

# DIARIO DE SESIONES

## CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION

33ª REUNION — Continuación de la 12ª SESION ORDINARIA —  
NOVIEMBRE 16 Y 17 DE 1994

Presidencia de los señores diputados Alberto Reinaldo Pierri,  
Carlos Alberto Romero y Francisco de Durañona y Vedia

Secretarios: doctores Esther H. Pereyra Arandía de Pérez Pardo,  
Enrique Horacio Picado y Ariel Puebla

Prosecretarios: doctor Juan Estrada y señor Juan Carlos Stavaie

### DIPUTADOS PRESENTES:

ABASTO, Ángel Leónidas  
ABIHAGGLE, Carlos Enrique  
ACENOLAZA, Florencio Gilberto  
ACHEM, Antonio  
ADAIME, Felipe Teófilo  
ALBAMONTE, Alberto G.  
ALCALA, Néstor Ricardo  
ALGABA, Ernesto Pedro Andrés  
ALSOGARAY, Alvaro Carlos  
ALVAREZ, Carlos Alberto  
ALVAREZ, Carlos Raúl  
ALVAREZ, ECHAGÜE, Raúl Ángel  
ANTELO, José María  
ARAGONÉS de JUÁREZ, Mercedes  
ARANDA, Saturnino Dantti  
ARGUELLO, Jorge Martín Arturo  
ARIAS, César  
ARMENDÁRIZ, Alejandro  
ARRECHEA, José Salvador  
AYALA, Susana Beatriz  
AYETZ, Liliana  
BALESTRA, René Helverio  
BALESTRINI, Alberto Edgardo  
BALESTRINI, Miguel Alberto  
BALZER, Carlos Mario  
BARBERÁ, Eliseo  
BARRIONUEVO, Eduardo E.  
BAUM, Daniel  
BECERRIA, Nicolás Eduardo  
BENEDETTI, Jorge Enrique  
BENZI, María Cristina  
BERHONGARAY, Antonio Tomas  
BERMUDEZ, María del Pilar  
BIANCHI SILVESTRE, Marcela  
BORDA, Osvaldo  
BRACCHI, Osvaldo Américo  
BRANDA, Carlos Ernesto  
BRAVO, Alfredo Pedro  
BRENER, Adalberto Edgardo  
BRUNELLI, Naldo Raúl A.  
BRUZZO, Omar Abdulio  
BULLRICH, Patricia  
BUSSI, Antonio Domingo  
CABIRÓN, Juan Carlos  
CAMANO, Eduardo Oscar

CÁMARA, Mario Ángel  
CARCA, Elisa Beatriz  
CASARI de ALARCIA, Leonor  
CASTILLO, José Luis  
CASTILLO, Oscar Aníbal  
CASTRO, Carlos José  
CEBALLOS, Walter Alberto  
CERDERA, Rogelio Rafael  
CLOSS, Ramón Alberto  
CORCHUELO BLASCO, José Manuel  
CROSTELLI, Juan Carlos  
D'ALESSANDRO, Miguel  
D'AMBROSIO, Ángel Mario  
DAUD, Jorge Carlos  
D'ELÍA, Roberto Antonio  
DEL FARRO, Lilián  
DELLECIANE, Carlos F.  
DÍAZ MARTÍNEZ, Jorge Raúl  
DIGÓN, Roberto Secundino  
DI TULLIO, Héctor Horacio  
DONNI, Luisa Cristina  
DRISALDI, María Rita  
DUMÓN, José Gabriel  
DURAÑONA y VEDIA, Francisco de  
DURMIEU, Marcela Margarita  
ESCOBAR, Jorge Alberto  
ESTÉVEZ BOERO, Guillermo E.  
FABRISIN, Carlos Alberto  
FALLETI, Julio César José  
FELGUERAS, Ricardo E.  
FERNÁNDEZ GILL, Guillermo  
FIGUEROA, Pedro Octavio  
FLORES, Rafael Horacio  
FOLLONI, Jorge Oscar  
FRACOSO, Francisco Ulises  
FUNES, Carlos Delcio  
GALVAN, Raúl Alfredo  
GARCÍA MORENO, Miguel Ángel  
GAUNA, Juan Octavio  
GAZIA, Rodolfo Mauricio  
GIMÉNEZ, Défor Abel  
GIMÉNEZ, Ramón Francisco  
GIOJ, José Luis  
GOLPE, Carlos Horacio  
GOLPE, Néstor Lino  
GONZÁLEZ, Antonio Erman  
GONZÁLEZ CABAÑAS, Tomás W.

GRANADOS, Dulce  
GREEN, Gustavo Adolfo  
GUERRERO, Luis Serafín  
GUZMÁN, María Cristina  
HARDY, Aníbal Osvaldo  
HERRERA, Bernardo Eligio  
HERRERA ARIAS, Manuel H.  
HUMADA, Raúl  
IBARBIA, José María  
IBARRECHE, Julio César  
ITURRE, César E. del Valle  
JUNCOSA, Rodolfo Aldo  
KAHLER, Ernesto Rolando  
KAMMERATH, Germán Luis  
KELLY, Elsa Diana R.  
KESSLER, Ana Maquel  
KOTH, Carlos  
LAFALLA, Arturo Pedro  
LAMBERTO, Oscar Santiago  
LECONTE, Ricardo Guillermo  
LEGUIZAMÓN, María Laura  
LÓPEZ, Alcides Humberto  
LÓPEZ, José Augusto  
LÓPEZ ARIAS, Marcelo E.  
LOSADA, Luis Enrique  
LLOPIS, Enrique Raúl  
MACEDO, Horacio Antonio  
MACHADO, Oscar Alfredo  
MAIDANA, Elsa J.  
MANFREDOTTI, Carlos  
MARCOLLI, Juan Miguel A.  
MARCOS, Ricardo Ernesto  
MARTÍNEZ, Silvia Virginia  
MATHOV, Enrique José  
MATZCIN, Jorge Rubén  
MENDOZA, Claudio Ramiro  
MENDOZA, Martín  
MENEZGHI, Javier Reynaldo  
METHY, Carlos Omar  
MERCADER, Martha Evelina  
MERCADO LUNA, Ricardo Gastó  
MICHELLI, Marco Aurelio  
MICHETTE, Salomón Antonio  
MIGLIOZZI, Julio Alberto  
MIRALLES de ROMERO, Norma  
MOLINAS, Ricardo Francisco  
MONTIEL, Sergio Alberto

MORZAU, Leopoldo Raúl  
 NOLLER, Mabel Hilda  
 MUNIAGURRIA, Marcelo Julio  
 MUNOZ, Marcelo Bernardo  
 MURIEL, Néstor Jorge  
 NACUL, Miguel Camiel  
 NATALE, Alberto Adolfo  
 NEGRI, Mario Raúl  
 NIEVA, Alejandro Mario  
 NIÑO, Jorge  
 NOVAU, Pedro José  
 OLIVERA, Enrique José  
 ORQUÍN, Leopoldo Manuel  
 PARADA, Alberto  
 PARAFÓN, José María  
 PELÁEZ, Víctor  
 PELLIN, Osvaldo Francisco  
 PEPE, Lorenzo Antonio  
 PERNASETTI, Horacio F.  
 PERRINI, Gioconda E.  
 PESCE, Félix  
 PICCININI, Ana Ida  
 PICHETTO, Miguel Ángel  
 PIERRI, Alberto Reinaldo  
 PINTO, Guillermo  
 POLINO, Héctor Teodoro  
 PRAT, Alfredo Ernesto  
 RE, Ricardo Horacio  
 RICO, Aldo  
 RODRÍGUEZ, Jesús  
 RODRÍGUEZ, José  
 RODRÍGUEZ, Mabel E.  
 RODRÍGUEZ SANUDO, Hugo B.  
 ROIG, Ángel  
 ROJO, Rubén Darío  
 ROMERO, Carlos Alberto  
 ROMERO, Humberto Antonio  
 ROY, Irma  
 RUBINI, Mirta Elsa  
 RUIZ PALACIOS, José David  
 SALINO, María Antonia  
 SAMPIETRO, Darci  
 SÁNCHEZ GALDEANO, Roque  
 SANTÍN, Eduardo  
 SARQUIZ, José Alberto

SEBASTIANI, Claudio A.  
 SMITH, Santos  
 SORIA, Carlos Ernesto  
 SPINOSA, Augusto Juan  
 SUCARIA, Nefel  
 SUEIRO, Carlos Adolfo  
 TENEV, Carlos  
 TEODOSIU, Jorge Nicolás  
 TERRAGNO, Rodolfo Héctor  
 TOGNI de VELY, Adriana  
 TOPA, Raúl Roque  
 TOTO, Francisco Patricio  
 TRETTEL MEYER, Raúl  
 TROYANO, Silvia Elena  
 USANDIZAGA, Horacio Daniel  
 VALCANCEL, Juan Manuel  
 VÁZQUEZ, Roberto  
 VENESIA, Gualberto Edgardo  
 VICCHI, Raúl Horacio  
 VIGLIONE, Atilio Oscar  
 VITAR, José Alberto  
 ZICARELLI, Orlando A.

#### AUSENTES, EN MISION OFICIAL:

GALANTE, Pedro Jorge  
 HERNÁNDEZ, Antonio María

#### AUSENTES, CON LICENCIA:

CAMPERO, Rodolfo Martín  
 FAYAD, Víctor Manuel  
 SCHIARETTI, Juan

#### AUSENTES, CON SOLICITUD DE LICENCIA PENDIENTE DE APROBACION DE LA HONORABLE CAMARA:

BARBOTTI, Atilio Éster  
 BONOMI, Silvia Mónica  
 CALLABA, Aníbal  
 FERNÁNDEZ MEMIDE, Graciela  
 GÓMEZ CENTURION, Carlos E.

GONZÁLEZ GAVIOLA, Juan H.  
 LARRABURU, Dámaso  
 MARTÍNEZ GARBINO, Emilio R.  
 MORELLO, Emilio  
 NEDER, Jorge Humberto  
 ORGAZ, Carlos Alfredo  
 PASQUAL, Rafael Manuel  
 PERALTA, Aníbal Pedro  
 PÉREZ, Jorge Telmo  
 ROGGERO, Humberto Jesús  
 SAADI, Ramón Eduardo  
 SOLANAS, Fernando E.  
 VARELA CID, Eduardo  
 ZAVALÍA, José Luis  
 ZUCCARDI, María Cristina

#### AUSENTES, CON AVISO:

ALBERTI, Juan Carlos  
 ALENDE, Oscar Eduardo  
 ÁLVAREZ, GARCÍA, Normando M.  
 BECERRA, Carlos Armando  
 BISCHOF, Enrique Alberto  
 BONINO, Miguel Ángel  
 GALLO, Orlando Juan  
 GARAY, Nicolás Alfredo  
 JAUNARENA, José Horacio  
 LAHOZ, José Fernando  
 LYNCH, Carlos Alberto  
 MAQUEDA, Juan Carlos  
 MARTÍNEZ, Esteban  
 MARTÍNEZ, Manuel Luis  
 MOLARDO, Elvio Francisco  
 ORTIZ MALDO, ADO, Gastón H.  
 PAROLA, José María  
 PATTERSON, Ricardo Ancael  
 POLO, Luis Nicolás  
 RODRIGO, Esteban Joaquín  
 SCEIZI, Carlos José  
 SOBRINO, Margarita María  
 STORANI, Federico  
 TOMA, Miguel Ángel  
 VARELA, Néstor Ángel  
 VÁZQUEZ, Silvia Beatriz

— La referencia acerca del distrito, bloque y período del mandato de cada señor diputado puede consultarse en el Diario de Sesiones correspondiente a la Sesión preparatoria, de fecha 11 de mayo de 1994.

## SUMARIO

1. Pase de lista. (Pág. 3577.)
2. Manifestaciones del señor diputado Di Tullio relacionadas con la situación de los trabajadores de la cuenca carbonífera de Río Turbio, provincia de Santa Cruz. (Pág. 3577.)
3. Continúa la consideración de los dictámenes de las comisiones de Vivienda, de Presupuesto y Hacienda y de Finanzas en el proyecto de ley del señor diputado Matzkin y otros sobre creación del Plan Nacional de Emergencia Habitacional (L.216-D-94). Se sanciona con modificaciones el dictamen de mayoría. (Pág. 3578.)
4. Consideración del dictamen de la Comisión de Asuntos Constitucionales en los proyectos de ley de los señores diputados Balestrini (A. E.) y Maqueda (3.461-D-94), Estévez Boero y otros (3.554-D-94), Zicarelli (3.731-D-94) y Hernández (A. M.) (3.735-D-94) por los que se dispone la publicación del texto oficial de la Constitución Nacional. Se sanciona con modificaciones. (Pág. 3594.)
5. Consideración del dictamen de las comisiones de Vivienda y de Presupuesto y Hacienda en el proyecto de ley del señor diputado Gioja por el que se crea el Sistema Federal de la Vivienda (222-D-94). Se sanciona con modificaciones. (Pág. 3637.)
6. Moción de orden formulada por el señor diputado López Arias de que la Honorable Cámara se aparte de las prescripciones del reglamento y resuelva convocar a sesión especial para el día 29 de noviembre de 1994 a efectos de considerar el proyecto de ley de presupuesto de la administración nacional para el ejercicio 1995. Se aprueban ambas proposiciones. (Pág. 3676.)
7. Consideración del dictamen de las comisiones de Vivienda, de Finanzas, de Presupuesto y Hacienda y de Legislación General en el proyecto de ley del Poder Ejecutivo sobre financiamiento de la vivienda y la construcción (13-P.E.-94). Se pasa a cuarto intermedio. (Pág. 3676.)

tecnológico, incluyendo medidas que contemplen la planificación tendiente a que pueda contarse con los insumos correspondientes, y al abastecimiento del mercado, teniendo en cuenta la novedosa aparición de la vivienda premoldada que puede redundar en una economía de costos.

Asimismo, para el área de viviendas económicas, deberían establecerse normas de calidad, que hasta ahora no ha controlado nadie, habiéndose comprobado en la mayoría de los casos que los precios de las viviendas construidas por licitación pública, han dejado bastante que desear en cuanto a los materiales constructivos empleados, lo que también ha contribuido a su más rápido deterioro.

A nuestro criterio el Programa Nacional para una Vivienda Digna, debe analizar distintas situaciones vinculadas a las necesidades económicas de los destinatarios, y buscar soluciones basadas en principios de solidaridad y equidad, algo verdaderamente incomprensible para el actual ministro de Economía, quien pretende dirigir también esta materia.

Los diputados del MODIN, esperamos que estas observaciones se tengan en cuenta, al momento de tratarse este proyecto de ley en el recinto, y que en consecuencia, el mismo sea rechazado.

Aldo Rico. — Liliana Agetz. — Guillermo C. Fernández Gill. — Emilio P. Morello.

5

Buenos Aires, 14 de octubre de 1994.

Al señor presidente de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, don Alberto R. Pierri.

S/D.

Me dirijo a usted a fin de elevarle, en tiempo y forma y de acuerdo con lo previsto en el artículo 95 del reglamento, observaciones al Orden del Día Nº 666 de fecha 4 de octubre de 1994 de las comisiones de Vivienda, de Finanzas, de Presupuesto y Hacienda y de Legislación General, las que formularé en oportunidad de su tratamiento por la Honorable Cámara de Diputados de la Nación.

Graciela Fernández Meijide.

Sr. Presidente (Pierri). — En consideración en general.

Tiene la palabra el señor diputado por Córdoba.

Sr. Crestelli. — Señor presidente: a pesar de lo avanzado de la hora, vamos a dar comienzo al tratamiento de este dictamen recaído en el proyecto de ley del Poder Ejecutivo sobre financiamiento de la vivienda y la construcción, haciendo un informe lo más breve posible a los

efectos de que los señores diputados permanezcan en el recinto y podamos entrar directamente en la consideración en particular de la iniciativa.

Sr. Dumón. — ¿Me permite una interrupción, señor diputado?

Sr. Crestelli. — Sí, señor diputado.

Sr. Presidente (Pierri). — Para una interrupción tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Dumón. — Señor presidente: estas últimas tres horas transcurridas han sido lamentables. Hemos esperado largamente para tener el quórum necesario y poder votar proyectos de tanta importancia. Esto nos debería hacer revisar la conducta de cada uno de nosotros, incluida la de los integrantes de mi bloque.

En razón de que pudieron retirar sus llaves, algunos señores diputados se han ausentado del recinto. Por este motivo vamos a comenzar el tratamiento de un proyecto sobre el que podríamos lograr coincidencias importantes, pero sin quórum.

En virtud de ello apelo al acuerdo alcanzado con el bloque Justicialista a fin de que la Presidencia disponga que se pase a cuarto intermedio porque es imposible continuar sesionando sin la adecuada presencia de señores diputados.

Sr. Presidente (Pierri). — La Presidencia advierte al señor diputado que esa era la actitud que pensaba tomar hace unos instantes, pero hubo oposición de parte de algunos integrantes de la Cámara. Asimismo advierte que varios señores diputados se retiraron del recinto al concluir la votación, por lo que en este momento nuevamente no hay quórum.

Tiene la palabra el señor diputado por La Pampa.

Sr. Matzkin. — Señor presidente: sugiero que se pase a cuarto intermedio hasta las 10, habida cuenta de que no es necesario que haya quórum para continuar la sesión. En virtud de ello podrían comenzar a exponer los señores diputados que se anoten en la lista de oradores mientras que los bloques nos comprometeríamos a reunir quórum cuando corresponda votar.

Sr. Presidente (Pierri). — En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 157 del reglamento, la Presidencia invita a la Cámara a pasar a cuarto intermedio hasta la hora 10.

—Se pasa a cuarto intermedio a la hora 1 y 35 del día 17.

FULVIO F. RAMOS.  
Director del Cuerpo de Taquígrafos

# DIARIO DE SESIONES

## CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION

34ª REUNION — Continuación de la 12ª SESION ORDINARIA —  
NOVIEMBRE 17 DE 1994

Presidencia de los señores diputados Carlos Alberto Romero  
y Florencio Gilberto Aceñolaza

Secretarios: doctores Esther H. Pereyra Arandía de Pérez Pardo,  
Enrique Horacio Picado y Ariel Puebla

Prosecretarios: doctor Juan Estrada y señor Juan Carlos Stavale

### DIPUTADOS PRESENTES:

ABASTO, Angel Leónidas  
ABIHAGGLE, Carlos Enrique  
ACENOLAZA, Florencio Gilberto  
ACHEM, Antonio  
ADAIME, Felipe Teófilo  
ALBAMONTE, Alberto G.  
ALCALA, Néstor Ricardo  
ALGABA, Ernesto Pedro Andrés  
ALSOGARAY, Alvaro Carlos  
ALVAREZ, Carlos Alberto  
ALVAREZ, Carlos Raúl  
ALVAREZ, ECHAGÜE, Raúl Angel  
ANTELO, José María  
ARAGONÉS de JUÁREZ, Mercedes  
ARANDA, Saturnino Dantti  
ARGUELLO, Jorge Martín Arturo  
ARIAS, César  
ARMENDARIZ, Alejandro  
AYALA, Susana Beatriz  
BALESTRA, René Helvecio  
BALESTRINI, Alberto Edgardo  
BALESTRINI, Miguel Alberto  
BALTER, Carlos Mario  
BARBERA, Eliseo  
BARRIONUEVO, Eduardo E.  
BAUM, Daniel  
BECERRA, Nicolás Eduardo  
BENEDETTI, Jorge Enrique  
BENZI, María Cristina  
BERHONGARAY, Antonio Tomás  
BERMÚDEZ, María del Pilar  
BIANCHI SILVESTRE, Marcela  
BORDA, Osvaldo  
BRACCHI, Osvaldo Américo  
BRANDA, Carlos Ernesto  
BRAVO, Alfredo Pedro  
BRESER, Adalberto Edgardo  
BRUZZO, Omar Obdulio  
BULLRICH, Patricia  
CABIRÓN, Juan Carlos  
CAMAÑO, Eduardo Oscar  
CÁMARA, Mario Angel  
CASTILLO, Oscar Aníbal  
CASTRO, Carlos José  
CEBALLOS, Walter Alberto  
CLOSS, Ramón Alberto  
CORCHUELO BLASCO, José Manuel

CROSTELLI, Juan Carlos  
D'ALESSANDRO, Miguel  
D'AMBROSIO, Ángel Mario  
DAUD, Jorge Carlos  
D'ELIA, Roberto Antonio  
DEL FABRO, Lilián  
DELLEPIANE, Carlos F.  
DÍAZ MARTÍNEZ, Jorge Raúl  
DIGÓN, Roberto Secundino  
DI TULLIO, Héctor Horacio  
DONNI, Luisa Cristina  
DRISALDI, María Rita  
DUMÓN, José Gabriel  
DURANONA y VEDIA, Francisco de  
DURIEU, Marcela Margarita  
ESCOBAR, Jorge Alberto  
ESTÉVEZ BOERO, Guillermo E.  
FABRISSIN, Carlos Alberto  
FALLETI, Julio César José  
FELGUERAS, Ricardo E.  
FERNANDEZ GILL, Guillermo  
FIGUEROA, Pedro Octavio  
FLORES, Rafael Horacio  
FRAGOSO, Francisco Ulises  
FUNES, Carlos Delcio  
GALVAN, Raúl Alfredo  
GARCÍA MORENO, Miguel Angel  
GAUNA, Juan Octavio  
GAZIA, Rodolfo Mauricio  
GIMÉNEZ, Délfór Abel  
GIMÉNEZ, Ramón Francisco  
GIOJA, José Luis  
GOLPE, Carlos Horacio  
GOLPE, Néstor Lino  
GONZÁLEZ, Antonio Erman  
GONZÁLEZ CABANAS, Tomás W.  
GREEN, Gustavo Adolfo  
HARDY, Aníbal Osvaldo  
HERRERA, Bernardo Eligio  
HERRERA ARIAS, Manuel H.  
HUMADA, Raúl  
IBARRECHE, Julio César  
ITURRE, César E. del Valle  
JAUNARENA, José Horacio  
JUNCOSA, Rodolfo Aldo  
KAEHLER, Ernesto Rolando  
KESSLER, Ana Raquel  
KOTH, Carlos  
LAFALLA, Arturo Pedro

