

Protección de la vivienda y prioridad temporal

Natalia Leonor Monge

Universidad Nacional de La Pampa, Argentina

✉ natimon87@hotmail.com



Fecha de recepción: 13/03/2020- Fecha de aceptación: 27/10/2020

Cómo citar este artículo: Monge, N. L. (2021). Protección de la vivienda y prioridad temporal. *Revista Perspectivas de las Ciencias Económicas y Jurídicas*. Vol. 11, N° 1 (enero-julio). Santa Rosa: FCEyJ (UNLPam); EdUNLPam; pp. 43-54. ISSN 2250-4087, e-ISSN 2445-8566. <http://dx.doi.org/10.19137/perspectivas-2021-v11n1a03>

Resumen: La entrada en vigencia de la ley 26.994 sustituyó el denominado “bien de familia” regulado por la ley 14.394. “El nuevo régimen de protección encuentra su fundamento en el Derecho Humano a la Vivienda y se transforma en un instituto independiente de la familia, aunque no ajeno a ella” (Herrera *et al.* 2015, p. 410).

El nuevo régimen vuelve a poner sobre el tapete un tema, por cierto bastante discutido en la doctrina, vinculado a la prioridad temporal de la inscripción. En este sentido, el diseño normativo nos remite al tratamiento que hace Ley Nacional de Registro Inmobiliario, es decir, reconoce implícitamente la existencia de dos tipos de prioridad con efectos bien distintos.

Por consiguiente, este trabajo pondrá de manifiesto el problema lingüístico producido con la redacción del segundo párrafo del art. 244 del Código Civil y Comercial.⁽¹⁾ En la misma línea, se manifestarán las dificultades derivadas en el supuesto de prioridad directa y, por último, en base a que la vivienda es un derecho humano imprescindible de toda persona humana, se ofrecerá una alternativa de trabajo que asemeje los efectos del acta administrativa al supuesto de prioridad indirecta.

Palabras clave: vivienda; Código Civil y Comercial; protección; problema lingüístico y derecho.



Licencia Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0)

(1) La formulación del artículo también reviste algunos problemas que surgen de la forma de redacción elegida en relación con la adjetivación de la prioridad. Sin embargo, estos problemas escapan del objetivo del presente artículo y, por lo tanto, no serán tratados aquí, pero se deja constancia de su existencia.

Housing protection and temporal priority

Abstract: As soon as the law 26.994 entered into effect it replaced the well-known family property regulated by the law 14.394. “The new protection regime finds its grounds in the Human Right to housing and it becomes an independent familial institution, though not unconnected to it” (Herrera *et al.*, 2015, p. 410).

The new regime returns to the table a subject, by the way quite discussed in the doctrine linked, to the temporary priority of registration. In this sense, the normative design refers us to the treatment that the National Real Estate Registry Law, that is, implicitly recognizes the existence of two types of priority with very different effects

Therefore, this work will bring to light the linguistic problem considering the wording of the second paragraph of the article 244 of the Civil and Commercial Code. In the same way, the deducted difficulties on the assumption of direct priority will be exposed and, lastly, considering that housing is an essential human right, a work alternative that resembles the effects of the official report to the premise of indirect priority will be offered.

Key words: housing; Civil and Commercial Code; protection; linguistic problem, and law.

Proteção de habitação e prioridade temporária

Resumo: A entrada em vigor da lei 26.994 substituiu o denominado “patrimônio da família” regulamentado pela lei 14.394. “O novo regime de proteção encontra seu fundamento no Direito Humano à Moradia e se transforma em um instituto independente da família, embora não alheio a ela” (Herrera *et al.*, 2015, p. 410).

O novo regime mais uma vez põe em discussão uma questão, aliás, bastante discutida na doutrina ligada à prioridade temporal do registro. Nesse sentido, o desenho regulatório remete-nos ao tratamento da Lei Nacional do Registro de Imóveis, ou seja, reconhece implicitamente a existência de dois tipos de prioridade com efeitos muito distintos.

Consequentemente, este trabalho irá evidenciar o problema linguístico produzido com a redação do parágrafo segundo do artigo 244 do Código Civil e Comercial. Na mesma linha, manifestar-se-ão as dificuldades que surgem na assunção da prioridade directa e, por fim, pelo facto de a habitação ser um direito humano essencial de cada pessoa humana, será oferecida uma alternativa de trabalho que se assemelha aos efeitos do acto administrativo. à suposição de prioridade indireta.

Palavras-chave: habitação; Código Civil e Comercial; proteção; problema linguístico e direito.

1. Introducción

La vivienda es un aspecto fundamental en la vida de las personas. En tal sentido, coincidimos con Lorenzetti, quien señala:

La vivienda tiene para el individuo un gran valor, no solo patrimonial, sino también y esencialmente extrapatrimonial: en el plano material, le da amparo a la integridad física de una persona, pues la protege de los peligros de la naturaleza y de las amenazas de los malvivientes; jurídicamente, es el espacio que garantiza la efectividad de los derechos de la personalidad; en el plano moral, es el centro de la esfera de la intimidad, “el santuario de su vida privada. (p. 811)

La importancia que tiene la vivienda ha conducido a que su protección jurídica se muestre como una verdadera necesidad humana. Tal es así que ha sido incluida en las principales declaraciones internacionales y en las constituciones de numerosos Estados. Entonces, como refuerzo de esa finalidad tuitiva podemos reconocer un importante conjunto de instrumentos normativos que, a partir de la reforma constitucional de 1994 y después de haber sido suscriptos por nuestro país, adquirieron jerarquía internacional y se integraron al art. 75, inc. 22 CN.

En este sentido, una de las primeras referencias a este derecho es la que hace el punto 1 del art. 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos. Por su parte, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1996), generalmente considerado como el instrumento central para la protección del derecho a una vivienda adecuada, reconoce en su art. 11, “el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”.

Existen otros tratados internacionales de derechos humanos que reconocen el derecho de acceso a una vivienda adecuada. Podemos señalar: la Convención sobre el Estatuto de los Refugiados, de 1951, a través del art. 21; el Convenio 117, de 1962, de la Organización Internacional del Trabajo sobre política social (normas y objetivos básicos) en su art. 5º; la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, de 1967, también en el art. 5º, e, iii); el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, de 1966 a través del art. 17; la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer, de 1979, en los arts. 14.2 y 15. 2; la Convención sobre los Derechos del Niño, de 1989, en los arts. 16.1 y 27.3; y el Convenio 169, de 1989, de la Organización Internacional del Trabajo sobre pueblos indígenas y tribales, en los arts. 14, 16 y 17.

Asimismo, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha formulado observaciones generales sobre el derecho a una vivienda adecuada y cuestiones conexas que constituyen una orientación fehaciente sobre las disposiciones del Pacto, particularmente sus observaciones generales 4, 7 y 16. Por ejemplo, en la Observación General 4, punto 6, el Comité remarcó:

El derecho a una vivienda adecuada se aplica a todos. Aun cuando la referencia “para sí y su familia” supone actitudes preconcebidas en cuanto al papel de los sexos y a las estructuras y actividad económica que eran de aceptación común cuando se adoptó el Pacto en 1966, esa frase no se puede considerar hoy en el sentido de que impone una limitación de algún tipo sobre la aplicabilidad de ese derecho a las personas o los hogares en los que el cabeza de familia es una mujer o a cualesquiera otros grupos. Así, el concepto de “familia” debe entenderse en un sentido lato. Además, tanto las personas como las familias tienen derecho a una vivienda adecuada, independientemente de la edad, la situación económica, la afiliación de grupo o de otra índole, la posición social o de cualquier otro de esos factores. En particular, el disfrute de este derecho no debe estar sujeto, según el párrafo 2 del artículo 2 del Pacto, a ninguna forma de discriminación.⁽²⁾

(2) Disponible en <http://escr-net.org>

En consonancia con las ideas surgidas a partir de lo expresado en la Observación General 4, punto 6, el Código Civil y Comercial, sobre la base de un paradigma no discriminatorio, sustituye el antiguo bien de familia de la ley 14.394 e incorpora interesantes modificaciones en el Capítulo 3, denominado “Vivienda”. Básicamente, la nueva regulación conserva las características iniciadas por aquella norma ampliando su marco tuitivo y, sin dejar de pertenecer al ámbito del derecho civil, apunta a garantizar el derecho fundamental a la vivienda de toda persona, posibilitando ampararla, con independencia del modelo de familia por el que hubiese optado (Lorenzetti, 2015).

