

DIARIO DE SESIONES

CAMARA DE SENADORES DE LA NACION

55ª REUNIÓN — 23ª SESIÓN ORDINARIA — 21 DE DICIEMBRE DE 1994

Presidencia del señor vicepresidente del Honorable Senado,
don ORALDO N. BRITOS,
y del señor presidente de la Comisión de Acuerdos,
don DEOLINDO F. BITTEL

Secretarios: doctor EDGARDO RENÉ PIUZZI y señor EDGARDO P. V. MURGUIA

Prosecretarios: señor JUAN JOSÉ CANALS y doctor DONALDO ANTONIO DIB

PRESENTES:

AGUIRRE LANARI, Juan R.
ALASINO, Augusto
AVELIN, Alfredo
BITTEL, Deolindo F.
BORDÓN, José O.
BRANDA, Ricardo A.
BRAVO, Leopoldo
BRITOS, Oraldo N.
CABANA, Fernando V.
CAFIERO, Antonio F.
CENDOYA, Jorge J.
COSTANZO, Remo J.
DE LA RÚA, Fernando
FADEL, Mario N.
FIGUEROA, José O.
GENOUD, José
HUMADA, Julio C.
JUÁREZ, Carlos A.
LAFFERRIÈRE, Ricardo E.
LEÓN, Luis A.
LOSADA, Mario A.
LUDUEÑA, Felipe E.
MAC KARTHY, César
MARTÍNEZ, Daniel E.

MARTÍNEZ ALMUDEVAR, Enrique M.
MASSAT, Jorge
MAZZUCCO, Faustino M.
MENEM, Eduardo
MIRANDA, Julio
MOLINA, Pedro E.
OYARZÚN, Juan Carlos
PEÑA de LÓPEZ, Ana
RIVAS, Olijela del Valle
ROMERO, Juan Carlos
ROMERO FERIS, José A.
RUBEO, Luis
SÁNCHEZ, Libardo N.
SAN MILLÁN, Julio A.
SAPAG, Felipe R.
SNOPEK, Guillermo E.
SOLANA, Jorge D.
SOLARI YRIGOYEN, Hipólito
STORANI, Conrado H.
VACA, Eduardo P.
VERNA, Carlos Alberto
VILLARROEL, Pedro G.

AUSENTE, POR ENFERMEDAD:

OTERO, Edison

SUMARIO

1. **Manifestaciones en minoría.** (Pág. 5366.)
2. Por invitación del señor vicepresidente del Honorable Senado, el señor senador por San Juan doctor Leopoldo Bravo procede al izamiento de la bandera nacional en el mástil del recinto. (Pág. 5367.)
3. **Homenaje a la memoria** de la señora senadora, mandato cumplido, Margarita Malharro de Torres (Pág. 5367.)
4. **Asuntos entrados:**
 - I. **Comunicaciones de la Presidencia.** (Página 5371.)
 - II. **Mensaje y proyecto de ley del Poder Ejecutivo** por el que se aprueba el Convenio de Reconocimiento Mutuo de Certificados de Estudios, Títulos y Grados Académicos de Educación Superior con Ecuador, suscrito en Quito, el 18 de febrero de 1994 (P.E.-568/94). (Pág. 5371.)
 - III. **Mensaje y proyecto de ley del Poder Ejecutivo** por el que se aprueba el Acuerdo con Malasia para la promoción y protección recíprocas de inversiones suscrito en Kuala Lumpur, el 6 de septiembre de 1994 (P.E.-569/94). (Página 5373.)
 - IV. **Mensaje y proyecto de ley del Poder Ejecutivo** por el que se aprueba el Acuerdo con Finlandia para la promoción y protección recíprocas de inversiones suscrito en Helsinki, el 5 de noviembre de 1993 (P.E.-570/94). (Página 5380.)
 - V. **Mensaje y proyecto de ley del Poder Ejecutivo** por el que se aprueba el Acuerdo de Cooperación con Francia para la utilización con fines pacíficos y no explosivos de la energía nuclear, suscrito en Buenos Aires, el 21 de abril de 1994 (P.E.-571/94). (Pág. 5387.)
 - VI. **Proyecto de ley en revisión** sobre implementación del servicio de telegrama y carta documento enviados por el trabajador al empleador de acuerdo a la ley 23.789 (C.D.-106/94). (Pág. 5391.)
 - VII. **Proyecto de ley en revisión** sobre creación de comités de ética hospitalaria en todos los hospitales públicos (C.D.-107/94). (Pág. 5392.)
 - VIII. **Proyecto de ley en revisión** por el que se declara de interés nacional la promoción, fomento y desarrollo de la comercialización, industrialización y producción de carne equina para consumo (C.D.-108/94). (Pág. 5392.)