LAMBERTO, Oscar Santiago  
LECONTE, Ricardo Guillermo  
LEGUIZAMÓN, María Laura  
LÓPEZ, Alcides Humberto  
LÓPEZ, José Augusto  
LÓPEZ ARIAS, Marcelo E.  
LOSADA, Luis Enrique  
LYNCH, Carlos Alberto  
LLOPIS, Enrique Raúl  
MACEDO, Horacio Antonio  
MACHADO, Oscar Alfredo  
MAIDANA, Elsa I.  
MAQUEDA, Juan Carlos  
MARCOS, Ricardo Ernesto  
MATHOV, Enrique José  
MATZKIN, Jorge Rubén  
MENECHINI, Javier Reynaldo  
MENEM, Carlos Omar  
MERCADER, Martha Evelina  
MERCADO LUNA, Ricardo Gastón  
MICHELLI, Marco Aurelio  
MICHITTE, Salomón Antonio  
MIGLIOZZI, Julio Alberto  
MIRALLES de ROMERO, Norma  
MOLINAS, Ricardo Francisco  
MÜLLER, Mabel Hilda  
MUNIAGURRIA, Marcelo Julio  
MURIEL, Néstor Jorge  
NACUL, Miguel Camel  
NATALE, Alberto Adolfo  
NEGRI, Mario Raúl  
NINO, Jorge  
NOVAU, Pedro José  
OLIVERA, Enrique José  
ORQUIN, Leopoldo Manuel  
PARADA, Alberto  
PARAJÓN, José María  
PELAEZ, Víctor  
PELLIN, Osvaldo Francisco  
PEPE, Lorenzo Antonio  
PERNASSETTI, Horacio F.  
PERRINI, Gioconda E.  
PESCE, Félix  
PIERRI, Alberto Reinaldo  
POLINO, Héctor Teodoro  
RE, Ricardo Horacio  
RODRIGUEZ, Jesús  
RODRIGUEZ, José

**RODRIGUEZ, Mabel E.**  
**RODRIGUEZ SANUDO, Hugo B.**  
**ROIG, Angel**  
**ROJO, Rubén Darío**  
**ROMERO, Carlos Alberto**  
**ROMERO, Humberto Antonio**  
**ROY, Irma**  
**RUBINI, Mirta Elsa**  
**SALINO, María Antonia**  
**SANCHEZ GALDEANO, Roque**  
**SARQUIZ, José Alberto**  
**SEBASTIANI, Claudio A.**  
**SMITH, Santos**  
**SPINOSA, Augusto Juan**  
**SUCARIA, Neyef**  
**SUEIRO, Carlos Adolfo**  
**TENEV, Carlos**  
**TEODOSIU, Jorge Nicolás**  
**TEREAGNO, Rodolfo Héctor**  
**TOGNI de VELY, Adriana**  
**TOTO, Francisco Patricio**  
**TRETTEL MEYER, Raúl**  
**TROYANO, Silvia Elena**  
**USANDIZAGA, Horacio Daniel**  
**VALCARCEL, Juan Manuel**  
**VENESIA, Gualberto Edgardo**  
**VICCHI, Raúl Horacio**  
**VIGLIONE, Atilio Oscar**  
**VITAE, José Alberto**  
**ZICARELLI, Orlando A.**

#### AUSENTES, EN MISION OFICIAL:

**GALANTE, Pedro Jorge**  
**HERNÁNDEZ, Antonio María**  
**KELLY, Elsa Diana Rosa**

#### AUSENTES, CON LICENCIA:

**CAMPERO, Rodolfo Martín**  
**FAYAD, Victor Manuel**  
**SCHIARETTI, Juan**

#### AUSENTES, CON SOLICITUD DE LICENCIA PENDIENTE DE APROBACION DE LA HONORABLE CAMARA:

**BONOMI, Silvia Mónica**  
**FERNÁNDEZ MELJIDE, Graciela**  
**GÓMEZ CENTURION, Carlos E.**  
**KAMMERATH, Germán Luis**  
**LARRABURU, Dámaso**  
**MARTÍNEZ GARBINO, Emilio R.**  
**NEDER, Jorge Humberto**  
**ORGAZ, Carlos Alfredo**  
**PERALTA, Aníbal Pedro**  
**PÉREZ, Jorge Telmo**  
**ROGGERO, Humberto Jesús**  
**RUIZ PALACIOS, José David**  
**SOLANAS, Fernando E.**  
**VARELA CID, Eduardo**  
**ZUCCARDI, María Cristina**

#### AUSENTES, CON AVISO:

**ALBERTI, Juan Carlos**  
**ALENDE, Oscar Eduardo**  
**ALVAREZ, GARCÍA, Normando M.**  
**ARRECHEA, José Salvador**  
**AYETZ, Lillana**  
**BARBOTTI, Atilio Ector**  
**BECERRA, Carlos Armando**  
**BISCHOF, Enrique Alberto**  
**BONINO, Miguel Ángel**  
**BRUNELLI, Naldo Raúl A.**  
**BUSSI, Antonio Domingo**  
**CALLABA, Aníbal**  
**CARCA, Elisa Beatriz**  
**CASARI de ALARCIA, Leonor**  
**CASTILLO, José Luis**  
**CERDERA, Rogelio Rafael**  
**FOLLONI, Jorge Oscar**  
**GALLO, Orlando Juan**  
**GARAY, Nicolás Alfredo**

**GONZALEZ GAVIOLA, Juan H.**  
**GRANADOS, Dulce**  
**GUERRERO, Luis Seraffín**  
**GUZMÁN, María Cristina**  
**IBARBIA, José María**  
**LAHOZ, José Fernando**  
**MANFREDOTTI, Carlos**  
**MARCOLLI, Juan Miguel A.**  
**MARTÍNEZ, Esteban**  
**MARTÍNEZ, Manuel Luis**  
**MARTÍNEZ, Silvia Virginia**  
**MENDOZA, Claudio Ramiro**  
**MENDOZA, Martín**  
**MOLARDO, Elvio Francisco**  
**MONTIEL, Sergio Alberto**  
**MOREAU, Leopoldo Raúl**  
**MORELLO, Emilio**  
**MUÑOZ, Marcelo Bernardo**  
**NIEVA, Alejandro Mario**  
**ORTIZ MALDONADO, Gastón H.**  
**PAROLA, José María**  
**PASCUAL, Rafael Manuel**  
**PATTERSON, Ricardo Ancell**  
**PICCININI, Ana Ida**  
**PICHETTO, Miguel Ángel**  
**PINTO, Guillermo**  
**POLO, Luis Nicolás**  
**PRAT, Alfredo Ernesto**  
**RICO, Aldo**  
**RODRIGO, Esteban Joaquín**  
**SAADI, Ramón Eduardo**  
**SAMPIETRO, Darci**  
**SANTÍN, Eduardo**  
**SCELZI, Carlos José**  
**SOBRINO, Margarita María**  
**SORIA, Carlos Ernesto**  
**STORANI, Federico**  
**TOMA, Miguel Ángel**  
**TOPA, Raúl Roque**  
**VARELA, Néstor Ángel**  
**VAZQUEZ, Roberto**  
**VAZQUEZ, Silvia Beatriz**  
**ZAVALÍA, José Luis**

— La referencia acerca del distrito, bloque y período del mandato de cada señor diputado puede consultarse en el Diario de Sesiones correspondientes a la Sesión preparatoria, de fecha 11 de mayo de 1994.

## SUMARIO

1. Continúa la consideración del dictamen de las comisiones de Vivienda, de Finanzas, de Presupuesto y Hacienda y de Legislación General en el proyecto de ley del Poder Ejecutivo sobre financiamiento de la vivienda y la construcción (13-P.E.-94). Se sanciona con modificaciones. (Pág. 3760.)
2. Mociones de orden formuladas por los señores diputados Di Tulio y Tenev de que la Honorable Cámara se aparte de las prescripciones de reglamento a fin de tratar sobre tablas los siguientes asuntos: 1) proyecto de resolución de los señores diputados Di Tulio y Patterson por el que se solicita al Poder Ejecutivo que disponga la adopción de las medidas tendientes a solucionar el conflicto laboral de los trabajadores de la cuenca carbonífera de Río Turbio, provincia de Santa Cruz (4.997-D.-94); 2) proyecto de declaración de los señores diputados Tenev y Fragoso por el que se solicita al Poder Ejecutivo que disponga asistir a la pro-

vincia del Chaco, afectada por lluvias y temporales (5.017-D.-94). Son retiradas ambas proposiciones. (Pág. 3793.)

### 3. Apéndice:

- A. Sanciones de la Honorable Cámara. (Pág. 3794.)
- B. Inserción solicitada por el señor diputado Gómez centurión. (Pág. 3806.)

—En Buenos Aires, a los diecisiete días del mes de noviembre de 1994, a la hora 11 y 3:

1

## FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA Y LA CONSTRUCCION

(Continuación)

**Sr. Presidente (Aceñolaza).**— Continúa la sesión.

Prosigue la consideración del dictamen de las comisiones de Vivienda, de Finanzas, de Presupuesto y Hacienda y de Legislación General re-



accionar de las compañías privadas de seguros. El déficit habitacional será cubierto en un plazo comprendido entre diez y quince años por la construcción de cien mil a trescientas mil viviendas por año.

—Ocupa la Presidencia el señor vicepresidente 1º de la Honorable Cámara, doctor Carlos Alberto Romero.

**Sr. Crostelli.** — Tal vez si se logra la eficiencia en la construcción podamos llegar a acortar este plazo. A partir de allí el problema quedará reducido al crecimiento vegetativo de la población argentina y a la inmigración.

Consideramos que el crecimiento del producto bruto interno del país está entre un 3 y un 4 por ciento. Con este sistema es posible la creación de 250 mil nuevos empleos. Este es un dato aportado por la UOCRA, que evidentemente conoce muy bien este tema. Un factor importante es que ha habido una disminución del consumo, lo cual ha determinado que haya entre un 20 y un 30 por ciento de incremento en el ahorro y la inversión.

El impacto positivo en la balanza comercial por la vía de la disminución de la importación de bienes de consumo semisuntuarios, es otro dato a destacar. La gente dejará de gastar en estos elementos y seguramente se encaminará a obtener el tanpreciado bien de la vivienda porque ello va a ser posible. Todo esto va producir una movilización regional de pequeñas y medianas empresas.

Se trata de un nuevo instrumento de fundamental importancia para el ingreso de capitales, muy importante también para la absorción productiva de los recursos de las AFJP y otras infinitas consecuencias positivas en la sociedad. Los objetivos anunciados se asientan sobre pilares fundamentales que se reflejan en los textos normativos propuestos.

Estos pilares comprenden un adecuado marco jurídico que posibilite la organización del crédito hipotecario, fundamentalmente mediante la utilización de figuras que den el máximo de garantías a los inversores, tanto nacionales como extranjeros. Es así que la ley regula especialmente el fideicomiso, el contrato de *leasing*, y modifica la ley actual de fondos comunes de inversión ampliando el espectro de alternativas de inversión, lo que permitirá la creación y funcionamiento de fondos inmobiliarios.

También habrá una reducción de los costos, que se concentra en varias etapas; los costos de la construcción, a través de normas que derogan

o disminuyen la incidencia de costos de intermediación no justificados tanto en el proceso de construcción como en el de venta de unidades destinadas a viviendas; los costos impositivos, que pueden afectar las transacciones financieras necesarias para lograr una adecuada movilización del crédito a través de procesos como la emisión de títulos o la constitución de fondos de inversión; una agilización de los procedimientos de cesión de créditos a través de la regulación de las letras hipotecarias y de la cesión de créditos; y una adecuada producción equilibrando los requerimientos del público inversor que demanda un régimen de ejecución de los créditos con plazos cortos y la protección del deudor hipotecario a través de las normas que colocan al proceso de ejecución privada dentro de un marco de control judicial. Se establecen posibilidades de readquisición de la vivienda para prevenir el fraude y penalizarlo, reformando en este aspecto el Código Penal. Se establecen nuevas normas jurídicas, como el fideicomiso. En este punto el proyecto de ley se inscribe en la tendencia más moderna, siguiendo el ejemplo de países como Francia, que en febrero de 1992 inició una reforma de su legislación civil, instituyendo la figura de la fiducia. Esta figura, que en algunas legislaciones resulta desconocida, no es otra que el correlato de la institución análoga del trust anglosajón, en rigor una forma de constitución de un patrimonio de afectación con los bienes sometidos a su régimen.

Como señala la exposición de motivos de la ley francesa, la apertura de las fronteras puede hacer temer una traslación de las operaciones económicas hacia países más atractivos, no sólo desde el punto de vista fiscal sino también desde el punto de vista jurídico.

La práctica del trust es hoy en día tan frecuente que, en una convención internacional sobre los efectos internacionales del trust, su reconocimiento fue elaborado dentro del marco de la Convención de La Haya y abierto a ratificación desde el 25 de julio de 1985.

Mientras que en Alemania y en Inglaterra la figura fue utilizada ampliamente en el ámbito de los negocios, especialmente bancarios, y también bajo formas de garantía, países tradicionalmente hostiles a la fiducia, como Francia y Bélgica, a través de la Convención de La Haya de 1985 han facilitado a sus jueces la posibilidad de reconocer los efectos de aquélla dentro de sus países.

Asimismo, estos países han avanzado sobre la posibilidad de la introducción de la fiducia o

fideicomiso dentro de las regulaciones internas de sus códigos. Este ha sido el camino elegido por Luxemburgo y Francia.

Nuestro Código Civil, de neta inspiración en la codificación de los países continentales europeos, tributarios del Código Civil francés, contiene una sola disposición sobre el dominio fiduciario en el título VII de libro III, sobre el dominio imperfecto. En ella se dispone que dominio fiduciario es el que se adquiere en un fideicomiso singular subordinado a durar solamente hasta el cumplimiento de una condición resolutive o hasta el vencimiento de un plazo resolutive para el efecto de restituir la cosa a un tercero.

Esta inclusión, si bien habilita para utilizar el fideicomiso, no resulta una base firme para construir sobre ella estructuras de financiamiento de inversión con la mayor seguridad jurídica para los inversores.

Por otra parte, resulta limitativa al establecer que la restitución debe hacerse a un tercero. Como consecuencia de ello, a más de regular en especial la figura del fideicomiso, el dictamen que se presenta a consideración incluye modificaciones al proyecto de reformas al Código Civil sancionado por la Cámara de Diputados el 3 de noviembre de 1993, en las que el artículo 2.662 es redefinido, adaptándolo a la regulación específica del contrato de fideicomiso.

Debe destacarse que el fideicomiso ha sido objeto de leyes especiales en muchos países de Latinoamérica. Colombia, Chile, Venezuela, México, El Salvador, Panamá, Perú y Puerto Rico se han ocupado del instituto, algunos desde el siglo pasado.

La experiencia interesante es la del Código de Quebec, en el cual la fiducia fue introducida en 1879, suscitando dudas sobre su naturaleza jurídica. La comisión revisora del Código Civil entendió que debía clarificar definitivamente la cuestión, para lo cual entre las dos posibilidades: constituir al fiduciario en propietario o bien erigir al patrimonio fiduciario en un patrimonio de afectación, optó por la segunda alternativa. Así, el texto votado por la Asamblea Nacional prevé en su artículo 1.301 que el patrimonio fiduciario es un patrimonio autónomo distinto del del constituyente, del del fiduciario y del beneficiario, y sobre el cual ninguno de éstos tiene un derecho real.

La institución del fideicomiso como patrimonio de afectación también está contemplada en el proyecto de ley francés de fiducia. Así, el artículo 2.069 propuesto en la reforma al Código Civil dispone: "El fiduciario debe tomar to-

das las medidas tendientes a evitar la confusión de los bienes y derechos transferidos; así como de las deudas que le pertenecen, ya sea con sus bienes personales o con otros bienes fiduciarios. Sin perjuicio del derecho de los acreedores del constituyente, titulares de un derecho conexo con una garantía publicada con anterioridad al contrato de fiducia y fuera del caso de fraude a los derechos de los acreedores del constituyente, los bienes transferidos al fiduciario no responden sino a los titulares de créditos originados en la conservación o gestión de los bienes fideicomitados por el fiduciario".

La legislación colombiana también define a la fiducia como un contrato por el cual un constituyente transfiere todo o parte de sus bienes o derechos a un fiduciario, quien teniendo estos bienes y derechos separados de su patrimonio personal, actúa con una finalidad determinada en beneficio de uno o más beneficiarios, conforme a las estipulaciones del contrato. El constituyente puede ser beneficiario.

La exposición de motivos del proyecto de ley recuerda que se trata de un patrimonio de afectación. Esta es la originalidad esencial de este nuevo contrato, que puede ser constituido con los fines más diversos, reagrupados finalmente alrededor de tres funciones: gestión, seguridad y liberalidad.

El recurso de la fiducia permitirá frecuentemente evitar recurrir a instituciones jurídicas más formalistas o de montajes complejos y frágiles. Esta forma de considerar al fideicomiso también reconoce antecedentes en nuestro país, en donde el proyecto de ley del señor senador Velázquez preveía en su artículo 3º que los bienes fideicomitados y los que los sustituyan forman un patrimonio separado con respecto al propio del fiduciario y quedarán afectados exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones que se deriven del fideicomiso o de gravámenes registrados al tiempo de la constitución, estipulando que no responderá dicho patrimonio de afectación por obligaciones contraídas por el fiduciario fuera del fin del fideicomiso, aun en caso de concurso o quiebra.

En el mismo sentido, el proyecto de ley elaborado por los notarios delegados por Tucumán en la XX Jornada Notarial Argentina, bajo la conducción del ex diputado Fernando López de Zavallía, destaca en sus fundamentos que el objetivo del proyecto es incorporar lo básico del trust anglosajón, de modo que pueda funcionar dentro de nuestro sistema.

Para un mundo donde se han acortado las distancias y se ha intensificado el intercambio, la

aproximación de los diversos sistemas de derecho, sin mengua de las estructuras vernáculas, muestra un indudable interés. La recepción del nuevo instituto servirá, por un lado, de atractivo a inversiones extranjeras. Por el otro, dada su ductilidad, permitirá abrir nuevos horizontes al desarrollo interno.

Análogo principio se refleja en el proyecto de ley elaborado en esta ocasión, en el que el artículo 14 prevé que los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante. Se sigue así la misma solución adoptada por el proyecto francés y el Código de Quebec, ambos en la línea de nuestra tradición legislativa.

Por nuestra parte, esta Cámara se orientó en iguales direcciones al sancionar la unificación de la legislación civil y comercial el 3 de noviembre de 1993, con un artículo que en breve tratamiento orientaba sobre las bases esenciales del instituto.

Otro de los aspectos que merece destacarse es el amplio campo de aplicación que el proyecto otorga al fideicomiso al aceptar su institución testamentaria o nacida del contrato, y al no restringir la persona del fiduciario, con excepción del fideicomiso financiero, en el que se acota la posibilidad a las entidades financieras autorizadas por el Banco Central —u otra institución— o a las personas jurídicas que establezca el Poder Ejecutivo nacional, debiéndose determinar en la reglamentación respectiva los requisitos que deben cumplir.

La solución se explica por cuanto en estos casos los bienes fideicomitidos respaldarán la emisión de títulos valores destinados al mercado de capitales, no abandonando el Estado su papel tutelar de la confianza pública y el crédito. No en vano en los Estados Unidos, donde se calcula que aproximadamente el 40 por ciento del mercado de las hipotecas con destino a viviendas ha sido transformado en títulos ofrecidos al público, el rol del fiduciario fue considerado desde el punto de vista de la protección del público inversor.

Cabe destacar que ha quedado zanjada la cuestión sobre la posibilidad de la emisión de títulos por parte del fiduciario, que en algunos casos ha sido cuestionada —por ejemplo en México—, permitiéndose no sólo la emisión de certificados de participación sino de títulos de deuda. Esta modalidad está admitida legalmente en la Argentina a través de disposiciones normativas de la Comisión Nacional de Valores y del Banco Central de la República Argentina.

El capítulo V del proyecto de ley en cuestión regula los certificados de participación y títulos

de deuda, facultando al fiduciario a emitir certificados de participación. En el caso de los títulos de deuda, respaldados por bienes en fideicomiso, la facultad es del fiduciario o de terceros según el caso. Ambas especies de títulos son consideradas susceptibles de oferta pública, facilitando de este modo su ingreso al mercado de capitales.

En cuanto a la regulación general del contrato, el texto propuesto no se aparta sustancialmente de los proyectos de ley presentados a nivel nacional —anteriormente mencionados— ni de las leyes venezolana y colombiana, del proyecto de ley francés y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito mexicana.

En resumen, la incorporación del instituto coloca a nuestro país dentro de la tendencia mundial en la materia y le permitirá competir en cuanto a seguridad jurídica, con otros países intervinientes en el mercado global de capitales.

Desde el punto de vista de la vivienda y la construcción, debe destacarse que ha sido a través de los fideicomisos constituidos en vehículos para la titularización de créditos hipotecarios, que el mercado secundario de hipotecas creció exponencialmente en los Estados Unidos, permitiendo el financiamiento adecuado de la vivienda y atenuando los efectos de la volatilidad de las tasas para el público inversor y los tomadores de créditos. Esto sin contar con las consecuencias beneficiosas del alargamiento de los plazos de los préstamos con destino a vivienda, que permiten acceder al financiamiento a largo plazo y con garantías reales.

