



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LEY N° 4689

Aprobada en 1ª Vuelta: 05/05/2011 - B.Inf. 14/2011

Sancionada: 25/08/2011

Promulgada: 21/09/2011 - Decreto: 1417/2011

Boletín Oficial: 10/10/2011 - Nú: 4975

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
L E Y**

Artículo 1°.- Procedimiento especial de emergencia. Establécese un procedimiento especial de emergencia, que será 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 tendrá 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°.- Ambito de aplicación. El régimen especial se aplicará 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 fuera 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 aplicará cuando el inmueble a subastar fuera la vivienda única y familiar del deudor. Se tendrá 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°.- El procedimiento de liquidación de deuda se sujetará a las siguientes reglas:



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

A pedido de parte, se sustanciará este procedimiento en cualquier etapa de la ejecución de sentencia. Si ello no ocurriera antes de la fijación de fecha para la subasta judicial o extra judicial o el lanzamiento previsto en el Título V de la ley n° 24441 y su modificatoria, el Juez de oficio lo iniciará, con notificación al deudor en su domicilio legal y real de los derechos que le asisten por esta ley. Si el deudor se presentara sin patrocinio letrado, se le adjudicará un defensor oficial.

En todos los casos, el Juez constatará si existen algunos de los supuestos previstos para la aplicación de la presente ley 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 n° 24240 de Defensa del Consumidor.
2. Si los intereses pactados, cualquiera fuera su naturaleza, corresponden a los previstos en las normas de emergencia para los casos de actualización del capital pesificado, pronunciándose en todos los casos sobre la validez de lo pactado.
3. El Juez también de oficio, mandará practicar por secretaría la liquidación del total adeudado, siempre que el inmueble hipotecado no se encuentre deshabitado y abandonado. El Juez aplicará 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 arribaren las partes, quedará automáticamente sin efecto la subasta judicial o extra judicial que hubiera sido efectuada. Una vez iniciado el procedimiento de liquidación de la deuda, en cualquier etapa, podrá el tercero comprador en subasta, judicial o extrajudicial, desistir de la compra, sin que ello le implique ningún perjuicio. A dicho fin, el deudor deberá depositar la comisión y cuenta de gastos, dentro de los tres (3) días de notificado al efecto, este artículo se dará a conocer en los edictos de remate. También se deberán tener en cuenta las siguientes reglas:

Se tomará 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



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

según las cuotas pagadas. Si la información necesaria no se encontrara en el expediente, la parte actora deberá 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 esta ley.

No podrá afectarse el capital de sentencia, salvo que se constate la capitalización de los intereses. Se entenderá 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 correspondiera, se actualizará 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 decidirá si debe reducir los intereses pactados. Si el capital fue actualizado, los intereses a aplicar no podrán exceder una tasa del tres por ciento (3%) anual. Si no correspondiera la actualización del capital los intereses serán reducidos a la tasa que paga el Banco de la Nación Argentina.

A tal fin, los jueces ejercerán 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 aquéllas 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 deberá interpretar los hechos y el derecho conforme al artículo 15 de la ley n° 26167.

Intertanto se sustancia el procedimiento de liquidación de deuda, quedarán 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 transcurriera ese plazo sin terminar el procedimiento ordenado, sin culpa del demandado, el plazo se prorrogará por el mismo tiempo o hasta que se termine la liquidación, antes de la finalización de la prórroga.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 5°.- Opción del deudor. Una vez firme la liquidación, el deudor podrá 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 podrá 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 será 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 quedará habilitada igualmente para el o los familiares convivientes del deudor, cuando éste se encuentre ausente sin posibilidad de ubicación o hubiere abandonado el hogar con posterioridad a la firma del mutuo hipotecario.

En todos los casos aquí previstos, si el grupo familiar conviviente comprendiera personas con discapacidad o enfermedad terminal y el Juez así lo entendiera, las cuotas de pago del total liquidado y refinanciado, no podrán superar una franja del quince por ciento (15 %) al veinte por ciento (20 %) del ingreso del grupo familiar conviviente.

Artículo 6°.- Norma interpretativa. En caso de duda sobre la aplicación, interpretación o alcance de la presente ley, los jueces se decidirán 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 7°.- Esta ley es de orden público y entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 8°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Viedma, 23 de abril de 2010.

Al Señor
Director General de Asuntos Legislativos
De la Legislatura de Río Negro
Lic. Daniel AYALA
Su Despacho

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. A los fines de solicitar el re caratulado del Expte. n° 135/2008 de mi autoría referido a Ejecuciones Hipotecarias Judiciales o Extrajudiciales que se encuentra actualmente en el archivo, de acuerdo a lo establecido por la ley n° 140.

Sin otro particular y en espera de una pronta respuesta y favorable respuesta a mi pedido, saludo Ud. Atte.

Leg. OSVALDO ENRIQUE MUENA