- IX. **Proyecto de ley en revisión** por el que se aprueba el Programa Federal de Reconversión Productiva "Cambio Rural" creado en el ámbito de la Secretaría de Agricultura, Ganadería y Pesca (C.D.-109/94). (Pág. 5393.)
- X. **Proyecto de ley en revisión** por el que se implementa la custodia, preservación y resguardo del acervo histórico documental del archivo de la Dirección de Archivo, Publicaciones y Museo de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación (C.D.-110/94). (Pág. 5393.)
- XI. **Proyecto de ley en revisión** por el que se establece un régimen de emergencia para la normalización del espectro radioeléctrico en la banda de ondas métricas utilizada por la radiodifusión sonora en frecuencia modulada (C.D.-111/94). (Pág. 5395.)
- XII. **Proyecto de ley en revisión** por el que se modifica la ley 18.248 (Régimen legal del nombre y apellido) (C.D.-112/94). (Pág. 5398.)
- XIII. **Proyecto de ley en revisión** sobre condonación de deudas a productores agropecuarios (C.D.-113/94). (Pág. 5399.)
- XIV. **Proyecto de ley en revisión** sobre modificación al Código de Minería (C.D.-114/94). (Pág. 5400.)
- XV. **Proyecto de ley en revisión** sobre creación del Sistema Nacional de Comercio Minero (C.D.-115/94). (Pág. 5405.)
- XVI. **Proyecto de ley en revisión** sobre licencia especial para la madre trabajadora en relación de dependencia ante el nacimiento de un hijo con síndrome de Down (C.D.-116/94). (Pág. 5406.)
- XVII. **Proyecto de ley en revisión** por el que se declara de interés nacional el control y erradicación de la brucelosis (C.D.-117/94). (Pág. 5406.)
- XVIII. **Proyecto de ley en revisión** sobre prohibición de la comercialización de equipos de audio denominados "walkman", cuyo nivel sonoro supere los 110 decibeles (C.D.-118/94). (Pág. 5408.)
- XIX. **Proyecto de ley en revisión** sobre creación de un régimen de inmunidad de jurisdicción de los Estados extranjeros ante los tribunales argentinos (C.D.-119/94). (Pág. 5408.)
- XX. **Proyecto de ley en revisión** sobre recopilación y edición de un cortometraje en video para difundir en el exterior las atracciones naturales y turísticas de la República Argentina (C.D.-120/94). (Pág. 5409.)

el proyecto de comunicación de los señores senadores Ludueña y Cafiero por el que se solicitan informes acerca de las excepciones otorgadas para el sobrevuelo de aeronaves en las cataratas del Iguazú (S.-601/94). Se aprueba. (Pág. 5499.)

55. Consideración del dictamen de las comisiones de Interior y Justicia y de Presupuesto y Hacienda en el proyecto de comunicación del señor senador Solari Yrigoyen por el que se solicita la realización de inversiones en la Unidad N° 6, dependiente del Servicio Penitenciario Federal, ubicada en Rawson, Chubut (S.-1.335/94). Se aprueba. (Pág. 5501.)

56. Consideración del dictamen de la Comisión de Transportes en el proyecto de comunicación del señor senador Alasino por el que se solicitan informes acerca de la aplicación definitiva del decreto 209/92 sobre pesos y dimensiones máximas para los vehículos que circulan por las vías de transporte terrestre (S.-1.353/94). Se aprueba. (Pág. 5502.)

57. Consideración sobre tablas del dictamen de la Comisión de Asistencia Social y Salud Pública en el proyecto de ley del señor senador Avelín sobre actividades relacionadas con la sangre humana (S.-35/94). Se aprueba con modificaciones. (Pág. 5503.)

58. Moción del señor senador Alasino para que se posterguen hasta mañana las preferencias acordadas para el día de hoy (C.D.-103 y 104/94). Se aprueba. (Pág. 5513.)

59. A moción del señor senador Branda se considera sobre tablas y se aprueba el proyecto de ley contenido en el dictamen de la Comisión Parlamentaria Mixta Revisora de Cuentas de la Administración en los expedientes O.V.-358/93, 188 y 400/94, relacionados con la cuenta general del ejercicio 1991. (Pág. 5514.)

60. A moción del señor senador Alasino se considera sobre tablas y se aprueba el proyecto de ley del que es autor por el que se amplía el plazo establecido en el artículo 7° de la ley 24.411, respecto al beneficio extraordinario a familiares de personas desaparecidas como consecuencia del accionar de las fuerzas armadas o paramilitares con anterioridad al 10 de diciembre de 1983 (S.-1.532/94). (Pág. 5514.)