El efecto multiplicador que cabe asignar a la securitización de créditos en general e hipotecarios en particular es factor principal para dinamizar y potenciar los fondos destinados a ese objeto; máxime si se cuenta con el apoyo de agencias financieras internacionales en conexión con el sistema financiero argentino. En cuanto al tema de canalizar eventuales colocaciones en el exterior, también existen alternativas de mucho interés para esta clase de títulos.

Como dato ilustrativo de lo afirmado anteriormente podemos señalar que los créditos hipotecarios alcanzaron en el mercado estadounidense la suma de 458.438 millones de dólares para el año 1990; cifra que continúa en constante crecimiento.

En atención a la experiencia mundial, estimamos que el impacto en el financiamiento de la construcción, y por ende de la vivienda, será significativo y permitirá financiar a tasas y plazos adecuados, sobre todo para atender al sector de la población que se coloca en la media de ingresos. En este sentido, la Dirección Nacio-

nal de Organización Económica ha determinado sobre la base de datos del INDEC, que la cantidad de hogares en aptitud de pagar cuotas hipotecarias de hasta 530 pesos mensuales alcanza aproximadamente a 1.588.000.

Con respecto al contrato *leasing*, el proyecto de ley lo regula fundamentalmente desde el punto de vista del *leasing* inmobiliario, colocando una nueva figura jurídica al servicio del financiamiento de la vivienda.

La compatibilización entre las disposiciones relativas al *leasing* y al proyecto de reforma del Código Civil que fuera sancionado por la Cámara de Diputados con fecha 3 de noviembre de 1993, se concreta en el capítulo de las modificaciones a dicho proyecto.

El régimen del contrato procura, a la par que la seguridad jurídica al instituto, la agilización del procedimiento en caso de incumplimiento del locatario y, por otra parte, la especial continuidad del contrato en caso de quiebra del locador, junto con la opción de su continuidad en caso de concurso del locatario.

Este cuadro se completa con el tratamiento impositivo, que aventa las dudas que hasta el presente existían. En nuestro continente la utilización de esta figura es de gran importancia en el mercado inmobiliario, por ejemplo, en Brasil, porque facilita la concertación de operaciones con una notable reducción de costos.

Asimismo, el desarrollo del *leasing* es muy significativo en otros lugares del mundo; incluso se han previsto distintos sistemas de organización y control de compañías que se dedican a este tipo de financiamiento.

Con respecto a los fondos comunes de inversión cerrados y con objetos especiales, el proyecto de ley incorpora la experiencia recogida a partir de la sanción de la ley 24.083, de fondos comunes de inversión, y amplía el espectro de integración del haber del fondo. Ya la Comisión Nacional de Valores, a través de las resoluciones 237 y 240, había admitido nuevos instrumentos de acceso al mercado de capitales.

Los fondos cerrados de crédito y los fondos de inversión directa, especialmente la inversión inmobiliaria, han sido utilizados en países como Suiza, España, Estados Unidos y —más recientemente— consagrados en la ley chilena de mercado de capitales como una forma de financiamiento a la construcción de inmuebles con destino a vivienda o comercial.

En la medida en que los fondos con inversiones directas estén amparados en una previsión legislativa, crecerá su utilización dado que la larga presencia en el país del instituto ha revelado su aptitud para canalizar el ahorro y también la seguridad jurídica que su estructura ofrece.

Debemos tener en cuenta que el tema referido a la reducción de los costos es vital para el desarrollo de un mercado inmobiliario accesible para la mayor parte de la población. En los últimos tiempos —merced a la estabilidad económica— se ha podido apreciar la incidencia que tienen los costos de intermediación.

La acumulación de impuestos, gastos de inscripción, comisiones, derechos municipales, etcétera, alcanzan un monto cercano al 25 por ciento del costo del crédito, lo que resulta excesivo. Esta distorsión debe encontrar su corrección, además de los preceptos ya establecidos, no sólo en el proyecto sino también en el Pacto Fiscal Federal oportunamente ratificado por ley.

Con respecto a los costos impositivos, el proyecto otorga a los instrumentos financieros destinados a canalizar el ahorro hacia la inversión —en especial la inmobiliaria— el mismo tratamiento impositivo del que gozan actualmente las obligaciones negociables, colocándolos en condiciones de competitividad en el mercado.

Con referencia a los procedimientos de cesión de créditos, el proyecto ha recogido dos alternativas. La primera —en orden a la reforma del Código Civil ya sancionada por la Cámara de Diputados— prevé que en caso de cesión de créditos destinados a garantizar la emisión de títulos valores o constituir el patrimonio de un fondo común de crédito, no requiere la notificación previa al deudor cedido para ser oponible a terceros y es válida desde su fecha o desde la fecha de la inscripción en el registro correspondiente si ello fuere necesario. Para la aplicación de esta norma se requiere una previsión en el contrato cedido. Asimismo, se limitan las excepciones oponibles al cesionario a las de invalidez de la relación crediticia o a la del pago documentado anterior a la cesión. Estas disposiciones agilizan el procedimiento de cesión y tienen como objetivo dar mayor seguridad jurídica a los títulos emitidos con respaldo en activos cedidos. No obstante, estas disposiciones se complementan con la inclusión de otras figuras dentro del artículo 173 del Código Penal, que tipifica el delito de fraude.

La segunda alternativa se refiere a las letras hipotecarias. El proyecto establece que la cesión de crédito garantizado con hipoteca puede hacerse —si así se hubiere previsto en el contrato— a través de letras hipotecarias emitidas por el deudor en forma cartular o escritural, que constituyen una novación del contrato de préstamo y pueden circular al portador o en forma nominativa.

Las letras pueden contener cupones de amortización o intereses y pueden integrar el haber de fondos comunes cerrados de crédito o de

fideicomisos constituidos para respaldar la emisión de títulos destinados a la oferta pública.

Con este régimen se propone simplificar la cesión del crédito hipotecario, favoreciendo su movilización.

Debe señalarse que la agilidad y la seguridad de estas letras están garantizadas por la innegable calidad de título valor que califica a estos instrumentos. Se beneficia así, por remisión a los principios generales de estos títulos, el tratamiento y consideración de sus distintos caracteres y efectos, lo que se reforzará aún más con la sanción definitiva del mencionado proyecto de unificación de la legislación civil y comercial que recibiera aprobación unánime de esta Cámara el 3 de noviembre de 1993, que contiene una sección con normas generales sobre títulos valores.

Finalmente, es preciso señalar que tanto la legislación como la práctica de distintos países conocen las letras hipotecarias, con ese nombre u otros similares, tales como cédulas hipotecarias, bonos hipotecarios, etcétera. La figura estaba prevista en el Proyecto de Ley Uniforme de Títulos Valores para América Latina, elaborado por encargo del INTAL (Instituto para la Integración de América Latina), y legislada en varios países del hemisferio, como en el caso de Bolivia y Paraguay.

Con respecto al régimen de ejecución privada, uno de los factores que puede incidir en las altas tasas de interés de los préstamos destinados a la vivienda es un procedimiento engorroso de ejecución que tiene como resultado la incertidumbre sobre el plazo de recupero del crédito.

El proyecto de ley aborda el tema desde dos ángulos. El primero de ellos está referido a la ejecución extrajudicial, y el segundo se vincula con la reforma del Código Procesal Civil y Comercial.

En materia de inmuebles, las sucesivas cartas orgánicas del Banco Hipotecario Nacional, del ex Banco Nacional de Desarrollo y del Banco de la Nación Argentina, preveían la posibilidad de ejecución extrajudicial conforme lo establecido en los decretos ley 13.128/57, artículo 28; 13.129/57, artículo 24 y 13.130/57, artículo 40.

En lo atinente a las cosas muebles —muchas veces de alto valor—, existe una variada gama de negocios en los que, tanto la ley como disposiciones reglamentarias autorizadas —mercados de valores, de ciertos productos, etcétera—, admiten la ejecución extrajudicial y, en muchos casos, la llamada autoliquidación de las garantías en mercados públicos. En este sentido basta con remitirse al artículo titulado *Las garantías autoliquidables*, publicado por el doctor Héctor

Alegría en la "Revista de Derecho Privado y Comunitario" número 2, página 149 y siguientes.

Además, existen distintos sistemas comparados en los que se admiten formas de ejecución extrajudicial; según los datos que nos han sido proporcionados, poseen regímenes con ejecución privada, previa autorización judicial, países como Portugal, Alemania, Dinamarca, Gran Bretaña, Irlanda, Bélgica, España e Italia.

En realidad, esta ejecución extrajudicial contiene suficientes intervenciones judiciales como para garantizar la adecuada protección del deudor. La primera garantía para el deudor es que este procedimiento sólo se abre cuando existe una convención previa expresa pactando esta forma de ejecución. En segundo lugar, es el juez quien constata la verificación del estado de ocupación del inmueble —artículo 54—, otorga la posesión del bien —artículo 65— y aprueba la liquidación practicada por el acreedor —artículo 60—, con vista al deudor.

Asimismo, el deudor puede interponer un número adecuado de defensas que permite controlar el estricto cumplimiento de todos los requisitos para esta clase de ejecuciones y, en caso de no cumplírselos, suspender el procedimiento (artículo 64).

Por otra parte, el equilibrio del sistema se apoya en la posibilidad de que el propio deudor pueda adquirir la vivienda por el mismo valor en que fue rematada con más de un 3 por ciento en concepto de gastos y honorarios, dentro del plazo de 30 días de producido el remate (artículo 66).

En caso de quedar un saldo insoluto, el deudor puede pedir una reducción equitativa del saldo insatisfecho en la subasta (artículo 67).

Finalmente, de todas maneras el deudor podrá impugnar todo lo actuado y la liquidación practicada, una vez realizada la subasta y cancelado el crédito, aunque no haya intervenido antes o hayan fracasado sus presentaciones, abriéndose también por ley el derecho de indemnización por parte del acreedor en caso de haber utilizado de modo indebido la vía legal.

Este plexo de formalidades, prevenciones, intervenciones judiciales previas y posteriores, defensas oponibles, opción de readquisición e inicio posterior de revisión, brinda un panorama defensivo más eficiente para señalar que no se ha destituido a una parte en beneficio de la otra, sin perjuicio de consagrar un sistema ágil que aliente el crédito hipotecario en beneficio de la gran masa de usuarios.

Para finalizar debo destacar que hemos llegado a este punto en la consideración de esta norma merced a la amplia colaboración y la buena

voluntad puesta de manifiesto por todos los miembros de las comisiones intervinientes. Las concesiones hechas en algunas partes de esta iniciativa dan cuenta de la madurez política de este cuerpo pues fundamentalmente se ha tenido en cuenta el interés de la Nación en detrimento tal como de los intereses partidarios o personales.

Sr. Presidente (Romero, C.A.). — La Presidencia informa que, luego de diversas consultas, los bloques han acordado que el proyecto de ley en consideración se vote en general a las 12 y 30. Si no hay objeciones, se procederá del modo indicado.

—No se formulan objeciones.

Sr. Presidente (Romero, C.A.). — Se procede a la votación.

Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Dumón. — Señor presidente: en verdad ni hubiera con un gran esfuerzo de imaginación podríamos haber pensado que nos encontraríamos con este cuadro: las bancas vacías —como un coche—, con un funcionamiento casi anormal de esta Cámara, y entre nuestras manos la responsabilidad de sancionar un proyecto de ley de consecuencias jurídicas, económicas y sociales importantísimas.

Pareciera que no se ha tomado debida nota de los temas que están involucrados. Incluso se aprecia un esfuerzo por vincular estos asuntos exclusivamente con la cuestión de la vivienda, sin advertir que en la propuesta que estamos considerando hay aspectos y regulaciones que modificarán espacios jurídicos fundamentales de nuestro sistema de derecho. Este proyecto implica también la solución mágica para un viejo problema que los argentinos arrastramos desde por lo menos cincuenta años atrás, cuando en la década del 40 comenzaron las grandes migraciones, para las últimas deformaciones habitacionales de las que tenemos un testimonio muy cercano en el conurbano bonaerense. Sostengo que no es una solución mágica, porque no estamos considerando un proyecto de ley que hable de la vivienda y del contenido social que ésta tiene.

Estamos haciendo un esfuerzo para generar un mercado secundario de capitales que puede tener como finalidad la vivienda social; sin embargo, en el dictamen de mayoría no ha importado quién es el destinatario de todo esto. Y el destinatario es el adquirente de la vivienda.

Durante todos estos días, cuando concurríamos a trabajar a este recinto no podíamos llegar a imaginar que íbamos a arribar a coincidencias como las alcanzadas ayer con la bancada Justicialista, trabajando conjuntamente con el presidente

del Banco Hipotecario Nacional. Todo esto nos permite afirmar que algunas de esas modificaciones consensuadas nos satisfacen y posibilitan un cambio de orientación en esta cuestión, aunque no sea el que hubiésemos deseado.

Se habla de la incorporación de institutos jurídicos que en sí mismos son muy buenos. Pero lamentablemente el Poder Ejecutivo se ha olvidado de un detalle consistente en que esta Cámara de Diputados, en noviembre del año pasado, sancionó la unificación de los códigos Civil y de Comercio. Esa sanción fue el resultado del aporte laborioso de dieciocho juristas elegidos por todos los representantes políticos de esta Cámara, que tuvo como conclusión un pronunciamiento unánime de este cuerpo al votar dicha unificación.

Debemos recordar que, en su momento, el Poder Ejecutivo había remitido otro proyecto al Senado que contemplaba modificaciones, particularmente en el título de las obligaciones. Y en el proyecto que estamos considerando prevalece la idea contenida en esa iniciativa del Poder Ejecutivo y no el criterio sustentado en el proyecto que contó con la sanción de esta Cámara, y en el cual volcaron sus esfuerzos la totalidad de los miembros de la bancada mayoritaria.

Sin embargo, un asesor, en un simposio vinculado con este proyecto, dijo en el Colegio de Escribanos de la Capital Federal que esta Cámara de Diputados —que representa a la sociedad argentina— parece que fue soberbia al no dar a conocer su sanción, por lo que el Poder Ejecutivo tomó otro atajo.

Es lamentable que la interna de los celos profesionales haya ingresado en el debate para quitarle calidad jurídica al proyecto que hoy estamos tratando.

El leasing no será la solución para todo el problema de la vivienda, pero es acertado que incorporemos esa figura a nuestro derecho.

Hubiera sido deseable que hubiésemos realizado un trabajo más coherente que el que vamos a hacer hoy, que fuera compatible con la sanción que oportunamente dió esta Honorable Cámara, en noviembre del año pasado.

Lamentamos que haya ocurrido todo esto. Hubiera sido preferible encontrar otras formulaciones para esta figura. Pero tal vez lo más grave no comience aquí, descartando que hemos tenido coincidencias en el tema de la securitización en la reforma de los fondos comunes de inversión, aunque haya algunas discrepancias entre ambos dictámenes. La diferencia comienza con la ejecución extrajudicial de la hipoteca, y aquí debemos reconocer que hemos logrado



un avance de entendimiento con la bancada Justicialista.

El proyecto de ley remitido por el Poder Ejecutivo hace una mescolanza —este es el término— entre el sistema de ejecución extrajudicial español —que, dicho por los propios protagonistas, es muy poco usado en España por su baja calidad jurídica— y el que tienen autorizado algunas cartas orgánicas de bancos oficiales, como el Banco Hipotecario Nacional y el Banco de la Provincia de Buenos Aires, que fue muy poco utilizado y que cuando se aplicó dio malos resultados.

¿Dónde está la dificultad? La dificultad radica en que no se ponen recaudos a la entidad acreedora y se le da el beneficio extraordinario de llegar a la ejecución, a la venta de la vivienda, sin tener que acreditar judicialmente la mora. Tal vez esa vivienda sea la única que una persona haya podido pagar con el producto de su trabajo, del esfuerzo quizá de muchos años, y que ha ido con una posición débil a contratar, firmando un contrato de adhesión con una entidad mayoritaria. A esta entidad le damos el derecho de que realice una ejecución y al deudor apenas la posibilidad de que efectúe el reclamo en un juicio posterior.

Felizmente hemos arribado a un acuerdo que mejora extraordinariamente el proyecto del Poder Ejecutivo, que consiste en dar traslado al deudor por cinco días para que pueda oponer las excepciones de pago, de vía no pactada y de falta de citación, de intimación o de publicidad, de tal manera que quede resguardado su derecho. Si no lo hubiéramos hecho de este modo habría sido absolutamente incompatible con el artículo 18 de la Constitución Nacional por alterar el derecho de defensa, y particularmente el derecho de defensa en juicio.

La segunda cuestión que cabe mencionar es que con el proyecto inicial se podía llegar a ejecutar el bien y depositar el remanente, dando derecho al deudor sólo para un posterior juicio en caso de que la liquidación estuviera mal efectuada. Ahora bien, ¿cuál era la ventaja si el acreedor ya había cobrado y depositado el remanente? Ninguna; sólo aprovechar una situación de debilidad.

Con respecto a estas cosas tenemos muy mala memoria. Cuando empezamos el periodo democrático se acercaban hasta nuestros despachos como representantes del pueblo los afectados por las circulares 1050 y 185, ambas del Banco Central; esta última fue firmada por el actual ministro de Economía, Domingo Cavallo, cuando era presidente de dicha institución. ¿Qué nos

decía la gente ante dichas circulares?: “Nos hemos quedado sin defensa, sin derecho”.

Por eso nosotros incluso hubiéramos ido más lejos, le hubiéramos dado la posibilidad de una audiencia de conciliación para que el juez llame a las partes. El adquirente de esta vivienda pudo haber tenido un traspaso y por una mora de tan sólo 60 días quedarse sin su techo. Hubiéramos preferido algo más, pero se privilegió la atracción de inversiones.

¿Pero qué extraño discurso es éste! ¿Las inversiones que nos merecemos los argentinos son aquellas que solamente van a venir a nuestro país porque en la Argentina no hay ningún riesgo de mercado y todo es ganancia para los grandes capitales? Esto no sucede en el mundo; el que invierte, la empresa, tiene una cuota de riesgo y también tiene un índice de litigiosidad. Lo que importa es que la litigiosidad es una confrontación de derechos y ambas partes tienen que tener la posibilidad del ejercicio del mismo.

Por eso es que incluso planteábamos una audiencia de conciliación, que seguramente no va a ser aceptada pero que hubiera resuelto muchísimos problemas o no hubiera corrido tampoco ninguna inversión.

Si hemos coincidido en un aspecto fundamental: el tratamiento de las profesiones. Hasta aquí también hay un sofisma, mostrándose como verdadero lo que es falso. Se quiere instalar la sensación de que las viviendas son caras en la Argentina por culpa de los arquitectos, los ingenieros, los escribanos y los martilleros.

Las viviendas son caras en la Argentina porque el poder adquisitivo de la gente que necesita viviendas está muy por debajo de su costo, porque la Argentina es un país muy caro dado que tiene precios relativos muy altos. (Aplausos.) Nosotros nos hemos aferrado a la defensa de las profesiones. Muy lejos está nuestra bancada de hacer una defensa corporativa, pero debemos recordar que la Argentina registró en dos de los últimos tres censos un ocho por ciento de su población destinada a la investigación, al planeamiento y al asesoramiento. Este es un índice de los países desarrollados que ellos toman con mucho cuidado. En los países desarrollados ese índice de la población anda alrededor del 10 por ciento. Las profesiones en la Argentina han dado una calidad de vida singular porque han permitido un servicio personalizado de alta calidad que han mejorado notablemente el nivel de vida.

Esto ha tenido dos puntales: uno es nuestra vieja y querida universidad estatal y el otro la organización provincial de las profesiones libe-

res. Aquí se han traído otros datos, incluso algunos ejemplos desmedidos que no comparten de participación de honorarios en las cuestiones judiciales y no judiciales. ¿Pero por qué se mira al país? ¿Por qué no se mira la calidad del servicio prestado y se lo compara no con los casos excepcionales sino con la totalidad? Entonces, vamos a ver cómo el costo es infinitamente bajo frente a la calidad del servicio que se presta.

Me alegro de que hayamos llegado a estas coincidencias con la bancada Justicialista. Es más, me alegro porque hemos podido mantener la función del escribano, en el derecho argentino. La transmisión del dominio en nuestro derecho consta de tres pasos fundamentales: la tradición, la escritura pública y la actuación registral, que comienza antes de la escritura y termina con la inscripción del título. En dos de estos pasos la figura del fedatario es fundamental en la Argentina.

¿Ha funcionado mal esta institución en el derecho argentino? ¿Por qué no verificamos cuál es el índice de litigiosidad que tiene la Argentina? ¿Cuántos juicios de reivindicación existen en la Argentina debido a que las transmisiones hayan sido mal hechas o por haber funcionado mal esta institución que opera por delegación del Estado?

En tal sentido, les informo que dentro de los países que tienen notariado latino la Argentina presenta el más bajo índice de litigiosidad. En general, los países latinos tienen un índice de litigiosidad que es el equivalente del 10 por ciento de lo que tienen otros países.

Quiero traer aquí a la memoria un estudio de una empresa norteamericana —Tillinghast— realizado en 1988, según el cual los países de notariado latino tienen un índice de litigiosidad del 0,2 o 0,3 por ciento del producto bruto interno; y esto en el caso de los índices más altos, que corresponden a Francia, Alemania e Italia.

