

LEY P N° 4689

Artículo 1° - Procedimiento Especial de Emergencia. Se establece un procedimiento especial de emergencia, que es aplicado por la autoridad jurisdiccional competente, dentro del debido proceso constitucional y en el ámbito de aquellos procesos en los cuales se sustancien las ejecuciones hipotecarias. El mismo tiene como objeto la previa liquidación del total adeudado antes de la subasta o del desapoderamiento del bien al deudor hipotecario, con la finalidad de posibilitar la cancelación de la deuda sin la pérdida de la vivienda única familiar.

Artículo 2° - Ámbito de Aplicación. El régimen especial se aplica a todos los procesos suspendidos por la Ley P N° 4160 y a los procesos de ejecución hipotecaria que se inicien, siempre que la subasta recaiga sobre inmueble único y familiar del deudor y la hipoteca sea producto de un crédito destinado a la compra, construcción, refacción o ampliación del inmueble motivo de la subasta.

Artículo 3° - Procedimiento. El procedimiento de liquidación establecido en este artículo y el siguiente se aplica cuando el inmueble a subastar fuera la vivienda única y familiar del deudor. Se tiene en cuenta si ha sido financiada o construida con fondos del Estado Provincial o Nacional, o con créditos hipotecarios pesificados o no, o se hayan pactado intereses usurarios, capitalización de intereses, cláusulas de caducidad de los plazos o el sistema francés.

Artículo 4° - Regla de Procedimiento de Liquidación de Deuda. El procedimiento de liquidación de deuda se sujeta a las siguientes reglas:

A pedido de parte, se sustancia este procedimiento en cualquier etapa de la ejecución de sentencia. Si ello no ocurriere antes de la fijación de fecha para la subasta judicial o extra judicial o el lanzamiento previsto en el Título V de la Ley Nacional N° 24.441 y su modificatoria, el Juez de oficio lo inicia, con notificación al deudor en su domicilio legal y real de los derechos que le asisten por la presente. Si el deudor se presenta sin patrocinio letrado, se le adjudica un defensor oficial. En todos los casos, el Juez constata si existen algunos de los supuestos previstos para la aplicación de la presente, o varios de ellos a la vez, determinando:

1. Si el mutuo hipotecario, base de la demanda contiene cláusulas de las previstas en los artículos 37 y 38 de la Ley Nacional N° 24.240 de Defensa del Consumidor.
2. Si los intereses pactados, cualquiera sea su naturaleza, corresponden a los previstos en las normas de emergencia para los casos de actualización del capital pesificado, pronunciando en todos los casos sobre la validez de lo pactado.
3. El Juez también de oficio, manda practicar por secretaría la liquidación del total adeudado, siempre que el inmueble hipotecado no se encuentre deshabitado y abandonado. El Juez aplica el procedimiento de liquidación y mediación aquí previsto, antes de tomarse por el ejecutante la posesión del bien, a fin de que el deudor pague el total liquidado y con ello quede sin efecto la adjudicación.

Pagada la suma total debida al acreedor por liquidación judicial firme u homologado el convenio transaccional a que arriben las partes, queda automáticamente sin efecto la subasta judicial o extra judicial que haya sido efectuada. Una vez iniciado el procedimiento de liquidación de la deuda, en cualquier etapa, puede el tercero comprador en subasta, judicial o extrajudicial, desistir de la compra, sin que ello le implique ningún perjuicio. A dicho fin, el deudor debe depositar la comisión y cuenta de gastos, dentro

de los tres (3) días de notificado al efecto, este artículo se dá a conocer en los edictos de remate. También se deben tener en cuenta las siguientes reglas:

Se toma como base el capital adeudado, entendiendo como tal, la diferencia entre el monto de origen del mutuo y la sumatoria de las amortizaciones del mismo según las cuotas pagadas. Si la información necesaria no se encuentra en el expediente, la parte actora debe aportarla en el plazo de cinco (5) días, bajo apercibimiento de designar perito contador por sorteo, a cargo de la misma y prorrogar en treinta (30) días la suspensión del procedimiento. Esta obligación se establece al solo efecto de practicar la liquidación prevista en la presente.

No puede afectarse el capital de sentencia, salvo que se constate la capitalización de los intereses. Se entiende que existe capitalización de intereses, salvo prueba en contrario, cuando dicho capital exceda el monto tal como se ha calculado en el párrafo anterior.

Una vez establecido el capital o a partir del capital de sentencia, si así corresponde, se actualiza con el índice coeficiente de variación salarial, por el término en que este índice tuvo vigencia. Sobre el capital actualizado o no, según el caso, el Juez decide si debe reducir los intereses pactados. Si el capital fue actualizado, los intereses a aplicar no pueden exceder una tasa del tres por ciento (3%) anual. Si no corresponde la actualización del capital los intereses son reducidos a la tasa que paga el Banco de la Nación Argentina.

A tal fin, los jueces ejercen sus facultades sobre la base de los derechos constitucionales de propiedad y de acceso a una vivienda digna y la protección integral de la familia, teniendo en cuenta las normas de emergencia pública y aquellas de alcance general que versan sobre la imprevisión, el enriquecimiento indebido, el desequilibrio de las prestaciones, el abuso de derecho, en especial la usura y el anatocismo, los límites impuestos por la moral y las buenas costumbres, el orden público y la lesión. El Juez debe interpretar los hechos y el derecho conforme al artículo 15 de la Ley Nacional N° 26.167.

Intertanto se sustancia el procedimiento de liquidación de deuda, quedan suspendidos los trámites de ejecución de sentencia, debiendo practicarse dicha liquidación en un máximo de tres (3) meses, a partir de la resolución que ordene practicarla. Si transcurre ese plazo sin terminar el procedimiento ordenado, sin culpa del demandado, el plazo se prorroga por el mismo tiempo o hasta que se termine la liquidación, antes de la finalización de la prórroga.

Artículo 5º - Opción del Deudor. Una vez firme la liquidación, el deudor puede optar por pagar la suma resultante de la misma en el plazo de quince (15) días o pedir el procedimiento de mediación, a fin de convenir con el acreedor, alguna modalidad de pago del total liquidado. La refinanciación en cuotas del mutuo original, no puede exceder de un monto equivalente al veinticinco por ciento (25%) del ingreso del grupo familiar conviviente en el inmueble gravado. El plazo máximo para sustanciar el procedimiento de mediación es asimismo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha en que el expediente llegue al Centro Judicial de Mediación. La alternativa de mediación queda habilitada igualmente para el o los familiares convivientes del deudor, cuando éste se encuentre ausente sin posibilidad de ubicación o haya abandonado el hogar con posterioridad a la firma del mutuo hipotecario.

En todos los casos aquí previstos, si el grupo familiar conviviente comprende personas con discapacidad o enfermedad terminal y el Juez así lo entiende, las cuotas

de pago del total liquidado y refinanciado, no pueden superar una franja del quince por ciento (15%) al veinte por ciento (20%) del ingreso del grupo familiar conviviente.

Artículo 6º - Norma Interpretativa. En caso de duda sobre la aplicación, interpretación o alcance de la presente, los jueces se deciden en el sentido más favorable a la subsistencia y conservación de la vivienda digna y la protección integral de la familia, en los términos del artículo 14 bis de la Constitución Nacional y los artículos 31 y 40 de la Constitución Provincial.

Artículo 7º - Cumplimiento. Esta Ley es de orden público.