

Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados de la provincia de Buenos Aires,
sancionan con fuerza de

LEY

Artículo 1: Incorporase, el artículo 599 bis que corresponderá a la Sección 3ra.: "Ejecución Hipotecaria de Vivienda Única", del Libro III, Título III, Capítulo II –Disposiciones Específicas– del Decreto-Ley 7.425/68 y sus modificatorias (Código Procesal Civil y Comercial), el que quedará redactado de la siguiente forma:

SECCIÓN 3a

EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE VIVIENDA UNICA FAMILIAR

ARTICULO 599 BIS: *En caso de subasta de vivienda única y de ocupación permanente del deudor y su familia, el ejecutado podrá interponer incidente de liquidación de la deuda y determinación del plan de pago, que tramitará bajo la baja las siguientes reglas:*

1°) Ámbito de aplicación.

El régimen especial que establece este artículo se aplicará por única vez en aquellos casos en que la ejecución hipotecaria tenga por objeto subastar el único inmueble del deudor destinado a vivienda familiar y de ocupación permanente, en los términos de la Ley 14.432.

Las garantías propiciadas por la presente ley beneficiarán al grupo familiar del titular de la vivienda, aún en el caso del fallecimiento del mismo, siempre que habiten la vivienda con carácter permanente. Se entenderá por grupo familiar al originado en el matrimonio o en las uniones de hecho, incluyendo a los ascendientes y descendientes directos de alguno de ellos.

El procedimiento incidental establecido por el presente artículo podrá ser iniciado a pedido de la parte ejecutada, en cualquier etapa del proceso, debiéndose acreditar los requisitos enumerados en el punto anterior.

La iniciación de este incidente suspenderá el trámite de ejecución hipotecaria.

2°) Evaluación socio-ambiental y liquidación de juicio.

Iniciado el incidente, el juez ordenará practicar –por el Asistente Social que corresponda designar de acuerdo a sorteo– evaluación socio ambiental, tendiente a determinar:

- a- Situación laboral del deudor y su grupo familiar conviviente.*
- b- Ingresos del deudor y de su grupo familiar conviviente.*
- c- Situación socio-ambiental.*

En la misma oportunidad, intimará a las partes por un plazo a determinar para que practiquen liquidación detallada y actualizada de la deuda y sus accesorios así como de los honorarios si se hubieren regulado y encontrasen firmes y de los gastos de juicio devengados hasta ese momento.



**Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados**

En caso que una de las partes no cumpliere con la intimación, el juez la ordenará de oficio. Si ninguna de las partes practicara liquidación en el plazo fijado se dará por decaída la facultad otorgada por este procedimiento especial.

3°) Audiencia de Conciliación.

Producida la evaluación socio ambiental y practicada liquidación, el juez convocará a las partes a una Audiencia, en el plazo de 15 días, con el objeto de oír las y de acuerdo a los elementos que surjan de la evaluación socioambiental, instarlas a que arriben a un Acuerdo conciliatorio.

En el acta de audiencia se dejará constancia de los convenios arribados.

4°) Conciliación.

Las partes, de común acuerdo, pueden convenir la determinación definitiva de la deuda, la fijación de plazos para el pago, quitas, esperas, etcétera.

En ese caso, el juez homologará el convenio siempre que no se afecte el orden público.

5°) Incomparecencia injustificada - Falta de acuerdo.

En caso de que una de las partes no concurriese a la audiencia sin causa justificada o que habiendo concurrido las partes no arribaren a un acuerdo conciliatorio el juez pasará a despacho las actuaciones para efectuar el cálculo de la deuda de oficio, en un plazo no mayor a los diez días de la fecha de la audiencia.

6°) Resolución.

La resolución contendrá el cálculo de oficio de la deuda con fundamento en las constancias de la causa, considerando:

- 1- Si el acto jurídico base de la demanda contiene cláusulas de las previstas en los artículos 37° y 38° de la Ley N°24.240 de Defensa del Consumidor.*
- 2- Si los intereses pactados -cualquiera fuere su naturaleza- corresponden a los previstos en las normas de emergencia para los casos de indexación de capital y/o pesificación, pronunciándose en todos los casos sobre la validez de lo pactado.*
- 3- Capital adeudado, teniendo en cuenta la diferencia entre el monto de origen del mutuo hipotecario y la suma de las amortizaciones del mismo según las cuotas pagadas.*
- 4- Si se han capitalizado intereses.*
- 5- Las normas de emergencia pública y aquellas de alcance general aplicables al caso que versen sobre la imprevisión, el enriquecimiento indebido, el desequilibrio de las prestaciones, el abuso del derecho y el anatocismo, los límites impuestos por la moral y las buenas costumbres, el orden público y la lesión.*



**Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados**

6- Si se trata de una solución lógica y razonable de los artículos 14°bis de la Constitución Nacional, el artículo 36, apartado 7° de la Constitución Provincial y la doctrina emanada de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la materia.