Estados Unidos, por dificultades en la transmisión del dominio, tiene un índice de litigiosidad del 2,6 por ciento del producto bruto interno. ¿Esto es lo que queremos copiar? ¿Por qué no copiamos de Estados Unidos las cosas buenas y dejamos de comprar las porquerías?

¿Qué nos pasa a los argentinos, que queremos modificar las cosas que funcionan bien? Ahora resulta que los escribanos son los culpables de la alta relación de precios relativos que tiene la Argentina, y para resolverlo tenemos que meter la mano en estas instituciones fundamentales. ¿No sería mejor que conserváramos

las cosas buenas de nuestro sistema de derecho y buscáramos las soluciones por otros caminos?

Merece también un comentario la modificación del artículo 111 del Código de Comercio. En el dictamen de la mayoría no han consignado el número en razón de la sanción con que cuenta el proyecto de unificación de los códigos Civil y Comercial. Con tino han obviado el número a fin de evitar incompatibilidades.

Por supuesto, en algunas oportunidades los martilleros cometerán excesos. Pero, ¿cuántos son los que no cometen excesos? ¿Cuántos son los que reciben a los clientes, los asesoran, les presentan las distintas opciones y mantienen una relación personal con el adquirente de la vivienda? ¿Qué pretendemos; que de aquí en más sólo sean empleados de las grandes empresas para decirle al adquirente que esto es así? Lo toma o lo deja: no tiene ninguna opción.

Aquí está el negocio de la gran empresa. Por supuesto que habrá que buscar mecanismos de reducción. Ayer hemos avanzado en un acuerdo, pero éste debe estar circunscripto al plan de viviendas. Una cosa es vender cien departamentos nuevos, donde los corredores y martilleros desde luego que tendrán que hacer un máximo esfuerzo, al igual que la ley, para que el costo no se encarezca. Otra cosa diferente es aquella operación de quien tiene medio millón de pesos en el bolsillo y va a comprar un piso en la avenida Santa Fe. Esta persona impondrá sus condiciones al vendedor y también al martillero. ¿Por qué tenemos que inmiscuirnos en esta cuestión? ¿Por qué debemos regular estos casos? ¿Acaso no éramos partidarios del libre mercado?

Me parece que vamos a tocar un punto de disidencia importante, donde tal vez se revele la distinta intención del dictamen de mayoría con respecto al de minoría. ¿Dónde está la desgravación impositiva? Somos partidarios de que todo el mundo pague impuestos. No es necesario que el señor ministro de Economía venga a esta Cámara con un superproyecto para decirnos que los jueces y los legisladores también debemos tributar impuestos. Este bloque hace mucho que ha presentado proyectos para que todos paguen impuestos.

Nosotros queremos que cuando haya exenciones al pago de impuestos, ellas estén justificadas exclusivamente por razones de naturaleza social. Nos basamos en dos motivos. El primero, como dice la Corte Suprema de Justicia de Alemania, reside en que no se puede gravar la renta de subsistencia, como se hace en nuestro país. En segundo lugar, cuando se plantean

exenciones, ellas deben ser para resolver un problema social; en este caso, se trata de la vivienda.

No queremos que la vivienda sea un negocio más. Pretendemos que sea la posibilidad de cumplir con un deber que la sociedad tiene con todos sus habitantes en virtud de la Constitución Nacional. Por eso planteamos la exención impositiva. No lo hacemos para el manejo financiero de la inversión.

La exención impositiva la proponemos para el adquirente, quitándole la última traba del IVA. ¿Cuál es el efecto de esta medida? Se trata de que achicamos el costo de venta en un 18 por ciento. Además, evitamos que el adquirente pague ese 18 por ciento en la primera cuota, como se hace habitualmente. Es decir que le facilitamos el acceso en forma extraordinaria.

Para nosotros esa exención tiene dos condiciones, en base a las cuales se justifica el sentido y el objetivo de lo que proponemos. En primer lugar, se trata de que la constructora efectivamente rebaje el precio total en un 18 por ciento. La segunda condición consiste en que el adquirente habite la vivienda por más de cinco años. Si deja de hacerlo antes, debe pagar el 18 por ciento. La exención la establecimos en ese caso. Quien quiera negocios, que no utilice el erario y que los haga con su aptitud de comerciante y de empresario innovador, pero nunca a costa del impuesto que paga la totalidad.

Ayer ambos dictámenes estaban muy lejos. En este sentido debo reconocer los esfuerzos realizados por los señores legisladores de la bancada justicialista y miembros del Poder Ejecutivo para coincidir y lograr el mayor consenso en esta norma.

Creemos que esta ley es necesaria; pero hubiéramos preferido que se redactara de otra manera. Por ello, planteamos una alternativa fácil, directa, mucho más simple y respetuosa de la Constitución y de una mejor calidad jurídica. De cualquier manera debemos reconocer que entre las jornadas de ayer y hoy hemos logrado mejorar proyectos referidos al tema y llegar a un consenso sobre la sanción que pretendemos concretar. (Aplausos.)

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Santa Fe.

**Sr. Molinas.** — Señor presidente: en primer lugar, y para evitar especulaciones o planteos falsos, sostenemos la oposición a este proyecto de ley porque no se trata de una norma de vivienda, como confusamente se la declara, sino de una poderosa y siniestra maniobra para una gran concentración de fondos a efectos de que

sea manejada por un pequeño grupo de financieros, en desmedro de quien necesita realmente resolver el problema de la vivienda o poder afrontar créditos hipotecarios no usurarios o abusivos.

Nadie debe llamarse a engaño sobre el verdadero objeto de esta norma. No sólo no resuelve el problema de vivienda sino que también lo agrava al colocar en pocas manos la posibilidad de concentrar fondos para monopolizar el crédito y obtener pingües ganancias.

Basta leer el extenso texto del proyecto de ley para verificar que no hay una sola disposición que permita siquiera inferir que se trata de fondos para viviendas. No hay un solo peso dedicado a ese fin, y serán los grupos económicos quienes resolverán a su antojo y en su beneficio, un grave problema social.

El proyecto en cuestión despierta poco interés, dada la no existencia de reclamos de los sectores que necesitan del crédito. Sólo se escucha la voz del señor presidente de la República y la intimidación del grupo Maeri y el sector de la construcción, que pretenden hacer uso de este gran negocio.

Se ha hecho el análisis crítico de las normas que se quieren sancionar; no es el caso de reiterar tales argumentaciones —con las que coincidimos—, que damos por reproducidas.

Intentar incidentalmente reglamentar el fideicomiso o el *leasing* en las actuales circunstancias es realmente una grave irresponsabilidad. Luego de largos debates y de la participación de juristas —como se ha señalado—, esta Cámara sancionó hace pocos meses el proyecto de ley de reforma y unificación de las legislaciones civil y comercial. Sin entrar a considerar dicha sanción, que tuvo apoyo casi unánime de esta Honorable Cámara, resulta imprudente hacer nuevas correcciones. Pareciera que no se legisla con seriedad y responsabilidad sino que se actúa bajo la presión del Poder Ejecutivo en defensa de los sectores más poderosos del país.

No se puede plantear seriamente el problema de la seguridad jurídica que tanto se cacarea, si cada tres o cuatro meses, y ante una presión o una situación coyuntural, se modifican las normas sancionadas, aun antes de que se hayan aplicado o que en su ejercicio demuestren su inutilidad.

Se insiste en la figura o instrumento de las letras hipotecarias, en cuya ejecución ha quedado demostrado su fracaso.

En su lugar, si realmente se quiere beneficiar a quienes lo necesitan, habría que pensar en nacionalizar la hipoteca y que el Banco Hipotecario Nacional sea el único acreedor, evitando

así el abuso de los usureros. El que quiera invertir lícitamente esos fondos, que lo haga en el Banco Hipotecario Nacional, recibiendo cédulas hipotecarias, que en su momento constituyeron un título valorizado y requerido por la comunidad.

Una demostración inequívoca de que el sistema se hace en beneficio exclusivo del acreedor, que quedará en manos de grupos financieros poderosos, es el sistema medieval que se instaura para la ejecución hipotecaria. Posiblemente en algún Estado totalitario o desconociendo los más elementales derechos, se puede sancionar un régimen que deja atado de pies y manos al deudor, que es el sector necesitado, ante los grandes consorcios económicos prestamistas.

¿Es posible aceptar que se pueda despojar al deudor propietario de su inmueble antes de haberse dictado sentencia? ¿Para qué están entonces los tribunales de Justicia? En el precepto propuesto, el juez será un mero espectador y sujeto a la decisión del acreedor.

Todo el sistema es fraudulento, arbitrario y entraña un verdadero despojo. Las normas procesales vigentes son más que suficientes para garantizar el crédito en la ejecución, y si no han sido cumplidas por los jueces, que han admitido chicanas o dilaciones, no se puede transferir esa culpa limitada a todos los deudores hipotecarios.

Se llega al extremo de que "el acreedor ordenará por sí sin intervención judicial, la venta en remate público del inmueble...". No se diga que esto es posible porque se incluyó en el instrumento constitutivo, pues nadie ignora que en caso de la solicitud de crédito hipotecario, el solicitante tiene que someterse a las exigencias del prestamista, que muchas veces es un usurero. De ahora en más todas las escrituras tendrán esta cláusula, que es como la letra chica de los contratos, aquello que nunca se lee, y que anula las cláusulas que otorgan algún beneficio.

Llama a risa o parecen una burla las defensas que puede oponer el ejecutado, sin la garantía suficiente de la Justicia y en manos del acreedor. Realmente, en un estado de derecho, en un país que se considere republicano y donde rija algún principio ético, no es admisible un proceso como el que se plantea. La propiedad privada, erigida a veces como la diosa Razón en estos sistemas economicistas, queda anulada con normas como las que se proponen, y la seguridad jurídica no pasa de ser una broma de mal gusto.

A lo mejor podría agregarse una cláusula complementaria en virtud de la cual, si el acreedor no satisface su crédito, puede cobrarse con

parte del cuerpo del deudor, volviendo a reproducirse el caso del mercader de Venecia. Y mientras el Papa llama a reconocer los errores y los abusos, aquí en la Cámara se sanciona este régimen abusivo que va a despojar a mucha gente de su propiedad para que quede no en manos de los intereses nacionales sino de usureros o prestamistas.

A nuestro juicio esto basta para desechar totalmente este absurdo y arbitrario régimen de ejecución. Bastante rígidas son las normas ya existentes en el código procesal para agravarlas aún más.

Las modificaciones al Código Civil que se propugnan en el proyecto no pueden admitirse, y además importa en los hechos un avance del poder central sobre las facultades estatales. Bastante disminuido está el sistema federal, bastantes son los agravios y atracos que efectúa de continuo el poder central para agregarle ahora este nuevo avance sobre la legislación provincial.

Para muestra basta un botón. Ya no será necesaria siquiera la notificación al deudor cedido, si existe previsión contractual en ese sentido. De ahora en más, en todos los préstamos hipotecarios se consignará esta cláusula, que el deudor debe aceptar bajo presión y posiblemente nunca sepa quién es el titular del crédito y adónde le van a ejecutar la hipoteca.

¿Para qué hablar del artículo 76! Todo lo dispuesto en esta norma beneficia al acreedor. Además, ordena al Congreso de la Nación que avance sobre las legislaturas provinciales, las que deberán modificar el régimen de ejecución de sentencia, que es una facultad del sistema federal.

Por otra parte, este artículo prevé el trámite extrajudicial. Además, determina que no podrá disponerse en ningún caso de los fondos producidos en el remate y que se podrá decretar el desalojo a pedido del acreedor aun antes de la subasta. ¿No hubiera sido más claro, leal y franco establecer que el que tiene necesidad de conseguir un crédito hipotecario deberá despojarse del dominio quedando sujeto a la voluntad omnimoda del acreedor sin el menor resguardo judicial?

Otra particularidad que tiene el proyecto en consideración es la de arremeter contra las profesiones liberales. Pareciera que el costo —en realidad, la disminución del valor de las cosas— se debe a la acción de los profesionales, ya sean abogados, escribanos, martilleros o comisionistas. En realidad, el costo del crédito está determinado —en su mayor porción— por los altos intereses que se pagan en plaza en este

momento, aunque no sabemos cuál será el valor de los que rijan al momento de tomar el préstamo.

Esta postura es similar a aquel criterio que adjudica al gasto laboral el alto costo argentino. Si analizamos cualquier balance serio de alguna empresa veremos que el gasto laboral es reducido si tenemos en cuenta el costo financiero producido por las altas tasas de interés que rigen en plaza, sobre las cuales el gobierno no evidencia la misma preocupación que ha puesto para garantizar buenas ganancias a empresarios o prestamistas.

Las modificaciones que se intentan introducir al Código de Procedimientos Civil y Comercial tienden a asegurar el negocio del acreedor pero dejan indefenso al deudor.

Lo mismo puede señalarse con respecto a las proyectadas modificaciones al régimen registral y al Código Penal. Sólo resta establecer una cláusula mediante la que se considere delito pedir un préstamo hipotecario.

Sin embargo, el proyecto del Poder Ejecutivo se ha ocupado especialmente de asegurar beneficios impositivos a los prestamistas o a quienes constituyan fondos de inversión o fideicomisarios. No vaya a ser que tengan que pagar algún gravamen luego de la generosa intervención que realizan en créditos hipotecarios.

Resultan peligrosas —y hasta ridículas— las prescripciones establecidas sobre cláusulas vinculadas con la construcción en el ámbito de la Capital Federal y el resto del país. Es tal la contradicción existente en el gobierno entre sus distintas reparticiones que, mientras este proyecto desregula o menosprecia la función del escribano público, el intendente de la Capital Federal resuelve que las inscripciones y solicitudes municipales deberán ser otorgadas por escribanos públicos. ¿Cómo se compatibiliza este tema? Por un lado, se esgrime que las costas aumentan por la intervención de un notario y, por ello, es necesario desregular la actividad. Pero al mismo tiempo se dice que se abaratan los costos cuando un notario actúa en el procedimiento de inscripción de permisos municipales. ¿Es serio legislar de esta manera?

Reiterando lo señalado en el debate sobre la inoportunidad e injusticia de las normas proyectadas, adelanto mi voto negativo al proyecto en consideración.

Una buena práctica legislativa aconsejaría rechazar el dictamen de mayoría que estamos tratando o, en su defecto, disponer su vuelta a comisión para que sea nuevamente analizado.

Pero no podemos aceptar que a quien recurra a esta posibilidad reglamentaria se lo haga aparecer como que no le interesa legislar sobre el régimen de vivienda. Estamos muy lejos de eso, entendemos que este proyecto no beneficiará la construcción de viviendas sino que concentrará el poder de la construcción y del crédito hipotecario en pocas manos. Este argumento es el que funda nuestra oposición al tema en debate.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Fernández Gill.** — Señor presidente: el bloque del MODIN votará negativamente el proyecto en consideración por los fundamentos dados en las observaciones contenidas en el suplemento N° 4 del Orden del Día N° 666.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Corrientes.

**Sr. Leconte.** — Señor presidente: para objetar el contenido del dictamen de mayoría me he de centrar en tres aspectos que considero fundamentales. En primer término, entiendo que es inconstitucional el título IV, que trata de la ejecución extrajudicial de hipotecas.

En segundo lugar, voy a hacer referencia al artículo 73 del título V, sobre reformas al Código Civil en lo atinente al ejercicio profesional, dado que él constituye un avasallamiento de las facultades provinciales en esta materia.

En tercer término, me voy a referir al título VI, sobre modificaciones al régimen de corretaje inmobiliario, que incurre en una regulación inconveniente, perturbadora, que para nada sirve y que resulta contradictoria con el pronunciamiento unánime de este honorable cuerpo en oportunidad de aprobarse la unificación de la legislación civil y comercial.

En materia de ejecución extrajudicial de hipotecas, lo grave del despacho de mayoría está centrado en el artículo 57, que indica que sin intervención judicial se puede hacer la venta en remate público del inmueble hipotecado dado en garantía por el deudor ante la falta de pago de sólo dos cuotas de su obligación. Este modelo, tomado del de los Estados Unidos, no tiene en cuenta lo que se establece en nuestra norma constitucional. Desde mi punto de vista, el despacho de mayoría afecta la garantía establecida en el artículo 17 de la Constitución Nacional, que indica: "La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley". Esta es una clara disposición que se ve afectada por el texto propuesto en el despacho de mayoría.

Cabe destacar que la iniciativa en tratamiento se inspiró en la norma constitucional norteamericana incluida en la enmienda quinta que

fuera aprobada en el año 1791 y que dice: "A nadie se le privará de la propiedad sin el debido proceso legal." Es muy diferente hablar de "sentencia fundada en ley" que del "debido proceso legal", que se menciona en la Constitución de los Estados Unidos.

En el país del Norte el ámbito de la libertad contractual es más amplio. Recordemos que ya en el año 1813 nosotros prohibimos la compra-venta de personas, es decir, la esclavitud, mientras que ellos recién lo dispusieron en el año 1860. Incluso en lo atinente a la libertad de contratación, la jurisprudencia norteamericana aplica un principio en base al concepto del *power of sale foreclosures*, que significa el poder o autorización que el deudor otorga a un acreedor para que proceda a la venta extrajudicial de su propiedad como forma de concluir la relación crediticia que los vincula.

Existe un caso que ejemplifica los distintos alcances que tiene en Estados Unidos la libertad contractual en relación con nuestro orden jurídico constitucional. A principio de la década del 80 la Corte Suprema del Estado de Nueva Jersey tuvo que resolver sobre la cuestión planteada por un matrimonio que, impedido de procrear, le encomendó a una mujer joven tener un hijo con semen del esposo de dicho matrimonio a cambio de una suma determinada de dinero. Formalizado el contrato y nacido el niño, la madre —a raíz de su instinto maternal— se arrepintió y no quiso entregar al niño. Sin embargo, la Corte resolvió que, habiendo un acuerdo de voluntades, la madre estaba obligada a desprenderse de su hijo para cumplir con el contrato. En nuestro orden jurídico esto no se podría concretar porque afectaría la moral y las buenas costumbres, y porque, además, tiene otro tipo de limitaciones.

La doctrina es clara en esta cuestión. Linares Quintana sostiene que el artículo 17 de la Constitución Nacional contiene un principio que ampara contra cualquier privación indebida de la propiedad, sea que la misma provenga de los particulares o del Estado mismo, y que sólo requiere un tribunal competente y que se observen las formas del procedimiento.

Sobre el mismo tema César Enrique Romero dice que en el Estado moderno nadie tiene el derecho de forzar a un tercero sino en virtud de una sentencia dictada por el juez competente.

Compartimos el criterio de la mayoría en el sentido de que hay que brindar seguridad jurídica e imprimir mayor rapidez a los procedi-

mientos para facilitar todo el esquema que finalmente propenderá a la mayor construcción de vivienda y su financiamiento. Sin embargo, en modo alguno podemos adoptar esta actitud al precio de violar lo que dispone la Constitución Nacional. Sostengo esto porque además de afectar el orden jurídico generamos una situación de controversia y rebelión contra la norma que producirá conflictos que entorpecerán las ejecuciones hipotecarias.

En el entendimiento de que no sólo debemos criticar sino también plantear alternativas, hemos presentado...

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — La Presidencia solicita a los señores diputados que guarden silencio a efectos de poder escuchar al orador.

Continúa en el uso de la palabra el señor diputado por Corrientes.

**Sr. Leconte.** — Señor presidente, estoy argumentando sobre un proyecto de ley remitido por el Poder Ejecutivo nacional, que presumiblemente debería interesar al oficialismo.

Hemos presentado una propuesta con un procedimiento para acelerar la ejecución de las hipotecas, dando la seguridad jurídica que necesita todo el sistema. En ese sentido, para el artículo 54 proponemos la siguiente redacción: "Producida la mora del deudor en el pago de dos o más parcialidades, el acreedor procederá a intimar el pago de las parcialidades vencidas y que vencieren hasta el vencimiento de un término adicional para su cancelación, no inferior a los 30 días desde la fecha que se practique la intimación". Sólo ingresa en la segunda etapa si no paga dentro del plazo de la intimación.

A nuestro juicio, el procedimiento debe ser progresivo. Primero hay que intimar el pago de lo que se está adeudando más una pequeña suma por el tiempo transcurrido. Vencido ese término el acreedor comparece ante la justicia e insta el procedimiento judicial para que el juez intime al deudor y cite a una audiencia al deudor y al acreedor en un plazo de entre cinco y quince días para ejercer sus defensas, las que sólo serán las que menciona el artículo 61: incompetencia, falta de personería, pago documentado, falta de mora y de intimación. En esa audiencia el juez resuelve la cuestión y dicta sentencia inapelable, procediendo al remate del inmueble hipotecado.

Para no abundar en más detalles solicito que se inserte a esta altura de mi exposición el texto de nuestra propuesta sustitutiva de los artículos 53 a 67 del proyecto remitido por el Poder Ejecutivo.

Inserción solicitada por el señor diputado Leconte 1

Artículo 53: La ejecución de obligaciones con garantía hipotecaria y cuyo pago se haya pactado en parcialidades, se efectuará conforme las disposiciones de este título y constará de dos etapas.

Artículo 54: Producida la mora del deudor en el pago de dos o más parcialidades, el acreedor procederá a intimar el pago de las parcialidades vencidas y que vencieren hasta el vencimiento de un término adicional para su cancelación, no inferior a los 30 días desde la fecha que se practique la intimación.

Artículo 55: La intimación extrajudicial referida en el artículo 54 deberá ser practicada en el domicilio correspondiente al inmueble hipotecado y en el que el deudor haya constituido en el mutuo hipotecario. Deberá contener una relación de las parcialidades que se reclaman así como de los intereses y gastos en que el acreedor estime incurrir con motivo de la reclamación del crédito, hasta el vencimiento del plazo fijado en el artículo 54. La intimación podrá ser realizada mediante diligencia efectuada por escribano público o por cualquier otro modo fehaciente que acredite su realización.

Artículo 56: Asimismo, el acreedor podrá:

- a) Requerir de los registros y archivos correspondientes, la expedición de un segundo testimonio del título de propiedad del inmueble en caso necesario;
- b) Requerir la liquidación de las deudas que gravan el inmueble hipotecado por cualquier concepto, y en particular sobre expensas de propiedad horizontal, impuestos, tasas, contribuciones y servicios que se le suministren;
- c) Requerir la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble al comienzo del procedimiento de ejecución del inmueble hipotecado, que tendrá los efectos previstos por los artículos 22 a 25 de la ley 17.801 por el término de 90 días;
- d) Constatar el estado de ocupación del inmueble hipotecado, que podrá efectuar el escribano público interviniente en el mismo acto de la intimación prevista en el artículo 55.

Artículo 57: Vencido el término previsto en el artículo 54 sin que medie cancelación del monto de la intimación calculada conforme lo previsto en el artículo 55, el acreedor podrá instar la ejecución judicial de las parcialidades adeudadas con más aquellas cuyo vencimiento deba producirse en los subsiguientes 180 días.

Artículo 58: El acreedor deberá acreditar el cumplimiento de los recaudos previstos en los artículos 54 y 55, debiendo acompañar una liquidación provisoria de las parcialidades previstas en el artículo 57, con más un cálculo estimado de los gastos, intereses y honorarios de los profesionales que hubiese designado el acreedor que en conjunto, no podrán superar el 15 por ciento del monto reclamado en concepto de parcialidades e intereses.

Artículo 59: Promovida la ejecución el juez convocará al acreedor y al deudor a una audiencia en un plazo no inferior a los 5 días ni superior a los 15 días, con la advertencia de que en ella procederá a dictar sentencia en base a las defensas que hasta allí se le invoquen. La comparecencia del acreedor a la audiencia es requisito ineludible del dictado de sentencia que sólo podrá prorrogarse en una ocasión y por idénticos motivos que el juez lo justifique.

Artículo 60: La convocatoria a audiencia se notificará al deudor en el inmueble hipotecado y en el constituido en el mutuo, con copia de la documentación y con la advertencia de que si tuviese defensas hábiles que quisiera oponer por escrito, deberá presentarlas con una antelación mínima de 48 horas después de lo cual sólo escuchará aquellas que formule oralmente.

Artículo 61: Las únicas defensas hábiles en este proceso son:

1. Incompetencia.
2. Falta de personería en el ejecutante o en el ejecutado.
3. Pago documentado total o parcial.
4. Que no esté en mora.
5. Que no ha sido intimado de pago.

Artículo 62: La sentencia será inapelable para el deudor, quien quedará notificado de ella al día inmediato siguiente de la fecha de la audiencia a la cual se lo convocara.

Artículo 63: En el caso de hacerse lugar a la ejecución, la sentencia mandará proceder a la desocupación del inmueble y a la subasta del mismo por el martillero que se designe y proponga el acreedor. Asimismo, la sentencia indicará el monto de la liquidación provisoria calculada conforme lo previsto en el artículo 58 y las restantes constancias de la causa.

Artículo 64: El deudor podrá obtener el sobreseimiento de la ejecución antes de la realización de la subasta, mediante el depósito en pago del total de la liquidación provisoria prevista en el artículo 63 con más un 20 por ciento en concepto de acrecidos que deberá depositar a embargo. No se admite el sobreseimiento de la ejecución una vez realizada la subasta, ni preferencias del deudor o acreedor para resultar adjudicatario por un precio igual o mayor del obtenido en su realización.

Artículo 65: Efectuada la subasta e integrado el saldo de precio, se continúa el trámite a fin de la liquidación definitiva de la totalidad de las obligaciones vencidas y a vencer que a partir de la realización de la subasta se consideran de plazo vencido. También se continúa el trámite a fin de la entrega de la posesión al comprador e inscripción de su adquisición en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 66: Si el precio obtenido en la subasta, no alcanzara para cubrir la totalidad del crédito garantizado por la hipoteca, el acreedor podrá pedir la reducción equitativa del saldo que resultase insatisfecho.

Artículo 67: Las acciones ordinarias vinculadas a estos contratos caducarán al año inmediato siguiente del dictado de la sentencia referida en el artículo 62.

Sr. Leconte. — En síntesis, en el mismo tiempo que el procedimiento propuesto por el dictamen de mayoría, llegamos al mismo resultado con un sumario trámite judicial, con certeza, seguridad y sin formalizar un semillero de pleitos. Por estas circunstancias proponemos en el emplazo de los artículos 53 a 67 del dictamen de mayoría los textos que hemos presentado con otras informaciones, contenidos en el suplemento (2) del Orden del Día N° 665.

Otro de los artículos que cuestionamos del dictamen de mayoría es el 73, ya que la legislación que se pretende implementar se entromete a reglamentar profesiones, atribución que es patrimonio exclusivo de las provincias. En esta materia la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho en "Fallos" el 5 de noviembre de 1985, lo siguiente: "El poder de policía de las profesiones liberales es propio de los poderes locales". Por ello, en defensa del federalismo y de las garantías que establece la Constitución en favor de las provincias, objeto este artículo 73.

Por último, vamos a marcar una discrepancia con el artículo 75 del proyecto de ley remitido por el Poder Ejecutivo, en lo que se refiere a la comisión que tiene derecho a percibir el corredor, ya que se especifica que en los casos de corretaje inmobiliario sólo podrá percibir comisión de parte del comitente.

Todo esto contradice la sanción de esta Honorable Cámara del 3 de noviembre de 1993, cuando se consideró la unificación de la legislación civil y comercial al tratarse un proyecto de ley contenido en el Orden del Día N° 1.322. En esa oportunidad esta Cámara dio sanción al artículo 2.018 que dice lo siguiente: "El corredor tiene derecho a retribución si el negocio se celebra como resultado de su intervención. Cuando en la negociación sólo interviniera un corredor, tendrá derecho a percibir la comisión de cada uno de los contratantes. Interviniendo más de un corredor, cada uno sólo tendrá derecho a exigir comisión de su comitente. La comisión se debe aunque el contrato no se ejecute por culpa de algunos de los contratantes, o cuando iniciada la negociación por el corredor, el comitente encargase su conclusión a otra persona o la concluyera por sí mismo".

Eso es lo que debe regir y no lo que se propone en el dictamen de mayoría que no economiza costos, no facilita transacciones e incorpora un factor de perturbación.

Por las razones expuestas adelanto el voto negativo del bloque Liberal de Corrientes al dictamen de mayoría. (Aplausos.)

Sr. Presidente (Romero, C.A.). — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Michelli. — Señor presidente: luego de tantas horas de debate hemos escuchado opiniones tan diversas como sesudas e interesantes sobre este tema de la vivienda.

Pocos asuntos han merecido de los señores diputados una aceptación tan generalizada. Esto lo digo no sólo por lo que tiene que ver con el problema de la vivienda, sino por la importancia y la prioridad que se le asigna a este asunto entre las cuestiones económico-sociales.

La vivienda representa mucho más que un rubro del índice de precios con una determinada gravitación en el nivel del costo de vida y en el nivel de inflación. Este aspecto —preocupante para los economistas— es sin duda importante, pero es secundario. El enfoque primordial es el del sociólogo, el del humanista y hasta el del filósofo, que han discurrido sobre el concepto de morada y estudiaron su profunda significación en la vida humana.

No es casualidad, por lo tanto, que en 1951, cuando los alemanes todavía pisaban las ruinas de la guerra, celebraran lo que se conoció como el coloquio de Darmstadt, en el que participaron numerosos arquitectos y profesionales afines, al que también convocaron a dos grandes pensadores: Martin Heidegger y Ortega y Gasset. Fue así, escuchando todas las voces y analizando las diversas facetas de la cuestión, como los alemanes encararon la reconstrucción y concretamente los problemas urbanísticos en general y el de la vivienda en particular. No esperaron a que maduraran los frutos del famoso milagro económico porque para ellos la morada del hombre constituía muchísimo más que un problema financiero.

Entiendo que sobre esto existe total coincidencia. Cada cual conceptualizará la cuestión con mayor o menor profundidad, con uno u otro criterio, pero nadie desconoce que estamos frente a un tema trascendental, y mucho más cuando advertimos que su significación no se compadece en absoluto con la realidad.

Existe déficit de viviendas, un déficit elevado y crónico provocado en el pasado por masivas migraciones internas y corrientes inmigratorias y a la vez por una notable inadecuación entre las necesidades, los recursos y los mecanismos para satisfacerlas. Es cierto que hubo muchos planes para encarar este problema, algunos a cargo del Estado y otros canalizados a través de la banca comercial, pero los vaivenes de las políticas económicas jamás permitieron que éstas tuvieran la continuidad necesaria para resolverlo.

1 Véase la aprobación de la inserción solicitada en la página 3794.



Hoy la situación heredada es, en términos relativos, tan mala como hace treinta o cincuenta años, pero el mundo es otro y esta situación nos avergüenza. El problema de la vivienda es una asignatura pendiente y al mismo tiempo una fuente de males de todo orden, desde políticos y sociales hasta litigiosos y policiales.

En todo esto hay —insisto— pleno acuerdo. ¿Entonces por qué el proyecto ha sido objeto de tantas discusiones? ¿Por qué se han levantado opiniones tan encontradas? Por dos razones: por un lado, la existencia de muchos intereses afectados y, por el otro, el enfoque amplio del proyecto. Las dos razones están estrechamente vinculadas.

Según la óptica a la que estábamos acostumbrados, todo se reduce a un problema de recursos financieros y la solución son los redescuentos del Banco Central. Este arbitrio fácil y engañoso hoy es imposible de sostener. Obviamente, no se ha descartado la alternativa de los organismos internacionales cuya asistencia se canaliza a través de la banca mayorista estatal o privada, pero la fuente principal y permanente será el ahorro interno, genuino, y esto implica la creación o perfeccionamiento de instrumentos financieros idóneos para la movilización de dicho ahorro.

Los argentinos nos habíamos desacostumbrado al uso del ahorro y de ciertos mecanismos que ofrece el mercado al servicio de la vida económica.

El proyecto en consideración tiende precisamente a incentivar el uso de esos mecanismos, para lo cual ha sido necesario comenzar por su creación o por modificar o llenar vacíos legales que impedían la difusión de instrumentos de eficacia probada en otros países, tales como el fideicomiso financiero, el *leasing* inmobiliario o las letras hipotecarias. Si el proyecto se limitara a consagrar legalmente esas disposiciones representaría sin duda un gran avance pero sería insuficiente. Estaríamos cometiendo el mismo error que en otros tiempos hizo fracasar políticas bien intencionadas o iniciativas desconectadas de la realidad.

En este sentido hay una experiencia que no debemos olvidar, que está vinculada con la primera Ley de Entidades Financieras: la 18.061 del año 1909. Por esa ley se salió al cruce de una realidad desatendida. En aquel entonces la industria liviana se había expandido generándose nuevas y mayores necesidades crediticias para la colocación de sus productos. Sin embargo, los bancos no respondieron a esas necesidades en parte por la política del Banco Central y en

parte por el escaso dinamismo de la banca comercial.

Este vacío fue cubierto por numerosas entidades financieras que aparecieron espontáneamente en todo el país: los créditos de barrio, las cooperativas de créditos y después las sociedades de ahorro y préstamos y de crédito para consumo. Hubo que llegar a esta situación con un doble mercado. Uno, el de los bancos controlados por el Banco Central y otro no institucionalizado. Hubo que experimentar notables distorsiones de tasas para que finalmente se reconocieran oficialmente las genuinas necesidades de ese sector industrial y de sus consumidores.

Este fue el gran mérito, pero también la enseñanza que nos dejó la ley 18.061. No podemos negar la realidad ni tampoco desatenderla. Pero esa ley hizo algo más: enunció operaciones que podrían realizar las entidades, incorporando dos que estaban difundidas en otros países: el *leasing* y el *factoring*. En esos años ambas operadoras dieron mucho que hablar, exactamente como ahora los nuevos instrumentos financieros, y se daba por segura su profunda y pronta difusión. Sin embargo, esto no ocurrió.

Aunque no hubo ninguna ley o reglamentación burocrática que las impidiera, porque la ley 18.061 se limitó a autorizar las operaciones, el mercado prácticamente las desconoció. Es evidente que no es bastante con trazar una buena reglamentación además deben darse las condiciones para que el mercado adopte las novedades que se le ofrecen. Si la novedad es realmente beneficiosa y esas condiciones no se dan, entonces hay que crearlas. Pues bien, esta enseñanza es justamente la que recoge el proyecto que estamos considerando.

Crear las condiciones para que los nuevos instrumentos financieros se traduzcan en viviendas implica impedir que las posibilidades que ellos ofrecen sean aprovechadas por otros sectores y para otros fines. Esto es lo que ocurrió otras veces.

Todos sabemos del efecto multiplicador de la construcción, que moviliza numerosas actividades productoras de bienes materiales y de servicios. Pero también conocemos los factores distorsionantes: el carácter oligopólico de los productores de algunos insumos, la gravitación de determinados impuestos, las trabas burocráticas que obstaculizan la actividad, la intervención abusiva de algunos profesionales, el impacto inflacionario mucho antes de que la capacidad de producción esté cubierta.

Todos estos factores, que están como alejados en periodos de recesión, muestran sus

garas cuando la actividad del sector aumenta, la consecuencia es muy clara: buena parte de los recursos movilizados que debían caer en los bolsillos de los demandantes de viviendas, de los necesitados, van a parar a los bolsillos de quienes distorsionan la actividad y en parte, incluso, a los de un Estado voraz.

No quisiera que estas reflexiones se confundieran con una literatura pasada de moda. Podrán decirme que es el mercado el que hace posible esos resultados, pero sostengo que si en un mercado operan factores distorsionantes, corresponde al legislador tomar los recaudos legales para impedir o reducir al mínimo sus efectos. Y en eso estamos.

Quiero decir con esto que el gran mérito del proyecto en consideración consiste en que no se limitó a decir: "Aquí tienen el fideicomiso financiero, el *leasing* inmobiliario y la letra hipotecaria. Ahora apliquenlo a la construcción de viviendas". De haber consistido simplemente en eso el proyecto hubiera sufrido pocos ataques. Pero hizo más; tomó el problema en su conjunto, reglamentó los instrumentos y eliminó las trabas, o simples elementos desestimulantes, que lo harían totalmente inocuo.

Es indudable que en ese sentido todavía queda mucho por hacer, pero eso es algo que escapa a los alcances del presente proyecto.

Sin embargo, con haberse avanzado en materia impositiva, con haberse introducido desregulaciones en aspectos vinculados con la construcción, con haberse eliminado trabas que pesaban sobre las actividades relacionadas con ella y con haberse implementado un régimen especial para la ejecución de hipotecas, se demuestra que esta vez comprendimos el problema en toda su amplitud.

Es probable que algunas de estas disposiciones merezcan observaciones —eso se verá durante el tratamiento en particular—, pero lo destacable es que el proyecto tiene los alcances y la orientación que se necesitan para que la ley esta vez sea efectiva. Esta es una iniciativa dirigida a la vivienda y servirá para construirla y no para que el ahorro movilizado con los nuevos instrumentos se oriente a otros destinos. Esto es suficiente para que dé con entusiasmo mi apoyo al dictamen de la mayoría. (Aplausos.)

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — Tiene la palabra el señor diputado por Mendoza.

Sr. Lafalla. — Señor presidente: coincidí ampliamente con el dictamen de la mayoría y por eso lo firmé, aunque plantee una disidencia que quiero explicitar, de la misma manera que desco subrayar los puntos de consenso.

De acuerdo con lo señalado por los oradores que me precedieron en el uso de la palabra,

la causa de la disidencia a que me refiero ha sido subsanada, y esto es algo que podremos verificar y constatar durante el tratamiento en particular. De todas maneras, dicha disidencia se basaba en dos cuestiones. La primera de ellas se vincula con la regulación sobre la actividad de los corredores de comercio.

Los argumentos vertidos sobre este punto son contradictorios con lo que se viene sosteniendo en materia de desregulación, según lo cual habría que dejar que el propio mercado ordenara esta útil actividad en el sector inmobiliario.

También merecen un comentario los artículos con los que se pretende regular la actividad profesional. Entiendo que el acuerdo al que han llegado algunos bloques, del cual participo, ha hecho que estos artículos se excluyan definitivamente del proyecto, lo que celebro y apoyo calurosamente.

El aspecto fundamental de esta iniciativa reside en que permite que buena parte del ahorro se canalice en la construcción de viviendas. En este sentido, han surgido algunas voces de alerta, que si bien son correctas en su inquietud, están suficientemente satisfechas en el texto del dictamen de mayoría.

No creo que haya ningún artículo que nos lleve a pensar en la inconstitucionalidad de la norma. Por el contrario, entiendo que se respetan todos los principios que nuestra Constitución Nacional prevé en defensa de aquellos que ven ejecutado su crédito cuando se encuentran en una situación de deudores.

El espíritu de la ley consiste, precisamente, en favorecer el ahorro. Ello sólo se consigue respetando las leyes del mercado. Son vanos los esfuerzos para proteger a los débiles con leyes que no sirven. El ejemplo más claro de esta situación lo da el artículo 116 de la Ley de Contrato de Trabajo, que se refiere al salario mínimo, vital y móvil. Dice que el trabajador tendrá que recibir una retribución que le alcance para su alimento, para su vivienda, para su salud, para su educación y hasta para su recreación. Luego de más de 20 años de vigencia de esta norma nos seguimos preguntando cuándo los salarios podrán satisfacer estas necesidades.

¿Hasta cuándo vamos a seguir creyendo que son las leyes las que modifican la realidad? La realidad se cambia con trabajo y crecimiento. Hoy, quienes no tienen una vivienda necesitan crédito, plazos extendidos e intereses baratos, que sólo se alcanzarán con seguridad jurídica y absoluta certeza para los ahorristas, que requieren recibir con rapidez —sin argucias y sin dilaciones— la retribución comprometida con ellos.



No sirve dictar leyes para proteger a aquellos que son más débiles. En este caso, la debilidad consiste en que no hay créditos. Esta ley permitirá que los haya para viviendas. La fortaleza consiste en que hagamos lo necesario para que quienes vayan a acceder a ese crédito puedan pagar las cuotas. Esto no se consigue con leyes, así como no se obtuvo un salario digno con la Ley de Contrato de Trabajo.

El camino a seguir consiste en sancionar los instrumentos que nos competen como Congreso de la Nación. Asimismo, este gobierno debe hacer todo lo necesario con respecto al gasto público, a la modificación del régimen previsional, al aseguramiento y funcionamiento de las instituciones y a combatir, desterrar y prevenir los hechos de corrupción que atentan contra la seguridad. Esta es la tarea a la que debemos instarnos en protección de los débiles.

En síntesis, éste es uno de los instrumentos que debemos apoyar calurosamente, ya que respeta cada una de las instituciones de nuestra Constitución Nacional y permitirá el desarrollo de un tema que se discutió mucho en este recinto. Se trata de los fondos de pensión. Se dijo que el ahorro de los jubilados iba a tener destinos no controlados. Ahora tendrá un destino concreto para reactivar la economía y para que este dinero vuelva a los propios ahorristas mediante créditos baratos y a largo plazo.

Es decir que los futuros jubilados podrán construir sus viviendas con sus ahorros. Preguntamos a esos futuros jubilados en qué condiciones prestarían el dinero de su jubilación. Cuando lo hagamos, obtendremos la respuesta a la pregunta de quiénes son los débiles. Por eso apoyamos calurosamente la sanción de este proyecto. (Aplausos.)

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Catamarca.

**Sr. Pernasetti.** — Señor presidente: mediante un razonamiento lógico vamos a tratar de analizar algunos aspectos de este mensaje y proyecto de ley para la implementación del financiamiento de la vivienda y la construcción.

De acuerdo con dicho mensaje, los objetivos de esta norma son los siguientes: proporcionar instrumentos legales comunes capaces de facilitar la inversión sectorial en vivienda para compra, venta o locación; canalizar el ahorro de la comunidad hacia ese sector; facilitar el acceso a préstamos a largo plazo para la construcción o compra de vivienda y reducir los costos de la construcción y las transacciones inmobiliarias. En las reuniones de comisión nuestro bloque ha manifestado que comparte plenamente los obje-

tivos de dicho mensaje. Queremos que se construyan más viviendas a costos reducidos, pero para cumplir con esos objetivos exigimos prolijidad en la legislación. No debemos afectar institutos sobre los que el Congreso ya ha legislado, y es necesario respetar las competencias naturales de las provincias establecidas en la Constitución. No todos los instrumentos que prevé este proyecto de ley, como el fideicomiso, el fideicomiso financiero, el *leasing*, las letras hipotecarias y demás instrumentos, son adecuados para cumplir con la finalidad prevista. En muchos casos se están regulando actividades que ya habían sido reguladas por las propias provincias en ejercicio de sus facultades constitucionales, como es el caso de las actividades profesionales.

Quiero referirme especialmente a un tipo de negocio jurídico que prevemos en esta norma y que se denomina fideicomiso. Esta palabra incluso suena extraña para quienes hemos estudiado alguna vez derecho. En este sentido, muchas veces los abogados no entendemos lo que es el fideicomiso. Si pretendemos establecer este instituto por medio de una normativa más explícita que la legislación ya existente, debemos hacerlo resguardando las garantías de los usuarios, pues es una figura que naturalmente puede prestarse a fraude.

