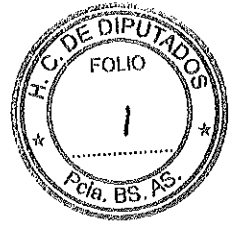




Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



## PROYECTO DE LEY

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

### LEY

**Artículo 1.-** Incorpórese en el Libro III, Título III Capítulo II Disposiciones específicas - Sección 1° Ejecución Hipotecaria - del Decreto ley 7425/68 y sus modificatorias (Código Procesal Civil y Comercial) el artículo 595 bis, el que quedará redactado de la siguiente forma:

**ARTÍCULO 595 bis:** En caso de que el bien inmueble hipotecado a subastar se tratara de la vivienda única y permanente del deudor y su familia, el ejecutado podrá iniciar incidente de liquidación de deuda bajo los siguientes puntos:

A. En el acto de inicio del incidente el ejecutado deberá acreditar que se trata de vivienda permanente y que no es titular de ningún otro bien inmueble, sirviendo como prueba a tal efecto la inscripción al régimen establecido en el título III, capítulo III del Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994). En la misma presentación deberá realizar una propuesta de pago.

B. El juez dará traslado al titular del crédito hipotecario para que en el plazo de diez (10) días evalúe la propuesta de pago pudiendo aceptar la misma, presentar oposiciones o realizar una contrapropuesta.

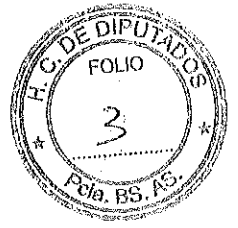


*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

- C. Si el acreedor aceptara la propuesta, el juez homologará el acuerdo dando fin al incidente. En caso de incumplimiento por parte del deudor al nuevo plan de pago se procederá a la ejecución del título hipotecario.
- D. Si el acreedor hubiere presentado oposiciones, el juez resolverá las mismas pudiendo dar por finalizado el incidente en caso de aceptarlas o continuar con el incidente.
- E. Si el acreedor presentara una contrapropuesta, el juez llamará a una audiencia de negociación entre las partes con el fin de llegar a un acuerdo de pago. Las partes podrán convenir la determinación de pago, plazo, quita, etcétera. De lograrse un acuerdo el juez lo homologará. Frente al incumplimiento del pago se procederá a la ejecución del título hipotecario.
- F. En caso de que el acreedor no se presentare a la audiencia o en caso de que no se llegare a un acuerdo, en el plazo de diez días de la fecha de audiencia, el juez ordenará la evaluación socioambiental del deudor la cual consistirá en determinar: situación laboral del deudor y su grupo familiar, e ingresos del deudor y su grupo familiar.
- G. Habiéndose producido el informe, el juez deberá resolver el incidente pudiendo establecer un nuevo plan de pago teniendo en cuenta el informe socio ambiental, la edad del deudor, la edad del acreedor y su situación socioambiental o cerrar el incidente dando lugar a la continuación de la ejecución hipotecaria. El plan de pago resuelto por el juez tendrá carácter de resolución judicial.
- H. El proceso incidental no podrá superar los noventa días de iniciado el mismo.



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



**ARTÍCULO 2.-** Modifíquese el artículo 549 del Libro III, Título III, Capítulo II – Embargo y Excepciones - del Decreto ley 7425/68 y sus modificatorias (Código Procesal Civil y Comercial), el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 549:** *Sentencia de remate. La sentencia de remate sólo podrá determinar que se lleve la ejecución adelante, en todo, en parte, o en su rechazo. En el primer caso, siempre que no fuese aplicable el artículo 4 del decreto-ley 4.777/63, al ejecutado que hubiese litigado sin razón valedera u obstruido el curso normal del proceso con articulaciones manifiestamente improcedentes, o que de cualquier manera hubiese demorado injustificadamente el trámite, se le impondrá una multa a favor del ejecutante, cuyo monto será fijado entre el 3% y el 10% del importe de la deuda, según la incidencia de su conducta procesal sobre la demora del procedimiento.*

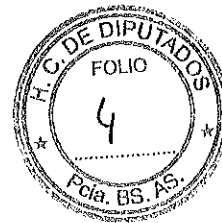
*En caso de que la sentencia corresponda a la ejecución de un título hipotecario la misma será notificada al domicilio real del deudor con transcripción del artículo 595 bis.*

**ARTÍCULO 3:** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

  
Dip. RECALDE, Margarita  
H. Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



### FUNDAMENTOS

El presente Proyecto de Ley tiene como objetivo incorporar al código de forma de la provincia de Buenos Aires la potestad del deudor de iniciar un proceso de negociación bajo las garantías constitucionales del debido proceso con el fin de salvaguardar la vivienda centro de desarrollo y vida del núcleo familiar.