En este sentido, lógica resulta la denominación que se eligió, “vivienda”; ya que básicamente es un término general excluyente de un modelo de familia único, en el que la prioridad temporal de la inscripción se va a regir por lo establecido en la Ley Nacional 17.801 de Registro Inmobiliario (art. 244, párr. 2).

En virtud de ello, examinaremos la norma a partir del tratamiento que la Comisión Reformadora hizo e intentaremos poner de manifiesto algunos inconvenientes producidos en el sistema de prioridad directa.

2. La regulación de la vivienda desde sus inicios

El 14 de diciembre de 1954 se aprobó la ley 14.394 denominada “Ley de bien de familia, edad de matrimonio. Ausencia con presunción de fallecimiento”. Su publicación en el Boletín Oficial tuvo lugar unos días más tarde, específicamente el 30 de diciembre.

Se la conocía como “ley ómnibus”, toda vez que regulaba distintas temáticas bajo un mismo instrumento normativo. A los fines de este trabajo, lo que interesa remarcar es que el antiguo bien de familia se encontraba regulado desde el art. 34 al 50. Se trataba de una institución destinada a salvaguardar el bienestar de la familia, asegurando su vivienda a través de una regulación tuitiva del patrimonio familiar.

Como la idea estaba puesta en amparar la vivienda, fue que se instituyó el “bien de familia”. Básicamente, tenía lugar cuando un inmueble –urbano o rural– ocupado o explotado por los beneficiarios y limitado en su valor, gozaba de inembargabilidad, era de restringida disponibilidad, se encontraba desgravado impositivamente y subsistía en su afectación después del fallecimiento del titular del dominio:

La finalidad del instituto era la protección de la familia y su objetivo era doble: a) económico, tendiente a la conservación de una parte del patrimonio dentro del núcleo familiar; y b) social, en cuanto propendía al mantenimiento de la familia bajo el mismo techo. (Lorenzetti, 2015, p. 813)

No obstante, una de las cuestiones más criticadas de esta ley se encontraba contenida en el art. 34, que disponía: “... toda persona puede constituir en bien de familia un inmueble urbano o rural de su propiedad cuyo valor no exceda las

necesidades de sustento y vivienda de su familia, según normas que se establecerán reglamentariamente”. Esta disposición debía interpretarse junto al art. 36 que, expresamente, establecía:

A los fines de esta ley, se entiende por familia la constituida por el propietario y su cónyuge, sus descendientes o ascendientes o hijos adoptivos; o en defecto de ellos, sus parientes colaterales hasta el tercer grado inclusive de consanguinidad que convivieren con el constituyente.

Se trataba de un precepto cuestionado porque la ley parecía limitar el marco tuitivo y amparar únicamente el modelo de familia contemplado legalmente. Sin embargo, es interesante destacar que para esa época no era frecuente encontrar familias ensambladas, “concubinatos”, hoy “uniones convivenciales”, o la soltería como modelo unilateral familiar. En aquella época, lo más común era casarse, esperar la llegada de niña/os y así formar una familia; de ahí que el modelo propuesto por legislador fue diseñado tomando como base situaciones de la vida real.

Otro tema interesante planteaba el medular art. 38 cuando establecía que:

El bien de familia no sería susceptible de ejecución o embargo por deudas posteriores a su inscripción como tal, ni aun en caso de concurso o quiebra, con excepción de las obligaciones provenientes de impuestos o tasas que graven directamente el inmueble, gravámenes constituidos con arreglo a lo dispuesto en el artículo 37 de dicha ley, o créditos por construcción o mejoras introducidas en la finca.

Así las cosas, el conflicto se presentaba cuando, en una misma quiebra, coexistían acreedores anteriores y posteriores a la afectación del inmueble al régimen de la ley 14.394. La virtualidad del mentado art. 38 permitía a algunos requerir la ejecución del inmueble protegido, en tanto que otros -los de título o causa posterior a la afectación- carecerían de tal prerrogativa al estar excluido del activo liquidable.