¿En qué consiste el fideicomiso? Se trata de un negocio jurídico mediante el cual una persona llamada fideicomitente o instituyente transfiere a un segundo sujeto llamado fiduciario un bien o conjunto de bienes, para que éste los administre durante un tiempo, los haga producir más, y posteriormente los transfiera al tercer sujeto del contrato, que es el fideicomisario.

En este negocio jurídico los bienes que integran el fideicomiso surgen del fideicomitente, es decir, de quien lo instituye, pero no ingresan al patrimonio del fiduciario. Los patrimonios del instituyente y del fiduciario quedan separados y los bienes se destinan a cumplir con la finalidad prevista en el contrato. De allí la importancia que debe tener este instituto.

De acuerdo con las enseñanzas de uno de nuestros asesores de la Comisión de Legislación General, el doctor Azpeitia, tal figura tuvo su origen en los derechos egipcio y griego, como una liberalidad *mortis causa* para tratar de salvar el patrimonio familiar y evitar las desmembraciones que se producen con la natural sucesión. Adquiere desarrollo en el derecho anglosajón, especialmente en Estados Unidos, a través de lo que se denomina el *trust*. Esto ha sido definido como una afectación de bienes garantizada por un sujeto de derecho que tiene la obligación de hacer todo lo razonablemente necesario para

administrar esas afectaciones y que es titular de todos los derechos necesarios para cumplir esa obligación. Es decir que es un negocio basado fundamentalmente en la confianza, y este elemento de la confianza es el que tenemos que preservar y garantizar en la legislación del instituto.

El señor miembro informante del dictamen de mayoría dijo que este negocio no existe en nuestra legislación. Creo que no es así, aunque una cuestión discutida y algunos autores, como Segovia, dicen que es un instituto que no existe sino que también está prohibido. Pero otros existe claramente. Vélez Sarsfield, en su nota al artículo 2.507 del Código Civil dice que el dominio es pleno o perfecto cuando la cosa no está gravada y cuando no está sujeto a ningún plazo o condición; y es imperfecto cuando la cosa está gravada, o cuando el dominio está destinado a durar determinado tiempo. El artículo 2.682 establece que el dominio fiduciario es el que se adquiere en un fideicomiso singular, subordinado a durar solamente hasta el cumplimiento de una condición resolutoria o plazo para restituir una cosa a un tercero. Es decir que este negocio está previsto en el código, lo que simplemente deberíamos hacer es reemplazarlo, tal como se lo ha hecho en el proyecto de unificación.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — La Presidencia solicita a los señores diputados que respondan al orador en el uso de la palabra.

**Sr. Di Tulio.** — Señor presidente: en todo caso, que vayan a hablar afuera y vuelvan cuando haya que votar.

**Sr. Pernasetti.** — En la práctica este instituto existe y existió por ejemplo en la ley de prehozontalidad, con la siguiente aplicación práctica: cuando un propietario afectaba un inmueble a la construcción de un edificio de propiedad horizontal, de hecho estaba limitando su dominio sobre el inmueble, y los adquirentes por boletos de compraventa de los departamentos que se construían, al ser anotados en un registro, estaban obteniendo un privilegio que les permitía oponerse a los acreedores comunes del propietario.

Este instituto también está previsto en la Ley de Entidades Financieras y en la propia Ley de Sociedades Comerciales. Y para que sea más gráfico, si bien no es el modo perfecto de instituir el fideicomiso, hay un instituto que tiene aplicación práctica, que es la ley de jubilaciones y pensiones sancionada por este Congreso. Me refiero a las administradoras de fondos de jubilaciones y pensiones, en las que la aplicación práctica del fideicomiso aparece en el hecho de

que quienes aportan lo hacen a un fondo de afectación que no ingresa al patrimonio directo de las administradoras sino que está destinado a que éstas lo administren, produzcan más capital y lo reintegren cuando se cumple un determinado plazo o condición.

Quiere decir que es un instituto que sirve para la actividad financiera y también debe servir como instrumento para facilitar los negocios inmobiliarios. La ventaja concreta es que permite separar un patrimonio y destinarlo al cumplimiento de una finalidad específica. El instituto que se crea a partir de este proyecto de ley tendrá aplicación no sólo en los negocios inmobiliarios sino también en los negocios comunes del derecho civil. Por lo tanto, hay que analizarlo desde dos puntos de vista. Entendemos que el proyecto contenido en el dictamen de mayoría resulta interesante a pesar de que se aparta de lo establecido por esta propia Cámara en la ley unificada. Asimismo, instituye el fideicomiso financiero, que no estaba previsto en el proyecto de unificación sancionado en noviembre del año pasado.

De todos modos, surgen algunas diferencias entre este proyecto y el contenido en nuestro dictamen, que considero necesario señalar. Estas están referidas fundamentalmente a quienes intervienen en este tipo de negocios jurídicos.

Por un lado, el fideicomitente puede ser cualquier persona física o jurídica. Por otra parte, el fiduciario, que es quien va a administrar los bienes —es decir, el sujeto de confianza—, en el fideicomiso común puede ser cualquier persona física o jurídica, pero en el fideicomiso financiero no ocurre lo mismo; de ahí las diferencias existentes entre ambos dictámenes.

Según lo establecido en el dictamen de mayoría, esta figura puede recaer en una entidad financiera o en cualquier persona física o jurídica autorizada por el Poder Ejecutivo. Por el contrario, nosotros fijamos que solamente puede serlo una entidad financiera autorizada por el Banco Central sujeta al contralor de la Comisión Nacional de Valores. Ello es así porque en el fideicomiso financiero el fiduciario puede emitir títulos o certificados de participación en el dominio de los bienes recibidos, o títulos de deuda originados en hipotecas que pudo haber constituido sobre los bienes fideicomitados. En consecuencia, deben estar sujetos a un control adecuado para evitar que se produzcan fraudes.

En el fideicomiso financiero el fideicomisario es el titular de los certificados de participación o de los títulos. Es probable que con éstos se cree un mercado secundario que debe ser con-

trolado como cualquier mercado bursátil porque, de lo contrario, pueden cometerse abusos.

Según lo referido por Zavala Rodríguez, las características del negocio fiduciario residen en la posibilidad del abuso por parte de la persona en la cual se confía; de allí la necesidad de establecer garantías como las que regulan el funcionamiento de los bancos.

Si analizamos la legislación comparada latinoamericana vemos que tanto México como Guatemala y Honduras han dispuesto que los fiduciarios financieros deben ser entidades financieras autorizadas por los respectivos bancos centrales o sujetas a control. Eso es lo que hemos planteado; por suerte, como consecuencia de las conversaciones celebradas ayer hemos arribado a un acuerdo mediante el cual se fijará que las entidades que actúen como fiduciarias estarán sujetas al contralor de la Comisión Nacional de Valores.

No debemos olvidar que estamos creando una figura que, si no es adecuadamente reglamentada, puede constituirse en un pequeño monstruo, porque se presta al fraude. Por lo tanto, en el futuro será una tarea esencial del Congreso vigilar el comportamiento de este instituto y estar presto para introducir todas las modificaciones que las circunstancias nos indiquen.

A efectos de concluir con mi exposición deseo dar lectura de una cita de un civilista reconocido, el doctor Mosset Iturraspe, quien en un encuentro organizado por el Colegio de Escribanos de la Capital Federal señaló: "Lo que nos preocupa —y mucho— es que esta figura, en todos los tiempos, ha sido enemiga de someterse a un molde jurídico. O sea, ha pretendido siempre escapar a todo encasillamiento; es indócil. Y esta indocilidad, que se traduce en no querer tipificarse jurídicamente, se debe —para algunos— a que en el derecho inglés hay muchas especies de fideicomisos: el público, el privado, el *mortis causa*, el legal, el voluntario, etcétera; hay toda una gama de negocios, razón por la cual es imposible un encasillamiento. Pero esta no es la poderosa razón. Lo que ocurre —y tenemos que estar prevenidos— es que muchos son los que emplean el negocio fiduciario o el fideicomiso con fines que no son los que el derecho quiere. Vale decir que es un negocio que se presta al fraude a la ley, a la evasión fiscal; esto es, a obrar de una manera torcida. Y justamente la razón la constituyen sus propias características".

Luego continúa diciendo: "Tenemos que evitar entonces por todos los medios que esta figura sea la bandera del contrabando, del fraude y

de la evasión fiscal, si es que pretendemos aceptarla en nuestro ordenamiento jurídico".

De allí que en el dictamen de minoría hayamos tomado los antecedentes existentes en esta Cámara y regulado claramente los derechos de cada una de las partes del negocio. Dado que está en juego el orden público, queremos que esta figura nazca bien y con todas las garantías porque, si no, —reitero— estaremos creando un instituto del que nos podemos arrepentir. Por esta razón, pretendemos que durante el tratamiento en particular encontremos una redacción adecuada para tal figura a fin de que posteriormente no nos tengamos que arrepentir. (Aplausos.)

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Arias.** — Señor presidente: con el tratamiento del último de los tres proyectos relacionado con el problema de la vivienda, que constituyen un tríptico destinado a encontrar soluciones a este mal endémico que no es privativo de la República Argentina sino que es común a la sociedad moderna, estamos llegando al final de este largo debate.

Cabe aclarar que cuando hablamos de sociedad moderna nos estamos refiriendo a aquella resultante del proceso posterior a la revolución industrial, la que emerge con la toma del poder por la burguesía y se consolida a partir del siglo XVIII. Y hacemos referencia a ella porque tiene que ver con el proceso de urbanización, proceso que va evolucionando en la República Argentina si tomamos como referencia el censo de 1869, época en que el 70 por ciento de la población era rural y menos del 30 por ciento de los habitantes —en realidad, no excedían del 28 por ciento— vivía en la ciudad.

**Sr. Dumón.** — Señor presidente: solicito que haga respetar al orador.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — La Presidencia advierte una vez más a los señores diputados que, si no escuchan a quien está en uso de la palabra y toman asiento, no vamos a proseguir con el desarrollo de esta sesión.

Continúa en el uso de la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Arias.** — Señor presidente: el mundo moderno toma conciencia de la trascendencia de este tema luego de las dos grandes catástrofes que vivió la humanidad como consecuencia de las guerras mundiales, y la enorme capacidad de destrucción que tiene también el ser humano.

En nuestro país, este proceso de industrialización y el de migraciones internas o desplazamiento de poblaciones del campo a la ciudad

determinaron en la década del 40 el surgimiento del hacinamiento y la falta de viviendas adecuadas, es decir, un déficit del orden de las 600 mil unidades. Con el transcurso del tiempo esto se fue acentuando. Pero aquellos políticos que levantamos como estandarte prioritario la justicia social, bajo ningún punto de vista podemos aceptar que se piense que los primeros gobiernos peronistas tuvieron en mente mezquinos cálculos electoralistas para propiciar estos desplazamientos naturales de la población argentina. En tal sentido, aunque más no sea como una referencia tangencial, podemos exhibir con orgullo el hecho de que durante la década del 50 la Argentina alcanzó la tasa más alta de construcción de viviendas, con un índice del 8,6 por mil, cuando muchos de los países más desarrollados no llegaban al 8 por mil.

Pero no es mi intención detenerme en estas cuestiones ni cotejar qué cuota de responsabilidad tuvieron cada uno de los gobiernos democráticos y dictaduras militares que se sucedieron en nuestro país, o en qué proporción cada uno de ellos incrementó este déficit. Prefiero mencionar otro factor que tuvo y tiene particular incidencia en esta cuestión: la falta de inversión en el área.

En determinados momentos de nuestra historia esa falta de inversión era natural porque emergían otros ámbitos de la producción y los servicios, otros espacios de desarrollo social y económico, que hacían más atractivo el desplazamiento de los capitales privados, quedando en consecuencia sólo en manos del Estado la atención de las necesidades financieras encaminadas a posibilitar la construcción de unidades habitacionales.

Este problema subsiste en el presente, pero creemos que, aunque este proyecto de ley que estamos considerando —que no dudamos hoy será aprobado— no constituye la mejor vía para resolver la cuestión del financiamiento de viviendas, sí es un camino válido que debemos transitar. Por medio de los diferentes institutos contenidos en esta norma se pretende posibilitar la provisión de los fondos necesarios —sobre todo provenientes del sector privado— para encarar el problema.

Quisiera efectuar otra aclaración porque en cierta medida hemos recibido el reproche de la inconsecuencia. Tenemos presente que el 3 de noviembre de 1993 —lo decimos con orgullo porque en aquel entonces también formábamos parte de este cuerpo— esta Cámara produjo uno de los hechos legislativos más significativos y de mayor repercusión en el conjunto de la so-

ciudad argentina: la unificación de la legislación de fondo. A veces no se da a esa legislación toda la significación que tiene. No resuelve simplemente los problemas cotidianos de los seres humanos, sino que además tiene profundas significaciones políticas, porque cada vez que un país avanza en su proceso de consolidación, luego de las grandes líneas generales que se establecen en torno del sistema político que se adopta a través de la Constitución, ingresan estas normas del derecho cotidiano posibilitando que se haga realidad la unidad interna. Además, a veces resuelven hasta los problemas de lengua y de diferencias que son producto de la balcanización de las sociedades humanas.

Si bien es cierto que en aquella oportunidad realizamos una obra importante, seríamos soberbios y necios si no considerásemos que dicha obra —como toda obra humana— es susceptible de perfeccionamiento.

Cuando recibimos el proyecto que nos remitiera el Poder Ejecutivo y lo comenzamos a analizar, advertimos que se daba solución a aspectos que no habían sido debidamente contemplados en el proyecto sancionado en 1993 y que, en algunos casos, eran susceptibles de complementación y, en otros, de perfeccionamiento. Y esto lo digo porque algunas normas que se habían redactado el año pasado ya no encajaban con estos nuevos institutos y con sus modalidades propias, ni con el objetivo de encontrar soluciones a problemas específicos.

Por ello, con alguna resistencia íntima, tuvimos que hacer un análisis particularizado de esta cuestión para darnos cuenta de dónde era necesario realizar alguna modificación. Así procedimos y ahí comenzamos a disentir en lo sustancial.

En honor a la verdad, podría calificar las disidencias que hemos tenido con el bloque radical de mínimas y carentes de significación, porque luego de los diálogos mantenidos en las últimas horas hemos limado muchas discrepancias. Existen otras cosas en las que continuamos discrepando, porque en la valoración pormenorizada de cada cuestión mantuvimos nuestros encontrados puntos de vista. Nos ha faltado tiempo para llegar a un acuerdo, como en el caso del fideicomiso.

Originalmente encaramos el fideicomiso considerando que podía tener tres fuentes: contrato y tradición, disposición de última voluntad —testamento— y prescripción. Así lo establecimos en el proyecto de unificación de la legislación civil y comercial sancionado el año pasado y reconocemos nuestra cuota de responsabilidad.

Sin embargo, si nos detenemos a pensar en las características propias del instituto, cuesta imaginar que por el solo uso de un bien durante un determinado lapso con ánimo posesorio se adquiera el dominio fiduciario, prescindiendo de un elemento tipificante de este instituto como es la finalidad, o sea, el objeto posterior para el cual se constituye el fideicomiso.

De todos modos, reconocemos que en el marco de otras legislaciones, como ocurre en el caso de Colombia, se habla de su aproximación subsidiaria al usufructo, al que es posible llegar por vía de la prescripción. Pero se trata de situaciones de carácter exótico. Este calificativo, usado al respecto por los propios colombianos, significa que, si bien la situación está comprendida dentro del cúmulo de posibilidades hipotéticas, no se da con frecuencia suficiente como para que sea conveniente su regulación expresa.

Sobre este mismo instituto encontramos otro punto de disidencia cuya armonización es muy difícil. Se dice en el dictamen de la minoría que el derecho del fideicomisario a adquirir el dominio caduca transcurridos veinte años desde la constitución del fideicomiso, consolidándose en tal supuesto el dominio pleno del fiduciario. Aquí estamos hablando de veinte años cuando en nuestro proyecto establecemos que el plazo durante el cual puede llegar a tener vigencia el instituto es de treinta años. Evidentemente, es muy difícil lograr una armonía en este aspecto.

Como cada uno de estos institutos ya ha sido debidamente desarrollado en las exposiciones anteriores, no me detendré en su análisis. De todos modos, quiero señalar que subsisten otros desacuerdos, como en el caso del *leasing*, por ejemplo, que ahora la oposición pretende calificar como derecho real. Creo que estas categorizaciones a veces pueden conducir a errores, no porque la expresión sea incorrecta sino porque estamos prescindiendo de otro elemento, que no es el resultante sino el antecedente, que es el acuerdo de voluntades. O sea que, respecto de estos institutos, podremos aplicar calificaciones distintas e igualmente correctas —derecho real o derecho personal— porque dependerán del momento del desarrollo del negocio jurídico en el que las ubiquemos.

De todos modos, dejando de lado los aspectos concretos sobre los cuales vamos a legislar, queremos rescatar el espíritu de cooperación, la voluntad eminentemente positiva con la que analizamos los distintos institutos contenidos en el proyecto, y que, consecuentemente, no hicimos oídos sordos a las sugerencias y observaciones que se nos han hecho llegar. Así fue como introdujimos en este proyecto aproximadamente vein-

te modificaciones, las cuales explicitaremos en el desarrollo de la discusión en particular.

Ahora sólo quiero agregar que también entendimos válida la observación formulada en torno a la modificación del artículo 98 —más aún, su supresión— porque estábamos en verdad alterando los mecanismos de legislación previstos por la Constitución Nacional. Así comprendimos que, para encontrar las soluciones más correctas, no siempre hay que transitar los caminos formales que prevé la normativa.

Como el derecho en definitiva es una ciencia de conductas —es la ciencia del hombre, no del pensamiento plasmado en el papel—, entendimos válido utilizar el diálogo, el contacto personal, y así concurriríamos al Senado para hacer comprender nuestras propias posiciones. Si tenemos éxito en nuestras sugerencias, las comisiones recogerán las adecuaciones que hagamos, lo que posibilitará llevar a cabo un trabajo más fecundo cuando el proyecto vuelva a la consideración de la Cámara de Diputados. (Aplausos.)

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Como varios señores diputados han hecho llegar su pedido de que se vote nominalmente, la Presidencia desea saber si la solicitud está suficientemente apoyada.

—Resulta suficientemente apoyada.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Se va a votar en general y en forma nominal el proyecto de ley contenido en el dictamen de mayoría.

—Se practica la votación nominal.

**Sra. Secretaria (Pérez Pardo).** — Sobre 151 señores diputados presentes, 139 votaron por la afirmativa, y 9 por la negativa, registrándose además 2 abstenciones.

—Votan por la afirmativa los señores diputados: Abasto, Abihaggle, Aceñolaza, Achem, Adaime, Albamonte, Alcalá, Algaba, Alsogaray, Alvarez (C. R.), Alvarez Echagüe, Antelo, Aragonés de Juárez, Aranda, Argüello, Arias, Ayala, Balestra, Balestrini (A. E.), Balestrini (M. A.), Balter, Barberá, Barriónuevo, Baum, Becerra (N. E.), Benzi, Berhongaray, Bermúdez, Bianchi Silvestre, Borda, Bracchi, Branda, Breser, Bruzzo, Bullrich, Cabirón, Camara, Camaño, Castillo (O. A.), Castro, Ceballos, Closs, Corchuelo Blasco, Crostelli, D'Alessandro, D'Ambrosio, D'Elia, Daud, Del Fabro, Dellepiane, Di Tulio, Díaz Martínez, Digón, Donni, Drisaldi, Dumón, Durrieu, Escobar, Fabrisin, Falletti, Felgueras, Figueroa, Frago, Galván, García Moreno, Cazia, Giménez (R. F.), Gioja, Golpe (C. H.), González, Green, Hardy, Herrera, Herrera Arias, Huma-

da, Ibarreche, Iturre, Juncosa, Kachler, Kessler, Koth, Lafalla, Lambert, Leguizamón, Llopis, López (J. A.), López Arias, Macedo, Maqueda, Marcos, Mathov, Matzkin, Meneghini, Menem, Mercader, Michelli, Michitte, Migliozi, Miralles de Romero, Müller, Muniaurria, Muriel, Nacul, Natale, Negri, Niño, Novau, Olivera, Orquin, Parajón, Pepe, Pernasetti, Perrini, Pesce, Ré, Rodríguez (J.), Rodríguez (M. E.), Rodríguez Saudo, Roig, Rojo, Romero (H. A.), Roy, Salino, Sánchez Caldeano, Sarquiz, Sebastiani, Smith, Spinoza, Sucaria, Tenev, Teodosiu, Toto, Trettel Meyer, Usandizaga, Valcarcel, Venesia, Vicchi, Vigliore y Zicarelli.

—Votan por la negativa los señores diputados: Bravo, Estévez Boero, Fernández Gill, Flores, López (A. H.), Machado, Molinas, Pellín y Polino.

—Se abstienen de votar los señores diputados: Maidana y Troyano.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Corresponde pasar ahora a la consideración en particular.

Este proyecto se divide en títulos, capítulos y artículos. Esta Presidencia desea explicar el mecanismo de la votación a fin de que no se cometan equivocaciones.

El título I está compuesto de siete capítulos, cada uno de los cuales contiene sus respectivos artículos. Corresponde, entonces, someter a consideración el capítulo I del título I, que contiene los artículos 1º a 3º.

**Sr. Arias.** — Pido la palabra.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Arias.** — Si hay acuerdo, propongo que se vote por títulos, es decir, por institutos, en lugar de hacerlo por capítulos.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Dumón.** — Si bien demoraremos algunos minutos más, considero que si votamos por capítulos el tratamiento será más claro.