7- Asimismo, efectuará una determinación de la capacidad de pago del deudor y del grupo familiar conviviente según la evaluación socioambiental y laboral colectada.

7°) Determinación de forma de pago.

Firme que sea la resolución el juez convocará a una nueva audiencia de conciliación con el objetivo de que las partes, de común acuerdo, determinen la forma de pago de la deuda, bajo apercibimiento de que ésta sea determinada de oficio.

Si las partes arribaran a un acuerdo respecto de la forma de pago el juez homologará el acuerdo en los términos descriptos en el punto 4° del presente artículo.

Si las partes no arribaran a un acuerdo o alguna de ellas no concurriera a la audiencia sin causa justificada el juez, de oficio, procederá a determinar una forma de pago, considerando el importe adeudado, las propuestas hechas por las partes, la evaluación socio ambiental y laboral recabada y las demás constancias de la causa.

8°) Importe de la cuota determinada de oficio.

En todos los casos la cuota mensual de refinanciación que se determine judicialmente no podrá exceder del 25% de los ingresos del deudor y su grupo familiar conviviente.

En el caso de que el deudor o alguno de los miembros de su grupo familiar conviviente, padeciera una enfermedad terminal o crónica grave, si el juez así lo entendiera, el importe de la cuota de refinanciación no podrá superar una franja entre el 15 y 20% del total de los ingresos del deudor y su grupo familiar conviviente.

9°) Simplificación de procedimiento.

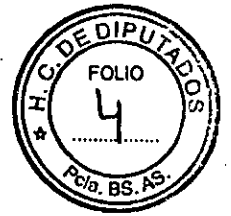
Si hubiere común acuerdo las partes podrán concentrar en un mismo acto la determinación de la deuda y la forma de pago.

10°) Interpretación.

En caso de duda sobre la 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.

Artículo 2- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dip. MARCELO E. FELÚ
Bloque Frente para la Victoria P.J.
H.C. Diputados de la Pcia. de Bs. As.



**Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados**

FUNDAMENTOS

La presente ley, tiene por objeto atender las preocupaciones que, como legislador, nos llegan a diario de distintas personas en la provincia de Buenos Aires que temen por su vivienda única, familiar y de ocupación permanente, siendo en este caso – proceso de ejecución hipotecaria-, una alternativa complementaria a lo establecido en la Ley 14.432 vigente en nuestra provincia.

Es por ello, que se pretende agregar al articulado del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires a fin de asegurar la protección de un derecho humano fundamental como lo es la vivienda única, familiar y de ocupación permanente. A tal fin, la vivienda única y de ocupación permanente de los habitantes de la provincia de Buenos Aires, constituye el centro de protección de la presente ley.

En el mismo sentido y con vastas expectativas ha surcado el Proyecto de Ley D-1520/12-13 de Protección de la Vivienda, única y de ocupación permanente, de autoría del suscripto, el cual fuera aprobado por unanimidad en ambas Cámaras, convertido en Ley N° 14.432 y posteriormente promulgada con fecha 28 de diciembre de 2012. Por lo que el proyecto que aquí se propicia, viene a reforzar y salvaguardar lo estatuido en la ley mencionada.

Es menester establecer mecanismos de resolución, al margen de la distinta calidad o categoría de personas que podrían encontrarse en la misma situación de deudores, siendo en todos los casos afectadas de igual forma por determinadas coyunturas.



**Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados**

La norma faculta al deudor a requerir la detención del procedimiento de ejecución hipotecaria, cuando involucre exclusivamente su vivienda única, familiar y de ocupación permanente, sin poder ser aplicado de oficio por los magistrados intervinientes, y existiendo antecedentes que ameritan una solución integral a esta problemática. La trascendencia de la medida que se impulsa está dada por garantizar, frente a las eventuales vicisitudes, principalmente económicas, la preservación de la vivienda como bien indispensable para el desarrollo familiar.

Resulta menester recordara que con el advenimiento del constitucionalismo social, proceso iniciado en nuestro país con las reformas constitucionales de los años 1949 (art. 37-II, inc. 3) y 1957 (art. 14 bis), se han receptado los derechos económicos, sociales y culturales o de segunda generación, entre los que se encuentra el derecho a la vivienda digna (CN: 14 bis).