Luego de ello, la cuestión era si, subastado dicho inmueble, el eventual saldo remanente podía ser aprovechado por los demás; es decir, si la afectación como bien de familia se proyectaba respecto de los fondos obtenidos en el remate del inmueble, o si esta venta forzada suponía la extinción del instituto (Causse y Pettis, 2015, p. 2).

Claro está que, con el correr de los años, el funcionamiento del beneficio comenzaba a disparar una serie de interrogantes directamente vinculados al avance de la sociedad: ¿podía una persona sola, sin familia, afectar un inmueble de su propiedad al régimen del bien de familia?, ¿era razonable considerar que los concubinos no son “familia” en los términos del art. 36 de la ley 14.394?, ¿la enunciación de beneficiarios protegidos en esta norma era, acaso, un número cerrado?, ¿cuándo cesaba la protección del bien de familia?, ¿qué ocurría cuando se pretendía la ejecución del asiento del bien de familia con causa en una obligación alimentaria, es decir, con base en un crédito que, como el de la vivienda, es tan digno de protección como aquel, o cuando quien promueve

la ejecución es el consorcio de propietarios en su carácter de acreedor de la deuda de expensas devengada con relación al inmueble afectado como bien de familia?, ¿qué efectos tenía el divorcio respecto del bien de familia cuando existían hijos menores de edad o discapacitados que viven en el inmueble afectado a bien de familia? (Causse y Pettis, 2015).

Como era de esperarse, estas inquietudes comienzan a encontrar respuesta en el nuevo régimen inaugurado por el Código Civil y Comercial. En general, se conservan algunos aspectos del régimen anterior, pero en otros se concreta una mejoría considerable.

Desde ya, la importancia de la ley 14.394 ha sido fundamental. Tal es así que, en primer lugar, la afectación de un inmueble al régimen de bien de familia se vincula con la protección del interés familiar y ello se desprende de los efectos que se derivan de su inscripción. Además, se constituyó como instrumento normativo precursor, pero la falta de actualización fue superada por la labor de la jurisprudencia en pos de mantener actualizada la vigencia del instituto conforme las transformaciones sociales de las últimas décadas.

En definitiva, los cambios de nuestra sociedad desde que se sancionó la referida ley exigían una actualización que, afortunadamente, la ley 26.994 enfrenta con claridad, receptando la doctrina más actualizada sobre el instituto en cuestión.

3. El nuevo régimen

El Código conserva las características iniciadas por la regulación anterior. No obstante ello, amplía el marco tuitivo al elegir un término que pone foco en la vivienda y es comprensivo de las demandas reales pero, por sobre todo, no estandariza un modelo de familia único y verdadero.

El nuevo texto legal manifiesta la incorporación de la constitucionalización y convencionalización del derecho privado. Además, reconoce la afectación de tipo parcial (art. 244, párr. 1), donde la prioridad temporal se va a regir por lo establecido en la Ley Nacional 17.801 del Registro Inmobiliario (art. 244, párr. 2) y la afectación judicial a pedido de parte existirá como otra forma de obtener el beneficio (art. 245, último párrafo).

Se incorporan nuevos beneficiarios (art. 246); se exige la habitabilidad de uno de ellos en el inmueble (art. 247, párr. 1); se contempla la subrogación real (art. 248) y hay una ampliación en los supuestos de inoponibilidad por deudas posteriores (art. 249). Por último, se requiere el asentimiento del cónyuge/conviviente para los actos de disposición que recaigan sobre el bien (art. 250) y se elimina la causa grave para la desafectación al régimen (art. 255).

Referidas sucintamente las principales novedades introducidas por el nuevo régimen se pasará a examinar el tratamiento que la Comisión Reformadora hizo de la prioridad temporal y cuán vital es el sistema de prioridad directa a partir de las consecuencias que acarrea.

4. El funcionamiento de la prioridad temporal

La nueva regulación determina en el segundo párrafo del art. 244 que: “La afectación se inscribe en el registro de la propiedad inmueble según las formas previstas en las reglas locales, y la prioridad temporal se rige por las normas contenidas en la ley nacional del registro inmobiliario”.

Cabe aclarar que la trascendencia de precisar el carácter de la inscripción incide en la determinación de los efectos y, como consecuencia, en la oponibilidad o inoponibilidad del beneficio frente a terceros interesados de buena fe (Cause y Pettis, 2015).