Nuestro deseo también es el de votar con rapidez, pero tal como ha señalado el señor diputado Arias, hemos logrado avances en muchos artículos sobre los que nos pronunciaremos en forma coincidente, pero en otros casos prevalecerán los criterios de los respectivos dictámenes; y si votamos por títulos será muy difícil aclarar cada caso en el voto. Será mucho más sencillo si lo hacemos por capítulos; es simplemente una cuestión de mecánica de trabajo.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — El único título que tiene capítulos es el I; los demás sólo están compuestos por artículos.

**Sr. Arias.** — Si bien sobre el particular ya habíamos conversado y creímos haber llegado a un acuerdo, no tenemos ningún inconveniente en adherir al criterio del señor diputado Dumón.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — En consideración el Capítulo I, correspondiente al Título I, que contiene los artículos 1º a 3º.

Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Arias.** — Señor presidente: con respecto al artículo 1º solicitamos la supresión de la expresión "a un tercero", que figura al final de la norma. Además, proponemos la eliminación de los paréntesis. Así, la última parte del artículo quedaría redactada de la siguiente manera: "...y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario".

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Dumón.** — Señor presidente: el bloque radical va a votar por la afirmativa el artículo 1º y por la negativa los otros dos artículos.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Se va a votar el artículo 1º, con las modificaciones propuestas por la Comisión.

—Resulta afirmativa.

—Sin observaciones, se votan y aprueban

los artículos 2º y 3º.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — En consideración el Capítulo II que comprende los artículos 4º a 10.

Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Arias.** — Señor presidente: solicitamos que en el artículo 5º se reemplace la expresión "Poder Ejecutivo" por "Comisión Nacional de Valores".

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Dumón.** — Señor presidente: dentro del Capítulo II, el bloque radical va a votar por la afirmativa el artículo 5º, y lo hará por la negativa con respecto a los restantes artículos.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Se va a votar el artículo 4º.

—Resulta afirmativa.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Se va a votar el artículo 5º con la modificación propuesta por la comisión.

—Resulta afirmativa.

—Sin observaciones, se votan y aprueban los artículos 6º a 10.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — En consideración el Capítulo III, que contiene los artículos 11 a 18.

Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Dumón. — Señor presidente: el bloque radical va a votar por la negativa todo el Capítulo III.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — Se va a votar el Capítulo III, que comprende los artículos 11 a 18.

— Resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — En consideración el Capítulo IV, que contiene los artículos 19 y 20.

Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Arias. — Señor presidente: en el artículo 19 también proponemos el remplazo de la expresión "Poder Ejecutivo" por "Comisión Nacional de Valores".

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — Tiene la palabra el señor diputado por Catamarca.

Sr. Pernasetti. — Señor presidente: la bancada de la Unión Cívica Radical va a votar afirmativamente este capítulo, con las modificaciones propuestas manteniendo la coherencia, dado que es un título que no figuraba en el proyecto de unificación.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — Se va a votar.

— Resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — En consideración el Capítulo V, que contiene los artículos 21 y 22.

Tiene la palabra el señor diputado por Catamarca.

Sr. Pernasetti. — La bancada radical quiere dejar aclarado que, por las razones anteriormente expuestas, votará afirmativamente este capítulo.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — Se va a votar.

— Resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — En consideración el Capítulo VI, que comprende los artículos 23 y 24.

Tiene la palabra el señor diputado por Catamarca.

Sr. Pernasetti. — La Unión Cívica Radical aclara que votará en forma afirmativa este capítulo.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — Se va a votar.

— Resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — En consideración el Capítulo VII, que contiene los artículos 25 y 26.

Se va a votar.

— Resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — En consideración el Título II, que comprende los artículos 27 a 34.

Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Arias. — Señor presidente: en este capítulo vamos a proponer las siguientes modificaciones. La primera se refiere al inciso b) del artículo 27. Dicho inciso quedaría redactado de la siguiente manera: "b) Que tenga por objeto cosas muebles individualizadas compradas especialmente por el dador a un tercero o inmuebles de propiedad del dador con la finalidad de locarlas al tomador"; aquí estamos recogiendo el texto del despacho de minoría.

La segunda modificación se refiere al artículo 28. En este artículo, en el tercer renglón, se dice "...al equipamiento de industrias, comercios, empresas..." y allí proponemos agregar la expresión "de servicios". Luego sigue el texto del dictamen a partir de "agropecuarias".

En el artículo 30 se eliminan las últimas palabras, que van desde "y, de tratarse de inmuebles, en el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda".

En el artículo 33 se agrega la siguiente expresión: "La responsabilidad objetiva del dador emergente del artículo 1.113 del Código Civil se limita al valor de la cosa entregada en leasing cuyo riesgo o vicio fuere la causa del daño, si el dador o el tomador no hubieran podido razonablemente haberse asegurado y sin perjuicio de la responsabilidad del tomador."

En el inciso b) del artículo 34 se eleva el porcentaje del 50 al 75 por ciento.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Michelli. — Señor presidente: volviendo al artículo 27, inciso d), uno de los motivos de la escasa difusión del leasing, en la Argentina en relación con otros países ha sido la inseguridad de los contratantes sobre el costo real de la operación, en razón de los criterios que han aplicado las autoridades impositivas.

Este inciso d) del artículo 27 establece que la opción de compra se ejercerá pagando por la cosa un precio fijado en el contrato que responda al valor residual presumible de aquella. No es conveniente que un elemento fundamental como el valor residual sea calificado de presumible. Este es un término vago del que puede valerle la Dirección General Impositiva para objetar el valor pactado y aplicar, como lo ha hecho recientemente, un impuesto más elevado que el previsto por las partes.

Entiendo que el inciso d) del artículo 27 debería decir "mediante el pago de un precio que responda al valor residual según lo establecido en el contrato". Es decir, hay que darle certeza a ese valor residual.

Por otra parte, este mismo texto es similar al del artículo 32, de manera tal que ese criterio ya está aplicado en un artículo posterior. Reitero que se daría certeza y seguridad a una operación de estas características.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Dumón. — Considero que el texto es sobreadundante, ya que el valor residual va a estar librado a la autonomía de las partes. Si la comisión acepta podríamos eliminar las dos palabras que hablan de valor residual presumible. En realidad la que hay que eliminar es la calificación de "presumible".

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — ¿Acepta la comisión?

Sr. Ariase. — Señor presidente: aceptamos la petición formulada por el señor diputado proponente en el sentido de suprimir en el inciso d) la palabra "presumible" por entender que de esta manera se otorga mayor certeza a los derechos y obligaciones de las partes.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — Se va a votar el título II con las modificaciones aceptadas por la comisión.

— Resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — En consideración el título III, que comprende los artículos 35 a 49.

Tiene la palabra el señor diputado por Córdoba.

Sr. Crostelli. — Señor presidente: la comisión no tiene modificaciones que introducir al texto del dictamen de mayoría.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Dumón. — Señor presidente: el bloque radical votará afirmativamente el título en consideración.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — Se va a votar.

— Resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — En consideración el título IV, que comprende los artículos 50 y 51.

Tiene la palabra el señor diputado por Córdoba.

Sr. Crostelli. — Señor presidente: en la última parte del artículo 50 se expresa "...cuando sólo deba otorgarse..." Proponemos que se teste la palabra "solo" y que se suprima la expresión "porcentaje establecido". Por lo tanto, deberá decir: "...el honorario podrá convenirse libremente. Los aportes a los regímenes de previsión para profesionales —si correspondiere— y otras contribuciones, exceptuadas las tasas retributivas de servicios de naturaleza local serán proporcionales a los honorarios efectivamente percibidos por los profesionales intervinientes."

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Dumón. — Señor presidente: la cuestión que estamos considerando es uno de los temas consensuados, porque lo que se pretende es que la securitización esté avalada por un spread bajo en su salida de mercado. Por esta razón el monto de los honorarios queda librado al acuerdo que se logre con el profesional, ya sea para hipotecas constituidas en un solo acto o para muchas hipotecas realizadas en un determinado momento. De acuerdo con ese convenio libre que realizarán los profesionales intervinientes, surgirán los respectivos aportes a las cajas previsionales, con lo cual no sólo estamos respetando la jurisdicción local sino también las cajas previsionales.

Por estas razones adelanto que vamos a votar afirmativamente el Título IV.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — Se va a votar el Título IV, que comprende los artículos 50 y 51, con las modificaciones propuestas por la comisión.

— Resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — En consideración el Título V, que comprende los artículos 52 a 67.

Tiene la palabra el señor diputado por Córdoba.

Sr. Crostelli. — Señor presidente: vamos a proponer una serie de modificaciones a algunos de los artículos que integran este título.

En el artículo 54, luego de la expresión "...la tenencia del mismo" sugerimos agregar la siguiente frase: "El juez dará traslado de la presentación por cinco (5) días al deudor a los efectos de las excepciones previstas en el artículo 64."

Con respecto al artículo 60 proponemos que, luego de la expresión "...juez competente junto con la correspondiente rendición de cuentas documentada dentro de los cinco (5) días siguientes", se agregue: "El juez dará traslado al deudor de la citada presentación de la acreedora por el término de cinco (5) días a los efectos de la impugnación o aceptación de la liquidación."

En el artículo 63 sugerimos reemplazar la frase que comienza diciendo: "El pago se realizará directamente al acreedor..." por la siguiente: "El pago se hará directamente al acreedor cuando éste sea titular de la totalidad del crédito."

"El remanente será depositado dentro del quinto día de realizado el cobro."

"Si hubiere más de un acreedor el pago se hará al martillero interviniente, quien descontará su comisión y depositará el saldo a la orden del juez para que éste cite a todos los acreedores para distribuir la suma obtenida."

En cuanto al artículo 65, sugerimos que, luego de la expresión "...el deudor podrá impugnar por la vía judicial", se agregue "por el procedimiento más abreviado que solicite el deudor."

Estas son las reformas que propone la comisión a los artículos contenidos en el título en tratamiento.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).**— Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Durañona y Vedia.**— Señor presidente: voy a proponer una modificación al artículo 54, respecto del cual el señor diputado Crostelli también sugirió un agregado. La misma consiste en que después de las palabras "Vencido el plazo de intimación" se agregue lo siguiente: "sin que se hubiera hecho efectivo el pago".

Formulo esta propuesta porque ésas son las dos condiciones que se tienen que dar para que pueda proceder lo que se establece más adelante. De todas maneras, observo que el agregado que ha sugerido el señor diputado Crostelli en cuanto al tema del traslado, despoja de congruencia al primer párrafo del artículo 54, toda vez que en su última parte indica que el lanzamiento no podrá suspenderse, salvo lo dispuesto en el artículo 64. Esto es así porque an-

tes no se suponía que existía este traslado que ahora se agrega.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).**— Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Dumón.**— Señor presidente: éstas eran las observaciones que nosotros habíamos formulado a la ejecución extrajudicial. Sosteníamos que no se daba derecho a la defensa judicial y que, aun en el caso de que el artículo hubiera quedado sin reforma, lo relativo a que el lanzamiento no podrá suspenderse salvo lo dispuesto en el artículo 64, no tenía una instancia judicial para hacer valer estas excepciones. De manera que estamos conformes con el agregado sobre el traslado por cinco días al deudor.

Además nos complace el aporte efectuado por el señor diputado Durañona y Vedia en el primer aspecto. Efectivamente, lo que él propone es lo que corresponde agregar al artículo 54. Con respecto a la segunda cuestión, a nuestro juicio no aparece tal incongruencia.

Por lo expuesto, votaremos por la afirmativa las modificaciones propuestas por la comisión más el agregado sugerido por el señor diputado Durañona y Vedia al artículo 54.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).**— Tiene la palabra el señor diputado por Córdoba.

**Sr. Crostelli.**— Señor presidente: aceptamos una sugerencia que nos hizo llegar el bloque de la Unión Cívica Radical respecto de la denominación del título V, que proponemos sea la siguiente: "Régimen especial de ejecución de hipotecas", eliminándose el término "extrajudicial". Asimismo estamos de acuerdo con las enmiendas propuestas por el señor diputado Durañona y Vedia.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).**— Con las modificaciones propuestas y aceptadas por la comisión, se va a votar el título V, que comprende los artículos 52 a 67.

— Resulta afirmativa.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).**— En consideración el título VI, que comprende los artículos 68 a 77.

Tiene la palabra el señor diputado por Córdoba.

**Sr. Crostelli.**— Señor presidente: con respecto al artículo 69 proponemos que se elimine el primer párrafo que el dictamen de mayoría aconsejaba incorporar al final del artículo 997 del Código Civil.

Solicitamos asimismo que se suprima el artículo 73 y que en el artículo 76 —que pasaría a ser 75— se incluya al comienzo la siguiente expresión: "Agréguase como segundo párrafo del artículo 3.936 del Código Civil el siguiente:".

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).**— Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Dumón.**— Señor presidente: la bancada radical se complace de haber llegado a este tipo de coincidencia con el bloque oficialista. Como lo señalamos en nuestra exposición, la modificación al artículo 997 del Código Civil y el agregado al artículo 1.628 del mismo cuerpo normativo, generaban cambios y repercusiones jurídicos de consecuencias negativas.

Finalmente, creemos que el agregado al artículo 76 torna más clara la norma. En consecuencia, la bancada radical va a votar el título VI con las modificaciones propuestas por la comisión.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).**— Se va a votar el título VI, que incluye los artículos 68 a 77, con las modificaciones aceptadas por la comisión.

— Resulta afirmativa.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).**— En consideración el título VII, que comprende el artículo 78, ahora 77.

Tiene la palabra el señor miembro informante.

**Sr. Crostelli.**— Señor presidente: la comisión no va a proponer modificaciones con respecto a este artículo.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).**— Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Dumón.**— Señor presidente: lamentamos profundamente no haber podido sensibilizar a la bancada mayoritaria para que acceda a realizar una modificación en este artículo. Están incurriendo en una gravísima equivocación. La figura del martillero o del corredor no puede ser juzgada por lo que haya ocurrido en una determinada jurisdicción o por el exceso que se haya podido producir en el cobro de una comisión en algún lugar del país.

La definición que se da en el Código de Comercio de esta figura —que también comparten los principales tratadistas— es la de acercar a las partes, la de facilitar las opciones y la de hacer más fácil la elección. Esto tiene una gran importancia porque el derecho de opción va a ser ejercitado por el adquirente —que siempre está en peores condiciones— a través de un martillero que va a ser medianamente independiente de las partes. Por ello es importante que perciba una comisión de ambos contratantes.

Si simplemente le cobrara al comitente va a resultar que el martillero terminará siendo un empleado de éste, con lo cual desaparece la posibilidad de opción y de asesoramiento que

necesariamente debe tener el adquirente (*Aplausos.*)

Si aquí lo que se quería era abaratar la vivienda, hubiéramos hecho una fórmula que justificara esto: que el comitente fuera el que pagara la única comisión cuando fuera vivienda nueva, a estrenar, que tiene un precio vinculado al costo de construcción e incluso al trámite. Pero el precio de la vivienda usada no lo fija lo que costó hacerla o llevarla al mercado sino que lo determina la demanda, o sea que aquí son otros los parámetros. (*Aplausos.*)

En el caso de la vivienda usada, la figura del martillero tiene un valor diferente. Por eso, después de tantas horas de análisis, de haber arribado a estas coincidencias y de haber logrado un consenso para esta normativa, lamento que la bancada Justicialista no haya aceptado nuestras sugerencias, y por ello adelanto que, naturalmente, nuestro bloque votará negativamente el artículo 78, ahora 77.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).**— Tiene la palabra el señor diputado por San Juan.

**Sr. Achem.**— Señor presidente: adhiero a lo expresado por el señor diputado Dumón. Quiero que quede constancia de que el bloque Cruzada Renovadora de San Juan también votará negativamente el artículo 78, ahora 77, por los motivos ya vertidos por el señor diputado preopinante.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).**— Tiene la palabra el señor diputado por La Rioja.

**Sr. Galván.**— Señor presidente: no sería sincero si no dijera lo que piensa el bloque de la Unión Cívica Radical y también —diría— el conjunto de los diputados de esta Honorable Cámara.

No voy a incursionar en las minuciosidades de este proyecto de ley porque son otros aspectos los que quisiera señalar brevemente para sensibilizar la importante predisposición que observamos en el bloque del oficialismo en esta sesión.

Quisiera que se acoja la propuesta formulada por el señor diputado Dumón y que en tal sentido se haga el mayor esfuerzo. Para ello apelaré a una razón muy importante que se vincula con el estado social del país. Pareciera que en los últimos tiempos hubiera una tendencia a menoscabar las profesiones liberales de los ciudadanos de la República. Existe una suerte de desconocimiento y de desmerecimiento de ellas por parte de algunos funcionarios del poder. Así es como se habla con displicencia de los médicos, abogados, corredores y martilleros, y también de los científicos, como acota la señora



diputada Mercader. Pienso que esto va enderezado a aflojar los resortes dignos de la clase media de la República.

El ejercicio de la profesión de corredor o martillero hace que las transacciones comerciales tengan prestanda. Debilitar estos viejos y tradicionales estamentos de la vida civil de un país es ir colocando las cosas delante de los hombres, el dinero antes que la profesión, el mérito de las finanzas antes que el esfuerzo que hacen estos hombres para dar transparencia a las transacciones de la vida civil y comercial de la República, que deben ser limpias y decentes.

En nombre del bloque de la Unión Cívica Radical, sin ninguna especulación, sin esperar ningún aplauso, apelo a la sensibilidad del bloque de la primera minoría para que esta iniciativa se modifique de acuerdo a la petición formulada por el señor diputado Dumón, y entre todos lleguemos a dictar la mejor legislación que está reclamando la República y los honrados trabajadores del país.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — Tiene la palabra el señor diputado por Formosa.

Sr. Parajón. — Señor presidente: habíamos advertido en los comienzos, cuando este buen proyecto había llegado a la Honorable Cámara, que indudablemente tenía algunos componentes irritativos que verdaderamente lo malograban en forma innecesaria. Al incorporar este nuevo marco jurídico institucional en el cual va a desempeñarse todo el gremio de la construcción, y al producir una desburocratización, habíamos advertido en su oportunidad que evidentemente la filosofía económica de este gobierno estaba reflejada en este proyecto.

¿Por qué decíamos que se encontraba reflejada la filosofía política actual? Porque indudablemente el ajuste se producía en los sectores sociales medios y los sectores profesionales, a los cuales quieren pauperizar paulatinamente. Y esto no va a ser legalizado por la bancada de la Unión Cívica Radical bajo ningún punto de vista. Es evidente que aquí se están preparando los instrumentos para que las grandes corporaciones y los grandes grupos económicos hagan su gran negocio político.

—Manifestaciones y aplausos en las galerías.

Sr. Parajón. — ¿Por qué estos mismos ajustes no se producen con el impuesto al valor agregado? ¿Por qué no se legisla un IVA diferenciado? Se está haciendo recaer sobre sectores del trabajo, los sectores medios de la sociedad argentina, este ajuste, y el Estado no hace el

suyo, como tampoco este proyecto hace los ajustes de los gastos operativos que provocan las entidades financieras.

Entonces aquí vemos en el fondo reflejada la filosofía económica de este gobierno. No vamos a convalidar un hecho de esta naturaleza: que quede bien en claro que la Unión Cívica Radical no comparte este criterio. (Aplausos en las bancas y en las galerías.)

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — Tiene la palabra el señor diputado por La Pampa.

Sr. Matzkin. — Señor presidente: observamos que hay algunos políticos que desde hace mucho tiempo no reciben aplausos y una vez que los reciben les producen una especie de autoimpulso y casi no tienen posibilidades de parar en la necesidad de seguir recibéndolos. Pero no es ésta la situación de nuestra bancada ni mucho menos. Además es bastante incomprensible, o por lo menos escasamente creíble, que las posibilidades de defender o no un porcentaje de comisión de un sector de la sociedad pueda generar semejantes hechos y conjeturas acerca de situaciones indeseables y terribles para la sociedad. Esto parece un tanto exagerado y nada creíble. Estos son puntos de vista opinables y respetables.

Algunos diputados parten de imputaciones políticas y toman vuelo aprovechando un hecho que es totalmente opinable.

Por otra parte, no he escuchado un solo comentario acerca de que el objetivo de la propuesta que estamos formulando forma parte de un contexto mucho más amplio en el cual queda comprendida toda la legislación en materia de vivienda.

¿Cómo podemos hacer para bajar el costo de la construcción? Quien va a comprar tiene que encontrarse con el menor costo posible a fin de que haya más metros edificables en el país.

Sr. Dumón. — ¿Me permite una interrupción, señor diputado, con la venia de la Presidencia?

Sr. Matzkin. — Disculpeme, señor diputado, pero a modo de conclusión voy a formular una propuesta.

Nuestro objetivo es muy simple; no hacemos discursos sobre este particular. Muchas de las propuestas que formulamos han sido felizmente consensuadas y en otras encontramos disidencias. Pero ése es el modo en el que funciona la democracia: con consensos y disensos. No tenemos que preocuparnos por ello y mucho menos hacer discursos alarmistas.

Hacemos propuestas orientadas hacia un objetivo en el que sí estamos convencidos. Cada una de las medidas elaboradas coadyuva a

bajar el costo de la construcción. Esta es una de esas medidas, aunque no la única. Todo lo que hemos votado y lo que aún resta por votar conforma un conjunto orgánico.

También yo doy el valor que el señor diputado Dumón otorgó al consenso logrado en algunos puntos complejos y difíciles. Lo valoro y respeto y considero que es un método que no debemos dejar de practicar siempre que podamos hacerlo. Voy a hacer una propuesta concreta porque quedan varios artículos sobre los cuales todavía debemos seguir trabajando; podríamos avanzar en su tratamiento y postergar la consideración de este artículo 78 en la búsqueda de algún consenso que nos permita acercar las distintas posiciones.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Dumón. — Comparto la metodología propuesta por el presidente de la bancada Justicialista.

