



Legislatura de la Provincia de Río Negro

FUNDAMENTOS

La vivienda familiar tiene una indiscutible protección constitucional. Así surge del art. 14 bis, párrafo Y "in fine", de nuestra Carta Magna -texto incorporado por la reforma de 1957-, en el que se dispone que la ley establecerá la defensa del bien de familia". También en la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, que sigue los lineamientos del constitucionalismo social, en su art. 36, inc. 7° establece que la Provincia promoverá el acceso a una vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia".

En esa línea argumental debemos entonces coincidir con el Dr. Borda, cuando dice que es necesario proteger el hogar familiar contra las contingencias (objetivas o subjetivas) de la vida.

Buena parte de la cohesión y la estabilidad familiar residen en saber que la vivienda no será agredida. No ha sido otro el motivo que ha tenido el constituyente de 1957 para elevar el derecho a una vivienda digna a jerarquía constitucional.

El instituto del "bien de familia" se inscribe así dentro de la legislación Argentina intentando salvaguardar el bienestar de la familia, asegurando su vivienda a través de una regulación tuitiva del patrimonio familiar básico.

Así fue como en el año 1954 se dicta la Ley N° 14.394, que regula el sistema de "Bien de Familia", siendo sus disposiciones de orden público por involucrar claramente principios de orden público superior. La finalidad de la norma es la protección de la familia y su objetivo doble: económico, tendiente a la conservación de una parte del patrimonio dentro del núcleo familiar, y social, en cuanto propende al mantenimiento de la familia bajo un mismo techo.

Por otra parte, luego de la reforma constitucional de 1994, los acuerdos y convenios internacionales han adquirido jerarquía constitucional (art. 75, inc. 22, C.N.) y entre aquéllos que aluden a la protección de la vivienda familiar podemos mencionar :

- a) La Declaración Universal de los Derechos del Hombre, formulada en París, el 10 de diciembre de 1948 por la Asamblea General de las Naciones Unidas, que dispone: "La familia es el elemento natural y fundamental de la sociedad y tiene derecho a la protección de la



Legislatura de la Provincia de Río Negro

sociedad y el Estado (art. 16); "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar y, en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios"(art. 25).

- b) La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, (Bogotá, 1948), que afirma: "Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar".
- c) La Convención Americana de Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica, 1969, aprobado por Ley N° 23.054 de 1984), que establece que la familia es el elemento natural y fundamental de la sociedad y debe ser protegido por el Estado (art. 17).
- d) Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, firmado en Nueva York el 19 de diciembre de 1966 y ratificado por la Ley N° 23.313, que declara: "Los Estados parte en el presente pacto reconocen 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" (art. 11.1) e) La Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, suscripta en Nueva York el 13 de julio de 1967 y ratificada por la Ley N° 17.722, que enumera entre los derechos económicos, sociales y culturales, en particular, el derecho a la vivienda (art. 5°, inc. e, III).
- f) La Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, aprobada por resolución 34/180 de la Asamblea General de Naciones Unidas y ratificada por la Ley N° 23.179 de 1985, que consagra, especialmente para la mujer de zonas rurales, el derecho a gozar en condiciones adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, de transporte y las comunicaciones (art. 14, inc. h).
- g) La Convención de los Derechos del Niño, de cuyo contexto general se deriva que todos los derechos acordados parten del presupuesto a la garantía de un hábitat donde desarrollarse.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

No obstante lo expuesto a nivel internacional, toda la legislación positiva mencionada, y particularmente nuestra Ley N° 14.394, puede advertirse una insuficiencia en la tutela de la protección familiar, ante los supuestos de concurso o quiebra del constituyente-propietario del "bien de familia", casos éstos que han ido incrementando por el aumento de situaciones falenciales.

En Nuestra Provincia se ha sancionado la ley 4160 "Ley de Protección de la Vivienda", la misma expresa que "en los casos en que una ejecución hipotecaria recaiga sobre inmueble único y de residencia permanente de la familia del deudor y la hipoteca fuera producto de un crédito destinado a la compra, construcción, refacción o ampliación del inmueble motivo de la subasta, se suspenderán todos los plazos procesales hasta el término de la presente ley". También en la misma expresa que esta se extenderá a las viviendas ubicadas en áreas rurales, que revistan el carácter de único inmueble y de residencia permanente de la familia del productor.

Este proyecto de ley fue presentado en reiteradas ocasiones por legisladores de diferente extracción política que entendieron la necesidad de proteger la vivienda única como un bien de familia.

Que en la provincia de Río Negro se aprobó en el año 2007 la ley P N° 4160 de protección de la vivienda única y permanente, esta ley sirvió para frenar embargos a familias que se encontraban en mora.

Esta ley fue prorrogada en la provincia de Río Negro por las leyes 4204, 4315, 4399, 4423, 4492, 4579, 4633, 4731, 4959, 5076, 5141, 5205, y 5290, y que la última vez que fue prorrogada fue el 31 de diciembre del año 2018.

Es de destacar que en la provincia de Río Negro existen antecedentes de proyectos que promueven la protección de la vivienda única y familiar:

Proyecto Ley N° 121/2020 declara de interés social la regularización dominial de la vivienda única familiar de habitación permanente y/o la unidad productiva familiar. crea el registro provincial de asentamientos, barrios y viviendas informales, el consejo provincial para la regularización dominial y el fondo provincial para la regularización dominial de asentamientos, barrios y viviendas informales. Autor/es: Mango Héctor Marcelo

Proyecto Ley N° 48/2019 se prorrogan a partir de su vencimiento y hasta el 31 de diciembre de 2019,



Legislatura de la Provincia

de Río Negro

todos los plazos procesales establecidos por el Artículo 1° de la ley P N° 4160 "régimen excepcional de protección de la vivienda única de residencia permanente". Autor/es: Sabbatella Mario Ernesto

Proyecto Ley N° 60/2018 declara de interés social la regularización dominial de la vivienda única familiar de habitación permanente y/o la unidad productiva familiar. crea el registro provincial de asentamientos, barrios y viviendas informales, el consejo provincial para la regularización dominial y el fondo provincial para la regularización dominial de asentamientos, barrios y viviendas informales. Autor/es: Mango Héctor Marcelo - Pita Carina Isabel.

Proyecto Ley N° 15/2018 se prorrogan a partir de su vencimiento y hasta el 31 de diciembre de 2018, todos los plazos procesales establecidos por el artículo 1° de la ley P N° 4160 "régimen excepcional de protección de la vivienda única de residencia permanente". Autor/es: Sabbatella Mario Ernesto

Proyecto Ley N° 31/2017 se prorrogan a partir de su vencimiento y hasta el 31 de diciembre de 2017, todos los plazos procesales establecidos por el artículo 1° de la Ley P N° 4160 "régimen excepcional de protección de la vivienda única de residencia permanente". Autor/es: Sabbatella Mario Ernesto

Proyecto Comunicación N° 496/2016 al banco hipotecario s.a., que vería con agrado arbitre los medios necesarios con el fin de resolver los expedientes iniciados del programa crédito argentino del bicentenario para la vivienda única familiar -PRO. CRE. AR bicentenario- y la necesidad de contar con una sucursal en la localidad de San Carlos de Bariloche. Autor/es: Paz Silvia Alicia

Proyecto Ley N° 381/2016 incorpora el inciso 62 al Artículo 55 de la ley i N° 2407 del impuesto de sellos, en relación a exenciones de los contratos de locación para vivienda única familiar. Autor/es: Albrieu Luis Horacio

Proyecto Ley N° 328/2016 Declara de interés social la regularización dominial de la vivienda única familiar de habitación permanente y/o la unidad productiva familiar. crea el registro provincial de asentamientos, barrios y viviendas informales, el consejo provincial para la regularización dominial y el fondo provincial para la regularización dominial de asentamientos, barrios y viviendas informales. Autor/es: Mango, Héctor Marcelo



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Proyecto Ley N° 171/2016 se prorrogan a partir de su vencimiento y hasta el 31 de diciembre de 2016, todos los plazos procesales establecidos por el Artículo 1° de la ley p N° 4160 "régimen excepcional de protección de la vivienda única de residencia permanente". Autor/es: Sabbatella Mario Ernesto

Proyecto ley N° 792/2014 se prorrogan a partir de su vencimiento y hasta el 31 de diciembre de 2015, los plazos procesales establecidos por el Artículo 1° de la ley p n° 4160 "régimen excepcional de protección de la vivienda única de residencia permanente". Autor/es: Doñate Claudio Martín - Horne Silvia Reneé - Ocampos Jorge Armando.