Con el régimen anterior el debate se abría a tenor de lo dispuesto por el art. 35 cuando establecía: “La constitución del bien de familia produce efecto a partir de su inscripción en el Registro Inmobiliario correspondiente”.

A partir de entonces, una corriente doctrinaria que agrupa a Kemelmajer de Carlucci, Areal, Papaño, entre otros, sostuvo el **carácter constitutivo** de la inscripción registral. “Esto configuraba una excepción al sistema registral que en materia de constitución, transmisión y modificación de derechos reales sobre inmuebles, es declarativa” (Herrera *et al.*, 2015, p. 406).

Por otra parte, la corriente que entendía el **carácter declarativo** -Guastavino, Jorge H. Alterini, Bossert, Fazio de Bello, entre otros- argumentaban su postura a partir de la diferencia entre:

- 1) “constitución” (entre partes) e “inscripción” (frente a terceros); y
- 2) los distintos modos de constitución: acta ante el Registro, escritura pública y testamento.

En consecuencia, por carácter declarativo de la inscripción se aplica, según los casos, el sistema de reserva de prioridad resultante de la expedición de certificados. De esta manera, el profesional autorizante de la escritura queda obligado en averiguar el estado jurídico del bien inmueble, objeto de afectación (art. 23 de la ley 17.801).

Es interesante remarcar que esta obligación tiene un alcance importantísimo porque produce la denominada “reserva de prioridad” para el acto dispositivo que se indique y siempre que se utilice dentro del plazo de validez (art. 24 de la ley 17.801). Cumplido ello, la posición registral queda reservada y la prioridad de la inscripción se retrotrae a la fecha de su instrumentación.

Tan fuerte es el efecto que la ley asigna a esta certificación que a causa del “bloqueo registral”, la situación jurídica del inmueble se mantiene tal cual está y, en virtud del principio de prioridad indirecta, los gravámenes que ingresen se anotarán luego de la escritura pública de constitución. “En consecuencia, el efecto principal de tal inscripción es que la vivienda afectada no es susceptible de ejecución por deudas posteriores a su inscripción” (Herrera *et al.*, 2015, p. 451).

Otra modalidad para concretar el beneficio es mediante el acta administrativa. Ahora bien, el mecanismo de funcionamiento opera de la siguiente manera: es el propio interesado quien realiza el trámite de afectación mediante la suscripción de una declaración jurada ante el funcionario del Registro. Pero lo relevante es que esta vía carece de la posibilidad de solicitar certificado registral porque el particular no posee tales facultades. A partir de entonces, los efectos de la inscripción son los derivados de la prioridad directa, o sea, éstos se retrotraen a la fecha ingreso de la declaración jurada en el Registro y los gravámenes ingresados con anterioridad o durante la inscripción del acta tendrán la prioridad conforme el orden cronológico de ingreso. Dicho en otras palabras, la causa fuente anterior es condición para que se tutele, a través de la inoponibilidad, el derecho de propiedad de los acreedores (Herrera *et al.*, 2015).

Es evidente que el sistema de prioridad resultante de la expedición del certificado registral provoca una asimetría en los efectos de la inscripción y esto impacta de manera desigual en el derecho de propiedad de los acreedores. Por eso, los efectos se producirán desde la solicitud del certificado para quienes hayan accedido al régimen de protección por el sistema de prioridad indirecta, en tanto aquellos que hayan optado por el acta administrativa lo tendrán a partir de la fecha de ingreso en el Registro.

Esta irregularidad pone en jaque la tutela de los más vulnerables, quienes no pueden concretar el beneficio a través de la escritura pública y se tienen que conformar con obtenerlo mediante el acta administrativa, con las consecuencias que ello implica.

5. Problema lingüístico y alternativa de solución

Compartimos lo que enseña Carlos Santiago Nino (2003) cuando dice:

El significado de las oraciones está determinado por el significado de las palabras que la integran y por el ordenamiento sintáctico de ellas. En muchas ocasiones las palabras usadas en una oración plantean problemas en cuanto a la determinación de su significado, y en otras el vínculo sintáctico entre los términos de la oración da lugar a equívocos (p. 259).