Cuando este proyecto ingresó en la Cámara de Diputados señalé en el seno de las comisiones, en este recinto y también públicamente, que tenía la esperanza de coincidir con la posición de la bancada mayoritaria.

Esta es una iniciativa muy importante para la sociedad argentina y en torno de ella, convertida en ley, debemos lograr el consenso dentro y fuera de este recinto.

Por ello deseo recordar al señor diputado preopinante que he establecido dos categorías de vivienda: la nueva, en la que el costo de construcción y la posterior tramitación determina el precio de venta, y la usada, en la que el precio final lo fija el mercado, es decir, el juego de la oferta y la demanda.

Dentro de ese juego de la oferta y la demanda, la intervención del corredor o del martillero es sustantiva, incluso para bajar el precio final de la vivienda.

No es incompatible lo que sostenemos; también nosotros adscribimos a la necesidad de bajar el costo. Simplemente señalamos que el costo baja de una manera distinta en la vivienda nueva o a estrenar que en la vivienda usada.

No es lo mismo cuando se termina un edificio de departamentos y salen a la venta cien unidades que cuando ese edificio está construido desde hace diez años y ya se han vendido los departamentos. En un caso se ponen a la venta simultáneamente muchos departamentos. En el otro, se van a vender de a uno o de a dos. La función del martillero también es diferente. Por eso propongo desde el día

de ayer el siguiente texto: "En los casos de corretaje inmobiliario con destino a vivienda a estrenar, sólo se recibirá comisión del comitente."

Se lo dejo expresado una vez más a los miembros de la bancada Justicialista y al resto de los bloques. Esperamos que esta postergación que ha propuesto el señor diputado Matzkin nos permita arribar al consenso que hemos alcanzado en el resto de los temas.

Sr. Presidente (Romero, C. A.). — Tiene la palabra el señor diputado por Mendoza.

Sr. Orquín. — Señor presidente: antes de que se vote el procedimiento que hemos aceptado, quisiera contestar, en tono bajo, al presidente de la bancada Justicialista.

Reconocemos el esfuerzo que todos hemos realizado, sobre todo en lo que atañe a la modificación del artículo 69 y a la supresión del artículo 73. El tema de los martilleros no es menor y quiero hacer una reflexión al respecto.

Con el pretexto o con la intención de reducir el costo de las viviendas —que es legítimo y que todos estamos procurando alcanzar— no podemos empezar por atacar a las profesiones. No creo que los martilleros o los corredores de comercio sean los últimos profesionales que estén en la mira del actual equipo económico.

Lo digo sin estridencias. Sé de buena fuente que en el Ministerio de Justicia, por ejemplo, se está estudiando la modificación total del régimen de transferencia inmobiliaria, con el fin inmediato de suprimir la participación de los escribanos públicos en este tipo de transferencias, convirtiéndolas en un trámite meramente administrativo. Se quiere imitar el modelo norteamericano, al que hizo referencia en sesiones anteriores el señor diputado Dumón, con los inconvenientes e inseguridades que esto puede ocasionar.

Se ha avanzado un poco más. Con el pretexto de abaratar costos, se pretende suprimir la participación de otros profesionales en la construcción de viviendas, como es el caso de los arquitectos, dejando reservado este tema sólo a los ingenieros. Pareciera que en algún sector del gobierno se quiere ir en contra de estos profesionales. Esta es una realidad. También lo es que hemos encontrado en el bloque Justicialista la intención de corregir estos aspectos, lo que agradecemos y festejamos.

Entonces, compartiendo el criterio de terminar el estudio y votación de esta ley, invitamos a que este tema de los martilleros sea tratado por separado. No se trata sólo de la defensa de los martilleros, sino que es un antecedente para la protección del resto de las profesiones.

**Sr. Presidente (Romero C. A.).** — Se va a votar la propuesta del señor diputado Matzkin de postergar el tratamiento del artículo 78 —ahora 77— y continuar con los otros artículos de la iniciativa.

—Resultado afirmativa.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Consecuentemente con lo acordado por la Honorable Cámara, corresponde poner a consideración el Título VIII que contiene el artículo 79, ahora 78. Tiene la palabra el señor diputado por la Capital.

**Sr. Olivera.** — Señor presidente: la bancada de la Unión Cívica Radical aclara que votará negativamente este título.

En la propuesta del dictamen de minoría se buscaba reservar la designación de fondos comunes de inversión inmobiliaria para aquellos fondos que tuvieran su patrimonio constituido por inmuebles o derechos sobre inmuebles. De esa manera se aseguraba ante el mercado que esos fondos tenían características en cuanto a solvencia y a menor riesgo que los distinguían claramente respecto de otros fondos comunes de inversión.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Se va a votar el título VIII que contiene el artículo 79, ahora 78.

—Resultado afirmativa.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — En consideración el título IX que contiene el artículo 80, ahora 79.

Tiene la palabra el señor diputado por Córdoba.

**Sr. Crostelli.** — Señor presidente: en este artículo 80 —ahora 79— vamos a proponer algunas modificaciones. En primer lugar, sugerimos suprimir el inciso a) del punto 3.

En el punto 5, que al comienzo dice "El deudor ni el tercero, poseedor del inmueble hipotecado, pueden interponer incidente ni recurso alguno", se agrega "salvo las defensas del artículo 64 en la oportunidad del artículo 54."

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Dumón.** — La bancada radical va a votar afirmativamente el Título IX, con las modificaciones mencionadas por el señor miembro informante.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Se va a votar el artículo 80 —ahora 79—, correspondien-

te al Título IX, con las modificaciones propuestas por la comisión.

—Resultado afirmativa.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — En consideración el Título X, que comprende los artículos 81 y 82, ahora 80 y 81.

Tiene la palabra el señor diputado por Córdoba.

**Sr. Crostelli.** — Señor presidente: en el artículo 81 —ahora 80— se suprime el segundo párrafo completo, o sea que sólo subsiste el que dice: "Cuando la ley lo autorice pueden ser inscritos los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público".

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Dumón.** — Estamos de acuerdo.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Se va a votar el Título X, que comprende los artículos 81 y 82, —ahora 80 y 81—, con la modificación propuesta por la comisión.

—Resultado afirmativa.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — En consideración el Título XI, que comprende el artículo 83, ahora 82.

Se va a votar.

—Resultado afirmativa.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — En consideración el Título XII, que comprende los artículos 84 a 86, ahora 83 a 85.

Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Dumón.** — Señor presidente: ya dijimos al comienzo del debate que nosotros creemos que la desgravación o la exención impositiva debe tener causas absolutamente justificadas y que la inversión debe tener un mercado apropiado y gozar de seguridad jurídica, pero no debe contar con prebendas. Tiene que pagar impuestos como cualquiera.

Las exenciones deben ser o porque se trata de una renta que es solamente para subsistir o porque hay argumentos de orden social, tal como en este caso, la adquisición de la vivienda digna.

Pero, además, creemos que las exenciones acá consagradas van a ser un sacrificio o un esfuerzo innecesario o inútil —teniendo en cuenta las finalidades que esta ley propugna—, porque se va a aumentar la rentabilidad o el ré-

ntido de los inversores pero no se va a trasladar ningún beneficio al precio final, ya que dicho precio final seguirá igual, con lo cual habremos hecho un sacrificio para beneficiar a un sector que no hizo nada y no tiene argumentaciones para justificar tal sacrificio.

Por eso, planteamos que se debe desgravar del IVA la última etapa del proceso de venta, al fin de que el precio de la vivienda baje en un 18 por ciento y además para que el adquirente, cuando paga la primera cuota, no tenga que abonar ese 18 por ciento. De tal manera, facilitaremos enormemente el acceso a la vivienda a quienes disponen de escaso capital.

Por todo lo expuesto la bancada radical va a votar en forma negativa este título.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Michelli.** — Señor presidente: en este capítulo sobre modificaciones a las leyes impositivas no hay disposiciones que alcancen al *leasing*. En ese sentido, pienso que hay que mantener el inciso a) del artículo 82 —ahora 81— según el proyecto original enviado por el Poder Ejecutivo.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Córdoba.

**Sr. Crostelli.** — Señor presidente: la comisión no acepta la modificación propuesta.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por San Juan.

**Sr. Achem.** — El bloque Cruzada Renovadora de San Juan deja constancia de su apoyo a la propuesta realizada por el radicalismo y votará en contra de la postura sostenida por la mayoría, que no autoriza suprimir el 18 por ciento del IVA del costo final.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Se va a votar el título XII.

—Resultado afirmativa.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — En consideración el título XIII que comprende los artículos 87 a 96, ahora 86 a 97.

Tiene la palabra el señor diputado por Córdoba.

**Sr. Crostelli.** — Señor presidente: proponemos que se modifique la denominación del presente título suprimiendo la expresión "y de la Nación."

Asimismo, el artículo 89 —ahora 88—, quedará redactado de la siguiente manera: "Derógase la exigencia del registro de gestores previsto por el artículo 2.5.9.6. del Código de Edificación (ordenanza 33.387 oficializada por ordenanza 33.515)".

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Dumón.** — Señor presidente: solicito que se aclare cuál es la denominación definitiva del título en consideración.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Córdoba.

**Sr. Crostelli.** — Señor presidente: la denominación del título XIII es la siguiente: "Desregulación de aspectos vinculados a la construcción en el ámbito de la Capital Federal".

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Continúa en el uso de la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Dumón.** — Señor presidente: entiendo que la supresión de la expresión "y de la Nación" mejora extraordinariamente el texto que estamos considerando.

Por otra parte, difícilmente pueda pensarse en algún colegio profesional que no dependa de alguna de las provincias en la actual organización institucional.

No obstante lo expuesto, considero que tanto en el proyecto enviado por el Poder Ejecutivo como en el del dictamen de mayoría se han olvidado tres cuestiones. La primera es que en la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires existe un órgano que se llama Concejo Deliberante; la segunda, es que se ha modificado la Constitución Nacional y, como consecuencia de ello, se ha otorgado a la Capital Federal un nuevo *status* jurídico institucional. Por último, el tercer olvido en el que se ha incurrido es que esta Cámara de Diputados tiene como misión sancionar leyes y no ordenanzas. Esta es la razón por la cual no estamos de acuerdo con el título en consideración.

Además, tampoco coincidimos por una razón a la que hoy aludieron los señores diputados Galván y Orquín, cual es la de suponer que una vivienda se va a encarecer por el visado. Esto es un ataque gratuito a las profesiones que se mencionan en este título, al que corresponden todas las consideraciones que hicieron mis correligionarios y sobre las cuales me parece innecesario abundar.

Por las razones expuestas, la bancada radical va a votar en contra.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Durafina y Vedia.** — Señor presidente: tal como usted lo anunció, el título en consideración abarca el artículo 98, —ahora 97—, en el que también figura la cuestión que ha quedado pendiente.

El segundo párrafo del texto que se propone como artículo 2.018 del Código Civil expresa que en los casos de corretaje inmobiliario sólo se recibirá comisión del comitente. Por lo tanto, me parece que no podemos votar este texto hasta que no se resuelva el tema que se planteó con anterioridad.

Además, no podemos legislar a partir de una especie de subtítulo que dice "Modificaciones al proyecto de reformas al Código Civil sancionado por la Cámara de Diputados el 3 de noviembre de 1993", a continuación del cual figuran incluso los números de expediente y de Orden del Día. No lo podemos hacer pues no sabemos la suerte que habrá de correr ese proyecto. Es posible que la iniciativa que ahora se encuentra en el Senado se convierta en ley, pero evidentemente primero lo hará la que estamos considerando, con lo cual se produciría una anomalía legislativa sin precedentes. Alguien podría interpretar que esas disposiciones quedan supeditadas al dictado de otra norma, amén de no conocer con exactitud qué suerte correrían en caso de no aprobarse dicha norma. Además, debemos tener en cuenta lo que muy bien ha explicado el señor diputado Dumón en el sentido de que en el Senado existen dos proyectos sobre la misma materia, pudiendo resultar que se apruebe el que entró por el Senado y no la iniciativa a la que se hace referencia en este proyecto.

**Sr. Arias.** — ¿Me permite una interrupción señor diputado, con el permiso de la Presidencia?

**Sr. Durañona y Vedia.** — Sí, señor diputado.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Para una interrupción tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Arias.** — Señor presidente: tal como anticipé durante la consideración en general, nosotros vamos a solicitar la supresión del artículo 98, ahora 97. En realidad lo que se debió haber aclarado con anterioridad es que el artículo 98 —ahora 97— tendría que figurar bajo un título separado al que contiene los artículos 87 a 97, ahora 86 a 96.

En consecuencia, compartimos lo expuesto por el señor diputado Durañona y Vedia e insistimos en que debe eliminarse el artículo 98 —ahora 97—, por lo que cuando se terminen de considerar las cuestiones vinculadas específicamente al área de la Capital Federal formularemos la moción correspondiente.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Continúa en el uso de la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Durañona y Vedia.** — Señor presidente: sabía que sería útil la intervención del señor diputado que me solicitó la interrupción, y por eso se la concedí.

Al poner en consideración el título en tratamiento, el señor presidente incluyó al artículo 98 —ahora 97—, y como la comisión no habló en su momento de su eliminación yo quise exponer mi idea al respecto. Pero si ese artículo va a ser suprimido íntegramente, ya no tiene razón de ser mi intervención.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Córdoba.

**Sr. Crostelli.** — Señor presidente: por cuestiones de prolijidad y con el objeto de corregir la redacción del articulado, sugiero que en primer término la Cámara se expida respecto del artículo 78 —que pasa a ser 77—, cuya votación había quedado pendiente.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Green.** — Señor presidente: respeto el trabajo desarrollado por la comisión y la disposición que ha tenido para receptar las modificaciones propuestas. Por eso, teniendo en cuenta que en poco tiempo más existirá un nuevo vínculo entre la Capital Federal y el resto del país con motivo de la autonomía que nuestra nueva Carta Magna le reconoce, propongo que no se apruebe el Título XIII sobre desregulación de aspectos vinculados a la construcción en el ámbito de la Capital Federal.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Durañona y Vedia.** — Señor presidente: deseo advertir que la redacción del artículo que quedó pendiente se vincula con la norma que el señor diputado Arias anunció que se va a proponer eliminar. Por lo tanto, sería innecesario votar en primer término el artículo que quedó pendiente.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Dumón.** — Señor presidente: deseo aclarar que en el Título XIII se ha propuesto suprimir la expresión "y de la Nación".

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Córdoba.

**Sr. Crostelli.** — Señor presidente: atento a lo explicitado, solicito que se vote el artículo 78 —ahora 77— del Título VII antes que el Título XIII. En ese sentido, proponemos la siguiente redacción para dicho artículo: "Para la matriculación y el desempeño del corredor no será exigible el hallarse domiciliado en el

lugar donde se pretende ejercer. En los casos de corretaje inmobiliario de viviendas nuevas sólo se recibirá comisión del comitente. En las restantes operaciones la comisión al comprador no podrá exceder el 1½ por ciento del valor de compra."

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Dumón.** — Señor presidente: agradecemos el agregado que se ha propuesto introducir a esta norma en el entendimiento de que mejora la redacción. Sin embargo, creemos que todavía estamos muy lejos porque nosotros pretendíamos que se hiciera una distinción mucho más clara, de forma tal que la vivienda nueva no quedara regulada. Si comparamos los dos textos: el anterior, que implicaba un perjuicio enorme, desmedido e injusto, y el que se acaba de proponer, debemos decir que, aunque no nos deje conformes, es beneficioso. Exclusivamente por el hecho de posibilitar que se concrete en la norma este mejoramiento que hemos alcanzado, vamos a votar por la afirmativa.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Se va a votar el artículo 78 —ahora 77— con la redacción propuesta por la comisión.

— Resulta afirmativa.

**Sr. Parajón.** — Pido la palabra.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Formosa.

**Sr. Parajón.** — Señor presidente: quería dejar constancia de que en la votación del artículo 78 —ahora 77— me pronuncié por la negativa.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Se va a votar el Título XIII, que incluye los artículos 87 a 97, que pasan a ser 86 a 96, con las modificaciones aceptadas por la comisión.

— Resulta afirmativa.

**Sr. Arias.** — Pido la palabra.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

**Sr. Arias.** — Señor presidente: voy a proponer la suspensión del artículo 98 —ahora 97—, y de su título, y establecer en su reemplazo lo siguiente: "Déjase sin efecto toda norma legal que se oponga al contenido de la presente ley."

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Se va a votar el artículo 98 —ahora 97— con la modificación propuesta por el señor diputado por Buenos Aires.

— Resulta afirmativa.

— El artículo 99 —ahora 98— es de forma.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Queda sancionado el proyecto de ley<sup>1</sup> (Aplausos.)

<sup>1</sup> Véase el texto de la sanción en el Apéndice. (Página 3794.)

Se comunicará al Honorable Senado.

**Sr. Funes.** — Pido la palabra.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por Santa Fe.

**Sr. Funes.** — Señor presidente: simplemente quería que quede constancia en el Diario de Sesiones de un sentimiento con el que seguramente toda la Honorable Cámara va a estar de acuerdo.

Hemos sancionado tres proyectos importantes con el trabajo realizado por todos los miembros de las comisiones respectivas. Se trata de un acontecimiento trascendente para la vida institucional del país, pero no podemos dejar de mencionar que uno de los autores de todo esto que hoy culmina fue quien ejerciera la Presidencia de la Comisión de Vivienda: nuestro querido compañero, diputado por la provincia de Santa Fe, Fernando Caimini. (Aplausos.)

## 2

## MOCIONES DE ORDEN

**Sr. Di Tulio.** — Pido la palabra para una moción de orden.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Para una moción de orden tiene la palabra el señor diputado por Santa Cruz.

**Sr. Di Tulio.** — Señor presidente: hago moción de apartamiento de las prescripciones del reglamento a fin de plantear el tratamiento sobre tablas del proyecto de resolución contenido en el expediente 4.997-D-94, del cual todos los señores diputados tienen conocimiento. Por esta iniciativa se solicita que el Poder Ejecutivo nacional tome intervención en el problema planteado en la cuenca carbonífera de Río Turbio y le dé solución en forma inmediata.

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — No habiendo número suficiente, se va a llamar para votar la moción formulada por el señor diputado por Santa Cruz.

— Mientras se llama para votar:

**Sr. Presidente (Romero, C. A.).** — Tiene la palabra el señor diputado por el Chaco.

**Sr. Tenev.** — Señor presidente: existen situaciones de suma sensibilidad que hacen que busquemos la solidaridad de este cuerpo. Esto es lo que procura el señor diputado Di Tulio al solicitar el tratamiento sobre tablas del proyecto al que ha aludido y también lo que espero yo con respecto a una situación muy especial que seguidamente comentaré.

No me interesa el voto —si es que reunimos quórum— sino exponer la situación que atra-

Art. 90. — Redúcese la contribución por publicidad prevista por el artículo 65 de la Ordenanza Tarifaria para el año 1994 (47.548), al cinco por ciento (5 %) del valor anual de la mayor tarifa para un aviso frontal simple conforme el artículo 13.4.14 del Código de la Publicidad (ordenanza 41.115), con un importe único para toda la Capital.

Art. 91. — Derógase el artículo 2º y la obligación de percibir honorarios por etapas previstas en los capítulos II, III y IV del arancel aprobado por decreto ley 7.887/55.

Art. 92. — Derógase el artículo 2.1.1.4. del libro segundo del Código de Ética para la Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería, aprobado por decreto 1.099/84.

Art. 93. — Derógase la intervención del Consejo Profesional respectivo en la extensión del certificado de encomienda de tareas profesionales, previsto en el apartado 4º, inciso a), del artículo 2.1.2.2. del Código de la Edificación (ordenanza 33.387, oficializada por ordenanza 33.515).

Art. 94. — Prohíbese a los colegios profesionales de agrimensura, arquitectura e ingeniería exigir a sus matriculados, en forma previa a la realización de actividades en que éstos asuman responsabilidad profesional,

cualquier clase de certificado de habilitación y registro de encomienda.

Art. 95. — Suprímese el Registro Municipal de Profesionales al que se refiere el artículo 2.5.9.1. y concordantes del Código de la Edificación (ordenanza 33.387, oficializada por ordenanza 33.515) y créase, en su reemplazo un Registro de Profesionales Sancionados, donde figurarán exclusivamente aquellos profesionales que hayan sido suspendidos o inhabilitados para ejercer en el ámbito municipal.

Podrán ejercer libremente su profesión en el ámbito de la Capital Federal, de conformidad con lo establecido por el decreto 2.293 del 2 de diciembre de 1992, quienes no se encuentren incluidos en el Registro de Profesionales Sancionados mencionado en el párrafo anterior.

Art. 96. — Derógase el visado del consejo profesional respectivo del letrado reilamentario de obra, previsto en el apartado 5, inciso a), del artículo 2.1.2.2. del Código de la Edificación (ordenanza 33.387, oficializada por ordenanza 33.515).

Art. 97. — Déjase sin efecto toda norma legal que se oponga al contenido de la presente ley.

Art. 98. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dios guarde al señor presidente.

## B. INSERCIONES

### INSERCIÓN SOLICITADA POR EL SEÑOR DIPUTADO GOMEZ CENTURION

Opinión del señor diputado acerca del artículo 73 del proyecto de ley sobre financiamiento de la vivienda y la construcción

Planteo mi oposición al artículo 73 del dictamen de mayoría. En los últimos tiempos he recibido notas

de oposición a dicha norma por parte de la casi totalidad de las entidades profesionales de mi provincia. Además, debo agregar que de ninguna manera se pueden vulnerar las autonomías provinciales. Por estas razones me pronuncio por la eliminación del artículo.