Proyecto Ley N° 746/2013 se prorrogan desde su vencimiento y hasta el 31 de diciembre de 2014 los plazos procesales establecidos por el Artículo 1° de la ley p N° 4160 - régimen excepcional de protección de la vivienda única de residencia permanente-. Autor/es: Odarda María Magdalena

Proyecto Comunicación N° 645/2013 al gobierno nacional, su beneplácito por la incorporación al programa crédito argentino del bicentenario para la vivienda única familiar -PRO.CRE.AR.- de dos nuevas líneas de crédito, una destinada a la compra del terreno y la posterior construcción de la vivienda y la otra para la compra de una casa o departamento a estrenar. Autor/es: Bartorelli Luis Mario

Proyecto Ley N° 787/2012 se prorrogan a partir de su vencimiento y hasta el 31 de diciembre de 2013, todos los plazos establecidos por el artículo 1° de la ley p N° 4160 "régimen excepcional de protección de la vivienda única de residencia permanente bajo crédito hipotecario". Autor/es: Odarda María Magdalena

Proyecto Ley N° 402/2012 establece la ejecución de un sistema que permita la formalización de los instrumentos necesarios para efectivizar la seguridad jurídica de la vivienda como derecho humano fundamental. se garantiza el otorgamiento de escrituras traslativas de dominio sobre inmuebles adjudicados por planes para vivienda única y para el grupo familiar. Autor/es: Doñate Claudio Martín

Proyecto Ley N° 709/2010 modifica el Artículo 1° e incorpora el Artículo 1° bis a la ley p N° 4160, régimen excepcional de protección de la vivienda única de residencia permanente bajo crédito hipotecario para su compra, construcción, refacción o ampliación. Autor/es: Odarda María Magdalena



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Proyecto Ley N° 334/2010 establece procedimientos para que el juez competente en ejecuciones hipotecarias judiciales o extrajudiciales practique liquidación del total adeudado antes de la subasta o del desapoderamiento del deudor, a fin de cancelar la deuda sin la pérdida de la vivienda única familiar. incorpora los Artículos 597 bis, 597 ter y 597 quater al código procesal civil y comercial. Autor/es: Muenos Osvaldo Enrique

Proyecto Decreto Ley N° 719/2008 prorroga desde su vencimiento y hasta el 31 de diciembre de 2008, lo dispuesto por la ley p N° 4063, suspensión de remates judiciales de bienes destinados a la actividad agropecuaria familiar o que constituyen vivienda única por deudas de canon de riego, prorrogada por su similar N° 4316. Autor/es: Poder Ejecutivo

Proyecto Ley N° 684/2008 prorroga desde su vencimiento y hasta el 31 de diciembre de 2008, la ley provincial N° 4063, suspensión de remates judiciales de bienes destinados a la actividad agropecuaria familiar o que constituyen vivienda única por deudas de canon de riego. prorrogada por su similar N° 4316. Autor/es: Poder Ejecutivo

Proyecto Ley N° 135/2008 establece procedimientos para que el juez competente en ejecuciones hipotecarias judiciales o extrajudiciales practique liquidación del total adeudado antes de la subasta o del desapoderamiento del deudor, a fin de cancelar la deuda sin la pérdida de la vivienda única familiar. incorpora los Artículos 597 bis, 597 ter y 597 quater al código procesal civil y comercial. Autor/es: Muenos Osvaldo Enrique

Proyecto Comunicación N° 434/2007 a ambas cámaras del congreso de la nación y en particular a los representantes de la provincia de río negro, la necesidad del urgente tratamiento de la problemática que afecta a los deudores hipotecarios de vivienda única y unidad productiva en el marco de la ley nacional N° 26.177. Autor/es: Acuña Elba Esther.