En este sentido, los problemas de interpretación de las oraciones lingüísticas se extienden también, naturalmente, a las oraciones mediante las cuales se formulan las normas jurídicas.

La última parte del segundo párrafo del art. 244 indica: “La afectación se inscribe en el registro de la propiedad inmueble según las formas previstas en las reglas locales, y la prioridad temporal se rige por las normas contenidas en la ley nacional del registro inmobiliario”.

Así, el diseño normativo en la frase “se rige por las normas contenidas en la ley nacional del registro inmobiliario” da lugar a que la prioridad temporal de la afectación se rija por las normas de la prioridad directa o de la prioridad indirecta, aunque los efectos de una y otra varíen notablemente.

Conforme a Alf Ross (1994), “la mayor parte de las palabras carecen de un ámbito de referencia único y cada uno de ellos se construye en la forma de una zona central a la que se agrega un círculo de incertidumbres. Tales palabras se llaman ambiguas” (p. 112).

Este autor destaca que el significado de una palabra es una función de la conexión -expresión, contexto, situación- en que la palabra aparece. Luego, este destacado filósofo sostiene que: “Si por una razón u otra (es decir, ya sea porque no se puede hallar prueba concluyente o porque la intención no tiene suficiente profundidad) no es posible llevar adelante la interpretación más allá de un punto que deja abierto un número de posibilidades, entonces el intérprete debe abandonar” (Ross, 1994, p. 112).⁽³⁾

En este sentido, es obvio que para obtener una especificación del texto escrito no siempre tenemos a mano a quien ha formulado una oración vaga o equívoca. De ahí es que consideramos que ante la imposibilidad de encontrar elementos de desambiguación de una frase es muy difícil hacer una interpretación; *ergo*, corresponde hacer una creación, cuando hay una imposibilidad de encontrar elementos de desambiguación de una frase es muy difícil hacer una interpretación, *ergo*, corresponde hacer una creación.

En derecho, el tener dudas interpretativas acerca del significado de un texto legal supone, por un lado, falta de certeza acerca de la identificación de la norma contenida en este texto; y, por otro, una indeterminación de las soluciones normativas que el orden jurídico ha estipulado. Por eso, es de suma importancia el papel que juega el legislador en su tarea de constructor de la norma.

Hoy en día hay que recurrir a los encuentros académicos, a lo que surge de la doctrina, para poder tener algún elemento que sea una fuente del derecho, pero no entendida como “fuente con validez normativa”. Es decir, se entenderá que siendo contemporánea la interpretación a la existencia del Código Civil y Comercial debería existir algún mecanismo paritario, esto es, la misma autoridad normativa debería poder quitar la ambigüedad del campo semántico.

De esta forma, un intento de codificación coherente, bregaría por utilizar un solo tipo de prioridad -la indirecta- y bajo ella, canalizar las formas de acceder al beneficio. De esta manera, los efectos que se deriven serían los mismos, es decir, proteger el patrimonio del constituyente lo antes posible.

Más arriba señalábamos que el acta administrativa carece del certificado registral. Sin perjuicio de ello, una buena alternativa sería darle a la declaración jurada la misma importancia de aquel, es decir, desde el momento en el que el particular se acerca al Registro Inmobiliario para recibir asesoramiento, rellenarla y una vez que lo realiza, solicitarle su ingreso. Esto sería sumamente benefi-

(3) Agradezco especialmente al evaluador de este artículo haberme acercado este material bibliográfico.

cioso porque aquellos gravámenes que intenten inscribirse sobre el inmueble se anotarían luego de esa entrada.

6. Palabras de cierre

Evidente es la remisión a otro marco legal cuando exploramos el tratamiento que el legislador le confirió a la prioridad temporal en el régimen de vivienda en la norma que nos ocupa: “la prioridad temporal se rige por las normas contenidas en la ley nacional del registro inmobiliario”. Producto de esa remisión, por cierto ambigua, se reconocen diferentes tipos de prioridad aplicables donde los efectos de una y otra cambian.