61. A moción del mismo señor senador se considera sobre tablas y se aprueba el proyecto de ley en revisión por el que se amplía por el término de 180 días el plazo establecido en el artículo 6° de la ley 24.043, beneficio indemnizatorio a aquellas personas puestas a disposición del Poder Ejecutivo y a civiles juzgados por tribunales militares antes del 10 de diciembre de 1983 (C.D.-47/94). (Pág. 5515.)

62. A moción del señor senador Costanzo se considera sobre tablas y se aprueba el proyecto de ley en revisión sobre condonación de deudas por impuestos a las ganancias y activos correspondientes a los ejercicios 1991 y 1992 a los productores agropecuarios comprendidos en la ley 22.465 y su modificatoria, ley 23.019 (C.D.-113/94). (Pág. 5516.)

63. A moción del señor senador San Millán se considera sobre tablas y se aprueba el dictamen de la Comisión de Trabajo y Previsión Social en el proyecto de ley del que es autor por el que se incorpora al artículo 112 de la ley 24.013, de empleo, a los trabajadores agrarios (S.-233/94). (Pág. 5517.)

64. Moción de preferencia formulada por el señor senador Genoud para considerar en la próxima sesión con dictamen de comisión el proyecto de ley en revisión por el que se establece que la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires no podrá celebrar actos y contratos que importen la disposición de bienes de su propiedad hasta la asunción de las nuevas autoridades (C.D.-95/94). Se aprueba. (Pág. 5518.)

65. Postergación de la consideración del dictamen de la Comisión de Asuntos Constitucionales en varios proyectos de resolución por los que se introducen modificaciones al Reglamento del Honorable Senado (S.-207, 2.090 y 2.175/93; 171, 1.176 y 1.225/94). (Pág. 5520.)

66. A moción del señor senador Martínez Almudevar se considera sobre tablas el dictamen de las comisiones de Vivienda, de Legislación General, de Presupuesto y Hacienda y de Asuntos Penales y Regímenes Carcelarios en el proyecto de ley en revisión sobre financiamiento de la vivienda y la construcción (C.D.-101, 102 y 130/94). Se posterga la votación para mañana. (Pág. 5520.)

67. A moción del señor senador Romero se considera sobre tablas y se aprueba por unanimidad el proyecto de ley en revisión por el que se faculta al Poder Ejecutivo a disponer las modificaciones que resulten necesarias en las partidas del presupuesto nacional 1994, a los fines de cumplir con las obligaciones de pago de beneficios previsionales a los jubilados y pensionados (C.D.-140/94). (Pág. 5544.)

68. A moción del señor senador Bordón se considera sobre tablas y se aprueban dos proyectos de comunicación, uno del que es autor y otro del señor senador Genoud por los que se solicita se convoque a la Comisión Nacional de Emergencia Agropecuaria para que declare la misma en el departamento de San Rafael, Mendoza (S.-1.530 y 1.550/94). (Pág. 5545.)

69. Apéndice:

I. Sanciones del Honorable Senado. (Pág. 5546.)

II. Inserciones. (Pág. 5552.)

—En Buenos Aires, a las 16 y 42 del miércoles 21 de diciembre de 1994:

1

MANIFESTACIONES EN MINORIA

Sr. Avelín. — Pido la palabra.

Sr. Presidente (Britos). — Tiene la palabra el señor senador por San Juan.

Sr. Avelín. — Señor presidente: quisiera saber cuántos señores senadores hay en la casa y si es

No obstante, hago moción de preferencia para que este tema se trate en la próxima sesión con despacho de comisión.

Sr. Presidente (Britos). — En consideración la moción de preferencia formulada por el señor senador por Mendoza.

Sr. Alasino. — Estamos de acuerdo.

Sr. Presidente (Britos). — Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

—La votación resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Britos). — Queda aprobada la preferencia.

65

POSTERGACION

Sr. Presidente (Britos). — Conforme lo dispuesto en el plan de labor parlamentaria, corresponde considerar el dictamen de la Comisión de Asuntos Constitucionales en varios proyectos de resolución por lo que se introducen modificaciones al Reglamento de la Honorable Cámara, expedientes S.-207/93, 2.090/93, 2.175/93, 171/94, 1.176/94 y 1.225/94.

Sr. Genoud. — Pido la palabra.

Sr. Presidente (Britos). — Tiene la palabra el señor senador por Mendoza.

Sr. Genoud. — En la reunión de presidentes de bloque habíamos anticipado que no íbamos a votar favorablemente este tratamiento sobre tablas. En primer lugar, porque no advertimos la urgencia en considerar esta cuestión. Si bien es cierto que esta norma adecua el Reglamento a la nueva Constitución Nacional, bien se la podría considerar en la primera sesión del año próximo.

