



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

Es un hecho conocido por todos que en el 2001 llegó a su punto máximo la crisis económica que provocó el quiebre de las economías privadas, haciendo que cientos de miles de argentinos, que tomaron créditos con buena voluntad, no pudieran hacer frente de ahí en más al pago regular de los mutuos, momento a partir del cual la aplicación de intereses punitivos y su capitalización hicieron casi imposible el abordaje de soluciones y arreglo de las deudas.

Este singular momento, comenzó mucho antes del 2001 en realidad, por diversas circunstancias. En primer lugar y muy atrás en el tiempo, deudores del Banco Hipotecario Nacional, en general familias de recursos mínimos, vieron cómo, por aplicación de tasas variables y capitalizaciones, el monto total de sus deudas ascendía notablemente, al igual que la cantidad de cuotas adeudadas sin que tuviera relación con el préstamo obtenido o el valor real de la vivienda o las refacciones hechas con ese crédito.

El sistema de refinanciación de la ley nacional n° 25798 significó un paso importante pero su operatividad fue escasa porque los bancos no estaban obligados y podían adherir o no a lo que la ley preveía.

Así fue que el Banco Hipotecario S.A no ingresó al sistema planteado por la ley nacional, siendo que tiene en su poder la gran mayoría de la cartera hipotecaria de la provincia. Además, la aplicación se hizo compleja en la medida en que algunos créditos se mantenían en dólares, dando lugar al "esfuerzo compartido".

Demás está decir que no puede haber un "esfuerzo compartido" cuando la capacidad social, operativa, financiera y legal del deudor unitariamente considerado, es muy débil frente a la de las entidades financieras, por lo cual la situación se tornó muy preocupante cuando comenzaron las acciones de juicio, remate y desapoderamiento.

Además, a esta realidad se sumó los miles de deudores hipotecarios que tomaron créditos con Bancos Privados y cayeron en mora cuando el proceso de la convertibilidad comenzó a mostrar sus ineficiencias, alrededor de 1996 y en adelante.

En Río Negro, la cuestión de los llamados "perjudicatarios" del ex Banco Hipotecario Nacional se fue convirtiendo en un problema social de envergadura careciendo, hasta el presente, de una solución integral y definitiva.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Por la preocupación de perder la vivienda única familiar, nacieron las organizaciones de deudores, siendo una de ellas la de la ciudad de Bariloche, que ha persistido en el reclamo a fin que el Estado Provincial y Nacional interviniera a favor de los "perjudicatarios".

La provincia de Mendoza ha dado respuesta a los deudores hipotecarios a través de la sanción de leyes que suspenden los remates, y además se ha modificado el Código Procesal Civil de la Provincia, dejando establecida definitivamente la defensa general para los deudores en la ley n° 7684, vigente. La norma beneficia a los deudores de viviendas y a los pequeños y medianos productores agropecuarios, comerciales e industriales.

En consonancia con dicha ley, el proyecto que propongo da intervención a los Jueces con el fin que se garantice la defensa de los derechos de los deudores, ejerciendo sus facultades, tal como dice la propuesta "...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."

En estos casos, el juez deberá determinar cuál es la suma realmente adeudada, reduciendo los intereses y computando las sumas pagadas por el deudor.

Entendemos que para que los ciudadanos no sean víctimas de la usura y que se garantice la aplicación de derechos constitucionales, es necesaria una instancia mediadora y evaluativa, en la que el Juez competente cuente con elementos de procedimiento para analizar las ejecuciones hipotecarias judiciales o extrajudiciales, practicando la liquidación del total adeudado antes de la subasta o del desapoderamiento del deudor, todo ello a fin de cancelar la deuda sin que las familias pierdan su vivienda única u otro inmueble de su propiedad destinado a su actividad productiva o profesional habitual.

En el ámbito provincial se han dictado diferentes normas de suspensión de las ejecuciones hipotecarias de vivienda única familiar, pero considero que dando un paso más adelante, el Estado provincial puede y debe garantizar la solución de fondo anhelada por los deudores hipotecarios.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

La temática de la vivienda familiar tiene una gran importancia y trascendencia social y está vinculada al desarrollo humano integral, por lo que es necesario incorporar en forma operativa, clara y definitiva, normas que den cumplimiento a los principios constitucionales del artículo 14 Bis, y a los impuestos por los Tratados Internacionales de Derechos Humanos, incorporados por el artículo 75, inciso 22 de nuestra Carta Magna.

El reconocimiento a la defensa de la vivienda familiar es el avance más importante en la operatividad del principio contenido en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, que garantiza el acceso a una vivienda digna y la protección de la familia.

Este proyecto pretende dar solución a un largo reclamo iniciado por los perjudicatarios y por la iniciativa legislativa presentada por el Legislador provincial Osvaldo Mueña en el 2008. Resuelve además y de una vez, todas las situaciones de injusticia que despojan a las familias de su vivienda única o al productor de la tierra en que trabaja. Se persigue buscar una solución definitiva a la problemática suscitada a partir de la crisis económica y social acaecida en nuestro país que golpeó a las familias que adquirieron una vivienda digna por medio del acceso a créditos hipotecarios. Sin olvidarnos asimismo de los aquellos que poseen unidades productivas o comerciales que le sirven de sustento.