Proyecto Ley N° 322/2007 Modifica Artículos 4° y 8° de la ley N° 4113 del régimen provincial de excepción para el otorgamiento de escrituras traslativas de dominio de inmuebles destinados a vivienda única y permanente construidas por el IPPV. Autor/es: Arriaga María Marta

Proyecto Comunicación N° 746/2006 a las Honorables Cámaras de diputados y de senadores de la nación, la necesidad del urgente tratamiento a la problemática que



Legislatura de la Provincia

de Río Negro

afecta a los deudores hipotecarios de vivienda única y unidad productiva. Autor/es: Labor Parlamentaria

Proyecto Ley N° 293/2006 régimen provincial de excepción para el otorgamiento de escrituras traslativas de dominio de inmuebles destinados a vivienda única y permanente del grupo familiar ocupante, construidas por el I.P.P. V deroga las leyes N° 2961, 3192, 3264 y 3839. Autor/es: Piccinini Ana Ida

Proyecto Ley N° 391/2003 Dr. Néstor Larroulet, suspendese por un término de ciento ochenta -180- días hábiles a partir de la sanción de la presente, todo proceso de subasta judicial en el ámbito de la provincia, inmuebles que constituyan la vivienda única del deudor. Autor/es: Iniciativa Popular

Proyecto Comunicación N° 442/2001 a las autoridades del banco hipotecario s.a., a efectos de que se suspendan todos los remates judiciales de vivienda única y explotaciones familiares cuando estas sean principal sostén familiar, teniendo en cuenta la emergencia económico-social. Autor/es: Lazzeri Pedro Iván - Muñoz Juan Manuel - Chironi Fernando Gustavo - Rosso Eduardo Alberto - Chironi Eduardo - Wood Guillermo

Proyecto Ley N° 469/2000 suspendese el cobro del impuesto inmobiliario vencido y a vencer, por seis -6- meses a partir de la vigencia de la presente, a los trabajadores desocupados propietarios de vivienda única familiar. Autor/es: Jañez Silvia Cristina

Que la política de vivienda desde el 2015 hasta el año 2019 ha sido en detrimento de las familias que confiaron en las herramientas que hasta ese entonces suministraba el Estado y que significó el programa PROCREAR.

Que el Gobierno de Mauricio Macri presentó como salida "el Sistema de Créditos en Unidades de Valor Adquisitiva (UVA) como el único factible para miles de familias que buscaban acceder a una casa propia. Y que ellas quedaron atrapadas en una estafa del Estado que vulnera el derecho a la vivienda y los termina endeudando a niveles insostenibles poniendo en peligro la titularidad de las mismas.

Según datos suministrados por el gobierno nacional en la Argentina se entregaron 100 mil UVAS. Según el presidente de la república estos eran una opción para construir la casa propia de manera confiable.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Que los precios de estos créditos se iban a mantener y no iban a sufrir ningún tipo de sobresalto considerando que las variables macroeconómicas entre ellas la inflación se estabilizarían, según los dichos del mandatario.

La realidad es que la crisis económica que afectó fuertemente a la Argentina junto a las medidas llevadas adelante por el gobierno nacional provocó la suba de los UVAS llevando estas a un aumento exponencial de los intereses que se hacen imposibles de pagar.

A raíz de esto, las familias afectadas comenzaron a autoconvocarse y organizarse en el "Colectivo Hipotecados UVA", exigiendo al Estado que frene las subas desmedidas de las tasas y que, hasta presentar una medida concreta y real de apoyo a las familias, el UVA se congele, dado que los aumentos fueron tales que las cuotas crecieron por encima de los salarios y gran cantidad de familias quedaron sobre endeudadas.

En ese sentido, el colectivo Hipotecados UVA denuncia que son 170 mil familias en riesgo de perder la casa por ejecuciones de los bancos. Es por esto que otra de las demandas del Colectivo es que se suspendan de manera urgente las ejecuciones de viviendas que ponen en riesgo el futuro de miles de familias.

El presente proyecto de ley, no tiene otro objetivo de que los deudores paguen sus deudas con un plan de financiamiento acorde a su realidad y que les permita mantener su vivienda única.

Es que es obligación de la provincia de Río Negro a través de sus diferentes instituciones defender el derecho de las familias a mantener su vivienda única familiar prorrogando todos los plazos procesales necesarios en el territorio de la provincia de Río Negro.

Por ello.

AUTORES: Pablo Víctor Barreno; José Luis Berros; Ignacio Casamiquela; Daniela Silvina Salzotto; Humberto Alejandro Marinao; Héctor Marcelo Mango y Antonio Ramón Chiocconi.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

L E Y

Artículo 1°.- Se prorrogan a partir de su vencimiento y hasta el 31 de diciembre de 2022, todos los plazos procesales establecidos por el artículo 1° de la ley P n° 4160 "Régimen Excepcional de Protección de la Vivienda Única de Residencia Permanente".

Artículo 2°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.