Además, hay un sinnúmero de modificaciones que no compartimos como, por ejemplo, las ampliaciones del número de comisiones y de miembros de algunas de ellas. Nos hubiera gustado concertar estos temas con la bancada mayoritaria.

Del mismo modo, no nos satisface la redacción de uno de los artículos del Reglamento, vinculado con los plazos para impugnar u objetar los acuerdos de los magistrados.

Sr. Romero Feris. — Pido la palabra.

Sr. Presidente (Britos). — Tiene la palabra el señor senador por Corrientes del Partido Autonomista.

Sr. Romero Feris. — Señor presidente: estoy de acuerdo con gran parte de lo que acaba de decir el señor senador por Mendoza. Lo único en que no coincido con él es con aquello de que

acuerden solamente las dos bancadas mayoritarias. Tal como lo manifesté ayer en la reunión de presidentes de bloque, este tema debemos tratarlo todas las bancadas que integramos este cuerpo.

Por eso, solicito que no se trate esta cuestión hoy porque se refiere a algo delicado y difícil, ante lo cual debemos prestar una atención muy especial. Recién ayer, aproximadamente a las tres de la tarde, hubo despacho de comisión, razón por la cual no tuvimos tiempo de examinarlo como realmente corresponde.

Por estos motivos, reitero mi pedido de que no se trate hoy este tema.

Sr. Presidente (Britos). — Tiene la palabra el señor senador por Santa Cruz.

Sr. Molina. — Señor presidente: me parece que esto se podría conversar. Existe la necesidad de realizar una modificación del Reglamento, sobre todo para evitar las exhortaciones de práctica de todos los miércoles, las ausencias y demás asuntos. Asimismo, nosotros consideramos importante la ampliación del número de algunas comisiones.

De cualquier manera, hago la propuesta de que la consideración de este tema se postergue para la reunión de mañana, a efectos de que durante este interregno se pueda llegar a un acuerdo al respecto. Entonces, mi propuesta concreta es que esta cuestión se considere en la reunión de mañana.

Sr. Presidente (Britos). — Existe una propuesta del bloque Justicialista para postergar la consideración de este tema hasta la reunión de mañana, después del tratamiento del proyecto de ley de presupuesto nacional.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

—La votación resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Britos). — Queda postergada para la reunión de mañana la consideración del dictamen en varios proyectos de resolución por los que se introducen modificaciones al Reglamento de la Honorable Cámara.

66

FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA Y LA CONSTRUCCION

Sr. Presidente (Britos). — Conforme lo dispuesto en el plan de labor parlamentaria, corresponde considerar el dictamen de las comisiones de Vivienda, de Legislación General, de Presupuesto y Hacienda y de Asuntos Penales y Regi-

menes Carcelarios en el proyecto de ley en revisión sobre financiamiento de la vivienda y la construcción, expediente C.D.-101, 102 y 130/94.

Tiene la palabra el señor senador por La Pampa.

Sr. Martínez Almudevar. — Señor presidente: solicito el tratamiento sobre tablas de este proyecto de ley en revisión, de acuerdo a lo establecido en el plan de labor.

Sr. Presidente (Britos). — En consideración la moción de tratamiento sobre tablas formulada por el señor senador por La Pampa.

Sr. Molina. — Pido la palabra.

Sr. Presidente (Britos). — Tiene la palabra el señor senador por Santa Cruz.

Sr. Molina. — Señor presidente: la bancada de la Unión Cívica Radical había comunicado que tenía un acto partidario al que debía asistir, por lo tanto nos vamos a encontrar sin quórum.

Lo que quiero dejar expresado es que nuestro deseo es dar tratamiento urgente a este sistema de financiamiento de la vivienda propuesto por el Poder Ejecutivo, porque es una forma de reactivar la construcción en todo el país. Si bien entendemos que esta iniciativa es para un segmento importante de varias provincias, la propuesta es que mañana comencemos su tratamiento —manteniendo la preferencia— y lleguemos al acuerdo necesario para votarla. Evidentemente, ahora no tenemos quórum, así que la votación quedaría pendiente para mañana.

Sr. Romero Feris. — Pido la palabra.

Sr. Presidente (Britos). — Tiene la palabra el señor senador por Corrientes.

Sr. Romero Feris. — Señor presidente: ayer, en la reunión de presidentes de bloque, solicité la postergación de este tema, ya que no contaba con dictamen de comisión y es una cuestión sumamente difícil. Por lo menos hasta ayer no tenía dictamen. Además, posee unas cláusulas sumamente difíciles que van en contra de lo dispuesto en el artículo 18 de la Constitución Nacional.