A partir de entonces, una variedad de sentidos interpretativos pueden surgir y la posibilidad de obtener certeza de la sola lectura de la norma es difícil. En consecuencia, esto nos obliga a estar atentos a lo que indica la doctrina, a los criterios sostenidos por la mayoría en los encuentros académicos, las jornadas nacionales de derecho civil, a los códigos civiles y comerciales comentados y escritos por reconocidos académicos -algunos dirigidos por integrantes de la Corte Suprema de Justicia de la Nación-. Cabe aclarar, sin embargo, que todos estos son elementos externos no están basados en elementos brindados por el Congreso de la Nación o por la Comisión Reformadora sino que son creaciones interpretativas. De ahí que este trabajo intente señalar la importancia de encontrar diseños normativos que sean persistentes en el tiempo y dejen de lado los puntos de fuga en la redacción de las normas.

La verdadera seguridad jurídica exige definir y sostener una posición, y, a partir de ahí, trasladarla a un cuerpo legal. Así, el foco de atención estaría puesto en regular los institutos con un compromiso directamente proporcional a esa tutela jurídica y la literalidad de la norma favorecería la tarea de los operadores del derecho restando importancia a aquellas vacilaciones jurídicas que puedan surgir.

7. Referencias bibliográficas

Areán, B. (2001). *Bien de familia*. Hammurabi.

Casabé, E. (2010). *El principio de prioridad en la Ley Nacional Registral Inmobiliaria de la República Argentina*. <http://www.elnotario.es/>

Causse, C. R. y Pettis, F. J. (2015). *La protección de la vivienda en el Código Civil y Comercial*. AbeledoPerrot.

Clusellas, E. G. (Coord.). (2015). *Código Civil y Comercial. Comentado, anotado y concordado 1. Artículos 1º a 331*. Astrea.

Fazio de Bello, M. E. y Martínez N. B. (2009). *Bien de familia*. La Ley.

Guastavino, E. (2010). *Derecho de familia patrimonial. Bien de familia*. La Ley.

- Herrera, M., Caramelo, G. y Picasso, S.** (2015). *Código Civil y Comercial Comentado*. Ediciones SAIJ.
- Herrera, M. y Pellegrini, V.** (2015). *La protección a la vivienda familiar en el nuevo Código Civil y Comercial, Nuevo Código Civil*. <http://www.nuevocodigocivil.com/la-proteccion-a-la-vivienda-familiar-en-el-nuevo-codigo-civil-y-comercial-por-marisa-herrera-y-maria-victoria-pellegrini>. Fecha de consulta: 21 de enero de 2020.
- Kemelmajer de Carlucci, A.** (2010). Nuevas reflexiones sobre la protección jurídica de la vivienda familiar. En D. J. Graziabile (Coord.) *Homenaje al Dr. Julio César Rivera "Protección Jurídica de la Persona"*. La Ley.
- Lorenzetti, R. L.** (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Rubinzal Culzoni.
- Nino, C. S.** (2003). *Introducción al análisis del derecho* (2ª ed. ampliada y revisada, 12ª reimpresión). Astrea.
- Ortolani, L.** (2016). Régimen de vivienda: principales cambios. *Revista Notarial*, (93), pp. 297-333. <http://escribanos.org.ar/notarial/wp-content/uploads/2017/06/Vivienda.-Ortolani.-RNC-ba-93.pdf>
- Pettoruti, C. E. y Scatolini J. C.** (2005). *Elementos de introducción al derecho*. La Ley.
- Ribera, C. E.** (2017). La tutela de la vivienda con especial referencia al Código Civil y Comercial. *Revista Jurídica*, (4), pp. 272- 314. https://udes.edu.ar/sites/default/files/2017-ribera_n4.pdf
- Rivera, J. C. y Medina, G.** (2015). *Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación comentado*. La Ley.
- Ross, A.** (1994). *Sobre el derecho y la justicia*. Eudeba.

8. Referencias normativas

- Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados. (1951). Convención sobre el Estatuto de los Refugiados.
- Asamblea General de Naciones Unidas. (1966). Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.
- Asamblea General de Naciones Unidas. (1967). Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial.
- Asamblea General de Naciones Unidas. (1979). Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer.
- Asamblea General de Naciones Unidas. (1989). Convención sobre los Derechos del Niño.
- Organización Internacional del Trabajo. (1962). Convenio 117.
- Organización Internacional del Trabajo. (1989). Convenio 169.