



Legislatura de la Provincia de Río Negro

FUNDAMENTOS

La ley provincial n° 3860 y sus respectivas prórrogas: "Ley de Protección de la Vivienda", por las cuales se suspenden las ejecuciones hipotecarias de inmuebles que fueran el único bien de residencia permanente del grupo familiar del deudor, cuando la hipoteca sea producto de créditos destinados a la compra, construcción, refacción o ampliación del inmueble motivo de la subasta, vino a cubrir un bache legal y dar un marco de protección a los ciudadanos rionegrinos ante los permanentes remates bancarios sobre la vivienda única.

Dicha ley fue sancionada el 29 de julio de 2004 y prorrogada a través de distintas normas, por lo que sus efectos siguen en plena vigencia.

Pero es necesario que dicha Ley sea de aplicación de oficio por parte de los jueces, sin necesidad de requerimiento previo por parte del deudor, a los efectos de evitar que se produzcan situaciones de suma injusticia respecto de personas propietarias de vivienda única de residencia familiar, que por alguna razón desconocen los alcances de esta legislación, y en virtud de ello, no oponen su vigencia en las causas judiciales correspondientes en tiempo oportuno, y así padecen la pérdida de sus viviendas, sin contemplaciones de ningún tipo.

Si bien resulta razonable que desde el Gobierno nacional y provincial se articulen políticas que incluyan a los deudores en un plan de financiamiento que les permita mantener su vivienda mediante el pago de cuotas razonables y no confiscatorias, la Provincia de Río Negro, ha sancionado normas de protección de la vivienda única que inexorablemente debe ser respetada por las entidades financieras que operan en la geografía provincial. Resulta fundamental que el gobierno arbitre las medidas pertinentes para salvaguardar el derecho de propiedad, de acceso a una vivienda digna de innumerables habitantes de la provincia. Para ello como primera medida debe garantizarse la conservación del bien a través de todas las medidas procesales necesarias.

A continuación se hace mención a un caso testigo de la situación de injusticia que viven cientos de rionegrinos que se hallan demandados en causas judiciales que deberían suspenderse por aplicación de la legislación citada precedentemente, y que en función del desconocimiento de la norma de protección de la vivienda por parte de los bancos y de la Justicia, corren el riesgo de perder su casa, con el perjuicio económico y moral que esto conlleva.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

CASO TESTIGO:

**VIVIENDA PROPIEDAD DE MARIA VIRGINIA BUSTOS-AMILAR LAZCANO
COLODRERO**

Se trata de un matrimonio de General Roca, quienes solicitaron un préstamo hipotecario que fuera otorgado por el Banco de la Nación Argentina, el día 9 de enero de 1998.

El monto otorgado originalmente, ascendía a la suma de U\$S 42.000,00, el cual debía ser restituido en 240 cuotas mensuales y consecutivas de U\$S 462,00 cada una, venciendo la primera el 10 de marzo de 1998.

El interés se estableció en el 12% anual, pagaderos juntamente con la amortización de capital.

Por no poder hacer frente a dichas cuotas dolarizadas, el matrimonio solicitó la refinanciación de su saldo, ascendiendo la deuda por todo concepto al 21 de marzo de 2005, a la suma de \$18.436,15.

En virtud de la imposibilidad de pago de este nuevo plan de refinanciación, el Banco de la Nación autorizó el inicio de la ejecución hipotecaria el día 11 de julio de 2005, por la suma de \$38.480,10 mas la suma de \$19.200 presupuestada provisoriamente para responder a intereses y costas.

O sea, que el matrimonio BUSTOS -LAZCANO COLODRERO, están a punto de ver rematada su vivienda única, en virtud de un préstamo original de 42.000 pesos (convertibles a dólares) en el año 1998, a pesar de haber pagado gran parte del mismo.

En pocos días, su casa puede ser subastada por una deuda que pasó de ser de \$19.200 a \$ 57.680,10, entre capital, intereses, honorarios, etcétera.

En fecha 9 de octubre de 2006, los integrantes del matrimonio recibieron sendos mandamientos de intimación de pago y embargo, otorgándosele plazo de 5 días hábiles para ofrecer excepciones. Finalizado dicho plazo, se procederá al remate de la vivienda única del matrimonio.

Por ello:

Autor: María Magdalena Odarda



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

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

Artículo 1°.- Modifícase el artículo 1° de la ley n° 3860, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 1°.- Cuando la ejecución hipotecaria recayese sobre un inmueble que fuera único y de residencia permanente del grupo 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, previa información sumaria, se otorgará una espera automática, con suspensión de todos los plazos procesales por el término de ciento ochenta (180) días hábiles a partir de la fecha de la publicación de la presente ley en el Boletín Oficial".

Artículo 2°.- Incorpórese el artículo 2° a la ley n° 3860, con el siguiente texto:

"Artículo 2°.- La presente ley es de orden público y será aplicada de oficio por los jueces que entiendan en las respectivas acciones judiciales, sin necesidad de requerimiento previo por parte del actor o demandado".

Artículo 3°.- De forma.