Eso es lo que me preocupa; por eso solicité la postergación de este tema.

Sr. Martínez Almudevar. — Hay dictamen de comisión.

Sr. Fadel. — Pido la palabra.

Sr. Presidente (Britos). — Tiene la palabra el señor senador por Catamarca.

Sr. Fadel. — Señor presidente: es para solicitar la postergación para mañana, antes de co-

menzar con la consideración del proyecto de ley de presupuesto, del expediente S.-1.530, que contiene un proyecto de comunicación del señor senador Bordón por el que se solicita al Poder Ejecutivo que declare en emergencia agropecuaria al departamento de San Rafael, Mendoza.

Sr. Presidente (Britos). — Se encuentra reservado en mesa, señor senador. Ahora estamos considerando una propuesta del señor senador por La Pampa.

Tiene la palabra el señor senador por Formosa.

Sr. Branda. — Señor presidente: es para manifestar que el señor senador Romero Feris incurrió en un error involuntario.

El proyecto de ley sobre financiamiento de la vivienda cuenta con dictamen de comisión y, si no llegamos a obtener quórum, lo dejaremos diferido para tratarlo mañana.

Sr. Presidente (Britos). — Les recuerdo que en la reunión de presidentes de bloque, la bancada de la Unión Cívica Radical había adelantado que hoy se retiraría aproximadamente a las 19 y 30. Solicitaron un pequeño cuarto intermedio para asistir a un acto.

Tiene la palabra el señor senador por Corrientes.

Sr. Romero Feris. — Señor presidente: hemos hecho ese acuerdo y considero que debemos cumplirlo. Pero como fui aludido, quiero saber cuándo se obtuvo el dictamen, porque hasta esta mañana no lo había.

Sr. Presidente (Britos). — A las 13 y 30 con cuatro segundos. (*Risas.*) Hay quórum.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar la moción de tratamiento sobre tablas.

— La votación resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Britos). — Por Secretaría se dará lectura.

Sr. Secretario (PiuZZi). — (*Lee*)

Dictamen de comisión

Honorable Senado:

Vuestras comisiones de Vivienda, Legislación General, Presupuesto y Hacienda y de Asuntos Penales y Regímenes Carcelarios han considerado el proyecto de ley venido en revisión sobre financiamiento de la vivienda y la construcción (expediente C.D.-101/94) y el expediente C.D.-102/94 por el que la Prosecretaría Parlamentaria comunica rectificación del texto correspondiente al artículo 83 en el proyecto de referencia; y, por las razones que dará el miembro informante, os aconsejan su sanción con la rectificación mencionada.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 119 del Reglamento del Honorable Senado este dictamen pasa directamente al orden del día.

Sala de las comisiones, 20 de diciembre de 1994.

Enrique M. Martínez Almudevar. — Jorge D. Solana. — Juan C. Romero. — Julio C. Humada. — Antonio F. Cafiero. — Carlos A. Juárez. — Eduardo P. Vaca. — Guillermo E. Snopek. — Julio A. San Millán. — Ricardo A. Branda. — Augusto Alasino. — José O. Figueroa. — Felipe E. Ludueña. — Pedro E. Molina.

En disidencia parcial:

Juan R. Aguirre Lanari.

Buenos Aires, 17 de noviembre de 1994.

Al señor presidente del Honorable Senado.

Tengo el honor de dirigirme al señor presidente, comunicándole que esta Honorable Cámara, ha sancionado en sesión de la fecha, el siguiente proyecto de ley que paso en revisión al Honorable Senado:

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

TÍTULO I

Del fideicomiso

CAPÍTULO I

Artículo 1º — Habrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario.

Art. 2º — El contrato deberá individualizar al beneficiario, quien podrá ser una persona física o jurídica, que puede o no existir al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deberán constar los datos que permitan su individualización futura.

Podrá designarse más de un beneficiario, los que salvo disposición en contrario se beneficiarán por igual; también podrán designarse beneficiarios sustitutos para el caso de no aceptación, renuncia o muerte.

Si ningún beneficiario aceptare, todos renunciaren o no llegaren a existir, se entenderá que el beneficiario es el fideicomisario. Si tampoco el fideicomisario llegara a existir, renunciaré o no aceptare, el beneficiario será el fiduciante.

El derecho del beneficiario puede transmitirse por actos entre vivos o por causa de muerte, salvo disposición en contrario del fiduciante.

Art. 3º — El fideicomiso también podrá constituirse por testamento, extendido en alguna de las formas previstas por el Código Civil, el que contendrá al menos las enunciaciones requeridas por el artículo 4º. En caso de que el fiduciario designado por testamento no aceptare se aplicará lo dispuesto en el artículo 10 de la presente ley.