Por ello:

Autora: María Magdalena Odarda.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
LEY**

Artículo 1°.- El objeto de la presente ley es establecer el procedimiento para que el Juez competente en las ejecuciones hipotecarias judiciales o extrajudiciales, practique la liquidación del total adeudado antes de la subasta o del desapoderamiento del deudor, todo ello a fin de cancelar la deuda sin la pérdida de la vivienda única familiar o de otro inmueble destinado a su actividad productiva o profesional habitual.

Artículo 2°.- Incorpórese como artículos 599 bis, 599 ter, 599 quater del Código Procesal Civil y Comercial, los siguientes que quedarán redactados de esta manera:

Artículo 599 bis.- Cuando el inmueble a subastar sea la vivienda única y familiar del deudor se aplicará el procedimiento de liquidación establecido en esta ley.

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 hubieran pactado intereses usurarios, capitalización de intereses, cláusulas de caducidad de los plazos o el sistema francés.

LIQUIDACION DE DEUDA - El procedimiento de liquidación de deuda se sujetará a las siguientes reglas: 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 extrajudicial o el lanzamiento previsto con 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 la existencia de algún supuesto de los previstos para la aplicación de la presente Ley o varios de ellos a la vez, dando vista al Ministerio Fiscal a fin que determine:



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- I) 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; y
- II) Si los intereses pactados, cualesquiera fuera su naturaleza, corresponden a los previstos en las normas de emergencia para los casos de indexación de capital pesificado, pronunciándose en todos los casos sobre la validez de lo pactado.
- III) Evacuada la vista, 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.
- IV) En caso de adjudicación, el ejecutado podrá dejarla sin efecto, antes de tomarse por el ejecutante la posesión del bien, pagando la deuda reconocida en la sentencia, sus intereses, costas y demás accesorios legales.

Quando se diera este caso, 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.

Artículo 599 ter - 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 extrajudicial 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 previstos en este Código, dentro de los tres (3) días de notificado al efecto. Este artículo se dará a conocer en los edictos de remate que dicho Código ordena publicar.

1. Se tomará como base el capital adeudado, entendiéndose 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 encontrara en el expediente, la parte actora deberá aportarla en el plazo de cinco (5) días, bajo apercibimiento de designar perito contador por sorteo,



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

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.

2. 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 inciso anterior.
3. Una vez establecido el capital o a partir del capital de sentencia, si correspondiera, se indexará con el índice coeficiente de variación salarial, por el término en que este índice tuvo vigencia.
4. Sobre el capital indexado o no, según el caso, el Juez decidirá si debe reducir los intereses pactados. Si el capital fue indexado, los intereses a aplicar no podrán exceder una tasa del 3% anual. Si no correspondiera la indexación de capital, los intereses serán reducidos a la tasa que paga el Banco de la Nación Argentina.
5. 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 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.
6. 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, previo dictamen fiscal. 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.

Artículo 599 Quater - OPCION DEL DEUDOR - una vez firme la liquidación, podrá 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.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

De arribarse a un convenio, deberá aplicarse lo dispuesto en este Código. La refinanciación en cuotas de dicho convenio, no podrá exceder de un monto equivalente al 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 cuerpo de mediadores creado al efecto. La alternativa de mediación quedará habilitada igualmente para él 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. Si en el inmueble viviera el tercer poseedor, tendrá la opción de quedar legitimado para presentarse a los efectos de pagar la deuda ya liquidada u optar por intervenir en la mediación, siempre que acreditara que el inmueble que habita es su vivienda única y familiar.

Se entenderá que existe tal situación, en todos los casos previstos en esta Ley, cuando el deudor a pesar de tener otro inmueble de su propiedad, pruebe que está destinado a su actividad productiva o profesional habitual de la que obtiene regularmente sus ingresos y no es apto para la vivienda de su grupo familiar. Dicha prueba podrá hacerla por todos los medios que autoriza este código de procedimiento.

En todos los casos aquí previstos, si el grupo familiar conviviente comprendiera personas con discapacidad o enfermedad Terminal, o si estuviera a cargo de mujer sola con hijos como jefa de hogar, o de jubilado o pensionado con mínimo haber, o desocupado y el Juez así lo entendiera, las cuotas de pago del total liquidado y refinanciado no podrán superar una franja del 15 al 20% del ingreso del grupo familiar conviviente.

Igual procedimiento será aplicable cuando el inmueble a subastar o donde se fuera a desapoderar al deudor, estuviese destinado a actividades productivas agropecuarias, comerciales o industriales, siempre que las mismas se caractericen como micro, pequeña o mediana empresa en los términos de la legislación nacional vigente.

Artículo 3.- De forma.