Posteriormente se ha profundizado, consolidado y expandido en el año 1994, con la incorporación de los tratados internacionales de derechos humanos en el bloque constitucional federal (CN: 75 inc. 22). En consecuencia, la protección del derecho a la vivienda digna, reconoce su fuente en los artículos 14 bis y 75 inciso 22 de la Constitución Nacional (Pacto Internacional de Derechos Económicos y Culturales, artículo 11:1; Declaración Universal de Derechos Humanos, artículo 25 inciso 1; Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre, artículo XI; Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial, artículo 5; Convención sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer, artículo 3; Convención de los Derechos del Niño, art 27 inciso 3; Convención Americana sobre Derechos Humanos, artículo 26).

En el mismo sentido, nuestra Carta Magna provincial, en su artículo 36 inciso 7, garantiza el derecho a la vivienda en el marco de la protección integral de la familia.

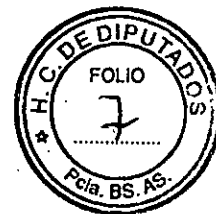


**Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados**

En tanto que tradicionalmente, la garantía del derecho a la vivienda ha quedado comprendida, en la protección integral de la familia, tal como emerge de la Constitución Nacional, la de nuestra Provincia y de la ley nacional de bien de familia (Ley 14.394); la protección propiciada por esta ley, trasciende la protección de la vivienda familiar, para resguardar el derecho a la vivienda digna del individuo social y comunitario, el cual para cumplir con su proyecto de vida e interrelacionarse requiere de condiciones de vida dignas que propicien tal desarrollo.

Debe tenerse presente que la protección del derecho a una vivienda digna ha sido una preocupación del legislador provincial y nacional, hecho que ilustran los numerosos proyectos legislativos tendientes a avanzar en la protección y, mejorar lo que en los hechos ha demostrado un deficitario funcionamiento de la instrumentación del bien de familia, basado en el desconocimiento del derecho tuitivo (Ley 14.394). En este sentido han avanzado las cartas constitucionales de las provincias de Córdoba y San Juan, el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Mendoza y Entre Ríos, además de la legislación provincial de Chaco (Ley 5052).

Por otro lado, la provincia de Buenos Aires, desde el año 2005 a la fecha, ha dictado sucesivas leyes tendientes a proteger la vivienda respecto de las ejecuciones hipotecarias de las viviendas – Leyes N° 13.302, 13.390, 13.738, 14.077 y 14.236-, sin que hayan sido invalidadas judicialmente, hecho que se traduce como la operatividad fáctica de las garantías propiciadas por esta ley. Es más, la regulación propuesta constituirá una garantía no sólo para los titulares del derecho a una vivienda digna, sino para aquéllos que contraten con ellos, quienes sabrán de antemano qué bienes integran la prenda común de sus deudores y no verán franqueados sus derechos por legislaciones de emergencia que modifiquen la situación.



**Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados**

Ha sido la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en su nueva composición, la que ha inspirado el espíritu de esta ley, cuando en un reciente fallo (RECURSO DE HECHO. Q. C., S. Y. c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ amparo, CSJN, 24/04/2012), ha reivindicado la operatividad del derecho constitucional a una vivienda digna como uno de los derechos económicos, sociales y culturales, íntimamente relacionado con otros derechos humanos fundamentales.

En este entender, la protección de la vivienda única de su titular y su grupo familiar si lo tuviere, a través de las técnicas legislativas propuestas, se encuentra en armonía con el ordenamiento jurídico vigente y la jerarquía constitucional de los derechos. El Estado – en este caso provincial- no puede desentenderse de lo relativo a la seguridad social y al desarrollo humano, dado que ello constituye el interés superior de la comunidad, que resultan ser prioritarios ante los intereses individuales que regula el Código Civil.

Con esta iniciativa, se pretende en especial que a solicitud del deudor y en cualquier etapa del proceso, se pueda arribar a una instancia de acuerdo, que redundará en la salvaguarda de los intereses del deudor sobre la vivienda única, su grupo familiar y también del acreedor.

Finalmente, cabe señalar que las provincias, las que través de sus Códigos de Procedimiento, por el caso la Ley N° 10.278, de modificación al Código Procesal Civil y Comercial de Provincia de Entre Ríos, de la cual el presente proyecto ha tenido como fuente, son las que determinan los supuestos de inembargabilidad de los bienes del deudor, como un principio rector de humanización del proceso, y que han tenido amplia recepción jurisprudencial nacional y provincial.

Conforme las consideraciones expuestas, solicito a los señores legisladores tengan a bien acompañarme en la aprobación del presente proyecto de ley.

Dip. MARCELO E. FELIÚ
Bloque Frente para la Victoria P.J.
H.C. Diputados de la Pcia. de Bs. As.