CAPÍTULO II

El fiduciario

Art. 4º — El contrato también deberá contener:

- La individualización de los bienes objeto del contrato. En caso de no resultar posible tal individualización a la fecha de la celebración del fideicomiso, constará la descripción de los requisitos y características que deberán reunir los bienes;
- La determinación del modo en que otros bienes podrán ser incorporados al fideicomiso;
- El plazo o condición a que se sujeta el dominio fiduciario, el que nunca podrá durar más de treinta (30) años desde su constitución, salvo que el beneficiario fuere un incapaz, caso en el que podrá durar hasta su muerte o el cese de su incapacidad;
- El destino de los bienes a la finalización del fideicomiso;
- Los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo si cesare.

Art. 5º — El fiduciario podrá ser cualquier persona física o jurídica. Sólo podrán ofrecerse al público para actuar como fiduciarios las entidades financieras autorizadas a funcionar como tales sujetas a las disposiciones de la ley respectiva y las personas jurídicas que autorice la Comisión Nacional de Valores quien establecerá los requisitos que deban cumplir.

Art. 6º — El fiduciario deberá cumplir las obligaciones impuestas por la ley o la convención con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

Art. 7º — El contrato podrá dispensar al fiduciario de la obligación de rendir cuentas, la que podrá ser solicitada por el beneficiario conforme las previsiones contractuales ni de la culpa o dolo en que pudieren incurrir él o sus dependientes, ni de la prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitidos.

En todos los casos los fiduciarios deberán rendir cuentas a los beneficiarios con una periodicidad no mayor a un (1) año.

Art. 8º — Salvo estipulación en contrario, el fiduciario tendrá derecho al reembolso de los gastos y a una retribución. Si ésta no hubiese sido fijada en el contrato, la fijará el juez teniendo en consideración la índole de la encomienda y la importancia de los deberes a cumplir.

Art. 9º — El fiduciario cesará como tal por:

- Remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones, a instancia del fiduciante; o a pedido del beneficiario con citación del fiduciante;
- Por muerte o incapacidad judicialmente declarada si fuera una persona física;
- Por disolución si fuere una persona jurídica;
- Por quiebra o liquidación;
- Por renuncia si en el contrato se hubiese autorizado expresamente esta causa. La renuncia tendrá efecto después de la transferencia del patrimonio objeto del fideicomiso al fiduciario sustituto.

Art. 10. — Producida una causa de cesación del fiduciario, será reemplazado por el sustituto designado en el contrato o de acuerdo al procedimiento previsto por él. Si no lo hubiere o no aceptare, el juez designará como fiduciario a una de las entidades autorizadas de acuerdo a lo previsto en el artículo 19. Los bienes fideicomitidos serán transmitidos al nuevo fiduciario.

CAPÍTULO III

Efectos del fideicomiso

Art. 11. — Sobre los bienes fideicomitidos se constituye una propiedad fiduciaria que se rige por lo dispuesto en el título VII del libro III del Código Civil y las disposiciones de la presente ley cuando se trate de cosas, o la que correspondieren a la naturaleza de los bienes cuando éstos no sean cosas.

Art. 12. — El carácter fiduciario del dominio tendrá efecto frente a terceros desde el momento en que se cumplan las formalidades exigibles de acuerdo a la naturaleza de los bienes respectivos.

Art. 13. — Cuando se trate de bienes registrables, los registros correspondientes deberán tomar razón de la transferencia fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario. Cuando así resulte del contrato, el fiduciario adquirirá la propiedad fiduciaria de otros bienes que adquiera con los frutos de los bienes fideicomitidos o con el producto de actos de disposición sobre los mismos, dejando constancia de ello en el acto de adquisición y en los registros pertinentes.

Art. 14. — Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante. La responsabilidad objetiva del fiduciario emergente del artículo 1.113 del Código Civil se limita al valor de la cosa fideicomitida cuyo riesgo o vicio fuese causa del daño si el fiduciario no pudo razonablemente haberse asegurado.

Art. 15. — Los bienes fideicomitidos quedarán exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario. Tampoco podrán agredir los bienes fideicomitidos los acreedores del fiduciante, quedando a salvo la acción de fraude. Los acreedores del beneficiario podrán ejercer sus derechos sobre los frutos de los bienes fideicomitidos y subrogarse en sus derechos.