La incorporación al proceso especial de ejecución hipotecaria del trámite, vía incidente de liquidación de deuda, abre la posibilidad al deudor de evitar la pérdida de la vivienda generando una última instancia previa a la ejecución de la sentencia de desalojo.

La vivienda es un derecho social reconocido en el plexo normativo de la República Argentina. Este derecho a la vivienda digna encuentra su máxima expresión en la Constitución Nacional en el artículo 14 bis párrafo final, enmarcándolo en la protección de la familia, y en los Tratados Internacionales de Derechos Humanos con jerarquía Constitucional, artículo 75 inciso 22, incorporados en la última reforma constitucional (año 1994). Los Tratados que reconocen el derecho a la vivienda son: Pacto Internacional de Derechos Económicos y Culturales, artículo 11 inciso 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, artículo 27 inciso 3; Convención Americana sobre Derechos Humanos, artículo 26. En el mismo sentido la carta magna provincial reconoce el derecho a la vivienda en el



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

artículo 36 inciso 7, también enmarcándolo en la protección integral de la familia.

Pero la legislación ha ampliado la tutela más allá de los márgenes de la protección de la familia, tomando a la vivienda como centro de desarrollo de las personas. Encontrándose el régimen protectorio regulado en los artículos 244 a 256 del Código Civil y Comercial de la Nación.

El código de fondo da protección especial a la vivienda, generando los mecanismos que garantizan el derecho a la misma. Es el Estado el que debe crear institutos, herramientas, procedimientos, políticas de estado, que garanticen los derechos reconocidos por la ley fundamental para que sean ejercidos efectivamente por los ciudadanos. La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha resuelto en cuanto al derecho a la vivienda en el fallo "Q.C., S. Y. c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires" que es la Constitución Nacional la que faculta a los poderes ejecutivo y legislativo para garantizar derechos (como el derecho a la vivienda), y son estos Poderes los que deben valorar cómo garantizarlos, no sin dejar de estar sometidos al consiguiente control de razonabilidad jurídica.

Es por este motivo que resulta necesario para efectivizar aún más la protección de la vivienda, en consonancia con la legislación nacional y provincial existente, crear una instancia en el proceso judicial en la que el deudor cumpla con el acreedor sin perder la vivienda.

Los diversos devenires económicos y la dificultad de acceso a la vivienda suscita, en muchas ocasiones, no sólo el incumplimiento de las obligaciones contractuales sino también la obligación en créditos no beneficiosos para quienes los contraen.

La posibilidad de generar una instancia monitoreada por el juez, donde quien debe pueda ofertar un plan de pago y cumplimiento, no solo protege el derecho a la vivienda si no también sigue protegiendo los derechos del acreedor. Pero en una relación desigual es el Estado a través del Poder



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires

Legislativo (el que crea la norma) y el Poder Judicial (quien monitorea y ejecuta), quien debe proteger al más indefenso de la relación jurídica.

Encontrando como antecedente en legislación comparada el régimen creado por la legislatura de la Provincia de Entre Ríos en el año 2012 y numerosos proyectos presentados ante esta cámara, se concluye que no se trata de una tendencia a la protección, si no la necesidad de generar mecanismos que la efectivicen. En la historia reciente de nuestro país en el año 2003, impulsado por el Presidente de la Nación Néstor Kirchner, se creó el fondo fiduciario para la refinanciación hipotecaria, que se vería plasmado en la Ley 25.798 de Sistema de refinanciación hipotecaria. El mismo tuvo como objetivo proteger la vivienda única familiar permanente de cientos de miles de deudores que como consecuencia de la especulación inmobiliaria y la usura del mercado de créditos en Argentina perderían sus casas. Un sistema que no solo protegió y garantizó el derecho a la vivienda sino también que salvaguardó los derechos de los acreedores teniendo como resultado la satisfacción de los créditos y la subsistencia de la propiedad. La vivienda familiar propia es un pilar de la movilidad social ascendente en Argentina.

Cientos de familias han perdido sus hogares frente a situaciones de injusticia en circunstancias de indefensión y extrema vulnerabilidad. Es necesario generar herramientas legales que posibiliten que tanto acreedor como deudor se encuentren en igualdad de condiciones frente a la instancia extrema de la pérdida de la vivienda y sus consecuencias.

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

  
DIP. RECALDE, Margarita  
H. Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires