prestación alimentaria a cargo del progenitor no conviviente y así extender el plazo de atribución de uso de la vivienda familiar teniendo en cuenta el interés superior del niño, su autonomía progresiva y su opinión, conforme su edad y grado de madurez.

Finalmente cerramos esta ponencia meditando sobre la figura del usufructo, el remodelado “bien de familia” y el dominio. Es de destacar que la figura del usufructo ha mutado hacia un concepto más amplio, con nuevos sujetos activos y que al extenderse su campo, de alguna forma restringe en la materialidad de la cosa al nudo propietario por nuevas causales no conocidas en el derogado Código Civil.

También las facultades de disposición se han visto más limitadas para el dominus, un camino que la venía transitando con la reforma 17711, quizás no tan tajante como lo condiciona en la actualidad la ley 26994. Pero el fin mayor justifica los cambios: la protección integral de los menores y aquel conviviente que al finalizar la relación carezca de un techo o durante la relación proteja el techo con la aplicación de la figura de protección a la vivienda familiar.