Art. 16. — Los bienes del fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos. La insuficiencia de los bienes fideicomitidos para atender a estas obligaciones, no dará lugar a la declaración de su quiebra. En tal supuesto y a falta de otros recursos provistos por el fiduciante o el beneficiario según previsiones contractuales, procederá a su liquidación, la que estará a cargo del fiduciario, quien deberá enajenar los bienes que lo integren y entregará el producido a los acreedores conforme al orden de privilegios previsto para la quiebra; si se tratase de fideicomiso financiero regirán en lo pertinente las normas del artículo 24.

Art. 17. — El fiduciario podrá disponer o gravar los bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que para ello sea necesario el consentimiento del fiduciante o del beneficiario, a menos que se hubiere pactado lo contrario.

Art. 18. — El fiduciario se halla legitimado para ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, tanto contra terceros como contra el Beneficiario.

El juez podrá autorizar al fiduciante o al beneficiario a ejercer acciones en sustitución del fiduciario, cuando éste no lo hiciera sin motivo suficiente.

CAPÍTULO IV

Del fideicomiso financiero

Art. 19. — Fideicomiso financiero es aquel contrato de fideicomiso sujeto a las reglas precedentes, en el cual el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por la Comisión Nacional de Valores para actuar como fiduciario financiero, y beneficiario son los titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes así transmitidos.

Dichos certificados de participación y títulos de deuda serán considerados títulos valores y podrán ser objeto de oferta pública.

La Comisión Nacional de Valores será autoridad de aplicación respecto de los fideicomisos financieros, pudiendo dictar normas reglamentarias.

Art. 20. — El contrato de fideicomiso deberá contener las previsiones del artículo 4° y las condiciones de emisión de los certificados de participación o títulos representativos de deuda.

CAPÍTULO V

De los certificados de participación y títulos de deuda

Art. 21. — Los certificados de participación serán emitidos por el fiduciario. Los títulos representativos de deuda garantizados por los bienes fideicomitidos podrán ser emitidos por el fiduciario o por terceros, según fuere el caso. Los certificados de participación y los títulos representativos de deuda podrán ser al portador o nominativos, endosables o no, o escriturales conforme al artículo 8° y concordantes de la ley 23.576 (con las modificaciones de la ley 23.962). Los certificados serán emitidos en base a un prospecto en el que constarán las condiciones de la emisión, y contendrá las enunciaciones necesarias para identificar el fideicomiso al que pertenecen, con somera descripción de los derechos que confieren.

Podrán emitirse certificados globales de los certificados de participación, para su inscripción en regímenes de depósito colectivo. A tal fin se considerarán definitivos, negociables y divisibles.

Art. 22. — Pueden emitirse diversas clases de certificados de participación con derechos diferentes. Dentro de cada clase se otorgarán los mismos derechos. La emisión puede dividirse en series.

CAPÍTULO VI

De la insuficiencia del patrimonio fideicomitado en el fideicomiso financiero

Art. 23. — En el fideicomiso financiero del capítulo IV, en caso de insuficiencia del patrimonio fideicomitado, si

no hubiere previsión contractual, el fiduciario citará a asamblea de tenedores de títulos de deuda, lo que se notificará mediante la publicación de avisos en el Boletín Oficial y un diario de gran circulación del domicilio del fiduciario, lo que se celebrará dentro del plazo de sesenta días contados a partir de la última publicación, a fin de que la asamblea resuelva sobre las normas de administración y liquidación del patrimonio.

Art. 24. — Las normas a que se refiere el artículo precedente podrán prever:

- a) La transferencia del patrimonio fideicomitado como unidad a otra sociedad de igual giro;
- b) Las modificaciones del contrato de emisión, las que podrán comprender la remisión de parte de las deudas o la modificación de los plazos, modos o condiciones iniciales;
- c) La continuación de la administración de los bienes fideicomitados hasta la extinción del fideicomiso;
- d) La forma de enajenación de los activos del patrimonio fideicomitado;
- e) La designación de aquel que tendrá a su cargo la enajenación del patrimonio como unidad o de los activos que lo conforman;
- f) Cualquier otra materia que determine la asamblea relativa a la administración o liquidación del patrimonio separado.

La asamblea se considerará válidamente constituida cuando estuviesen presentes tenedores de títulos que representen como mínimo dos terceras partes del capital emitido y en circulación; podrá actuarse por representación con carta poder certificada por escribano público, autoridad judicial o banco; no es necesario legalización.

Los acuerdos deberán adoptarse por el voto favorable de tenedores de títulos que representen, a lo menos, la mayoría absoluta del capital emitido y en circulación, salvo en el caso de las materias indicadas en el inciso b) en que la mayoría será de dos terceras partes ($\frac{2}{3}$) de los títulos emitidos y en circulación.

