

AFECTACIÓN A BIEN DE FAMILIA

Ley 14.394

- ▶ La Municipalidad de *Hurlingham*, a través de la *Dirección de Tierras* y la *Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de Buenos Aires* han suscripto un convenio mediante el cual se accede al beneficio de afectación de la casa al Bien de Familia asegurando, de esta manera, la conservación dentro del patrimonio familiar del inmueble en el cual la familia reside. Este régimen ofrece como beneficio principal la **PROTECCIÓN DEL INMUEBLE**, no pudiendo ser ejecutado (salvo por las deudas que determine la Ley, como por ejemplo: deudas fiscales).

¿Qué es el Bien de Familia?

- ▶ El Bien de Familia es una institución jurídica reglada por la Ley N° 14.394 y por los decretos leyes 6687/62 y 6688/62. Esta ley se basa en la voluntad de los titulares para someter su inmueble, el cual es alojamiento o sustento económico de su familia a un régimen especial, que tiene como objetivo primordial preservar las propiedades de ejecuciones y/o embargos, protegiendo de esta manera el núcleo familiar integrante (pese, a la limitación que impondrá a su derecho de dominio).-

Características del tramite y pasos a seguir

- ▶ Toda la documentación debe ser presentada en original y fotocopia simple.
- ▶ El trámite es personal (no necesita gestores para realizarlo).
- ▶ El trámite es gratuito y demora, aproximadamente, 150 días en ser afectado.
- ▶ Solicitar turno, de lunes a viernes de 8.30 a 13.30 horas, a los teléfonos(.....)
- ▶ También puede solicitar su turno vía web.....
- ▶ Dirigirse a la Dirección de Tierrascon la documentación pertinente para dar inicio a la tramitación.
- ▶ Completar los formularios y firmar las Declaraciones Juradas.
- ▶ El personal de la Dirección visará la documentación presentada para dar comienzo al expediente Municipal/Provincial.
- ▶ La afectación se entrega en acto público.

¿Qué documentación debo presentar para realizar el trámite?

- ▶ Título de Propiedad: (ante la falta del título de propiedad, por excepción, deberá presentar "Certificado de Resguardo", si el título se hallare depositado en una institución de crédito que no lo facilita, acompañado de copia certificada del título original).
- ▶ Si se han recibido por sucesión: título original y declaratoria de herederos.
- ▶ Si el dominio del inmueble surge de varios títulos deben acompañarse TODOS ellos.
- ▶ Si el bien que consta en el título ha sido modificado por un plano de anexión, unificación, etc., deberá acompañar también dicho PLANO.
- ▶ LIBRETA DE FAMILIA CIVIL O CERTIFICADOS: deberá presentar certificados de nacimientos, matrimonio o libreta de matrimonio civil, a fin de acreditar el parentesco entre el/los titulares y quien/es fueren designados como beneficiarios.
- ▶ Constancia de CUIT, CUIL, CDI y DNI del o los titulares.
- ▶ Toda la documentación debe ser presentada en **ORIGINAL Y FOTOCOPIA SIMPLE.**

PREGUNTAS FRECUENTES

- ▶ **¿El tramite tiene un costo?** La realización del tramite no posee costo alguno
- ▶ **¿Hay que seguir pagando los impuestos?** Sí, la afectación del inmueble como Bien de Familia no modifica en nada las obligaciones impositivas (art. 38 Ley N° 14.394).
- ▶ **¿El inmueble puede tener cualquier valor?** Sí, siempre y cuando el inmueble tenga destino a vivienda familiar exclusivamente o el de vivienda familiar juntamente con el de explotación personal. (Ej.: Taller, comercio, etc.)
- ▶ **¿Se puede vender el inmueble afectado a BIEN DE FAMILIA?** No puede venderse mientras permanezca afectado a Bien de Familia. Para poder venderlo, previamente tendrá que desafectarse (trámite que puede realizarse en la Dirección de Tierras).
- ▶ **Si lo edificado ocupa más de un lote. ¿Se puede afectar a Bien de Familia?** Si, deben ser obviamente lotes linderos. (Constitución de única unidad de vivienda o explotación).
- ▶ **¿Tiene vencimiento la afectación?** No, el inmueble queda afectado a Bien de Familia mientras los interesados así lo deseen.
- ▶ **¿Puedo ser propietario de otros inmuebles?** Sí, pero solo uno de esos inmuebles puede estar afectado a Bien de Familia.
- ▶ **¿Dé qué deudas me protege?** El Bien de Familia puede ser ejecutado por deudas de origen anterior a su inscripción como tal y por deudas provenientes de impuestos, tasas entre otras.