Si no hubiese quórum en la primera citación se deberá citar a una nueva asamblea la cual deberá celebrarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha fijada para la asamblea no efectuada; ésta se considerará válida con los tenedores que se encuentren presentes. Los acuerdos deberán adoptarse con el voto favorable de títulos, que representen a los menos la mayoría absoluta del capital emitido y en circulación.

CAPÍTULO VII

De la extinción del fideicomiso

Art. 25. — El fideicomiso se extinguirá por:

- a) El cumplimiento del plazo o la condición a que se hubiere sometido o el vencimiento del plazo máximo legal;
- b) La revocación del fiduciante si se hubiere reservado expresamente esa facultad; la revocación no tendrá efecto retroactivo;
- c) Cualquier otra causal prevista en el contrato.

Art. 26. — Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario estará obligado a entregar los bienes fideicomitados al fideicomisario o a sus sucesores, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan.

TÍTULO II

Contrato de "leasing"

Art. 27. — Existirá contrato de "leasing" cuando al contrato de locación de cosas se agregue una opción de compra a ejercer por el tomador y se satisfagan los siguientes requisitos:

- a) Que el dador sea una entidad financiera o una sociedad que tenga por objeto la realización de este tipo de contratos;
- 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;
- c) Que el canon se fije teniendo en cuenta la amortización del valor de la cosa, conforme a criterios de contabilidad generalmente aceptados, en el plazo de duración del contrato. No rigen en esta materia las disposiciones relativas a plazos máximos y mínimos de la locación de cosas;
- d) Que el tomador tenga la facultad de comprar la cosa mediante el pago de un precio fijado en el contrato que responda al valor residual de aquélla. Esa facultad podrá ser ejercida a partir de que el tomador haya pagado la mitad de los períodos de alquiler estipulados, o antes, si así lo convinieron las partes.

Art. 28. — También podrán celebrar contrato de "leasing" los fabricantes e importadores de cosas muebles destinadas al equipamiento de industrias, comercios, empresas de servicios, agropecuarias o actividades profesionales que el tomador utilice exclusivamente con esa finalidad. Serán aplicables a este contrato las disposiciones de los incisos b), c) y d) del artículo anterior y, en lo pertinente, las demás disposiciones de este título.

En este contrato no serán válidas las renunciaciones a las garantías de evicción y vicios redhibitorios.

Art. 29. — Las partes podrán convenir, junto con la opción de compra, la posibilidad de que el tomador opte por renovar el contrato, sustituyéndose las cosas que constituyen su objeto por otras nuevas en las condiciones que se hubiesen pactado.

Art. 30. — A los efectos de su oponibilidad frente a terceros el contrato deberá inscribirse en el registro que corresponda a las cosas que constituyen su objeto. Si se tratare de cosas muebles no registrables deberá inscribirse en el Registro de Créditos Prendarios del lugar donde se encuentren.

Art. 31. — Serán oponibles a los acreedores de las partes los efectos del contrato debidamente inscrito, por lo que sólo podrán ejercer las facultades que le son propias, pero que no obstaculicen el cumplimiento de la finalidad del contrato. Los acreedores del tomador podrán subrogarse en los derechos de éste para ejercer la opción de compra.

En caso de quiebra del dador el contrato continuará por el plazo convenido, pudiendo el tomador ejercer la opción de compra en el tiempo previsto.

En caso de quiebra del tomador, dentro de los sesenta (60) días de decretada, el síndico podrá optar entre continuar el contrato en las condiciones pactadas o resolverlo. Pasado ese plazo sin que haya ejercido la opción, el contrato se considerará resuelto.

Art. 32. — La transmisión del dominio se produce por el ejercicio de la opción de compra, el pago del valor residual en las condiciones fijadas en el contrato y el cumplimiento de los recaudos legales pertinentes de acuerdo a la naturaleza de la cosa de que se trate, a cuyo efecto las partes deberán otorgar la documentación necesaria.

Art. 33. — A este contrato se aplicarán subsidiariamente las disposiciones relativas a la locación de cosas en cuanto sean compatibles con su naturaleza y finalidad, y las del contrato de compraventa después de ejercida la opción de compra.

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.

Art. 34. — Cuando el objeto del "leasing" fuesen cosas inmuebles, el incumplimiento de la obligación del tomador de pagar el canon dará lugar a los siguientes efectos:

- a) Si el deudor hubiera pagado menos de un cuarto (1/4) de la cantidad de períodos de alquiler convenidos, la mora será automática y el dador podrá demandar judicialmente el desalojo; se dará vista por cinco (5) días al tomador, quien podrá probar documentalmente que están pagados los períodos que se le reclamaron o paralizar el trámite, por única vez, mediante el pago de los alquileres adeudados con más sus intereses. Caso contrario el juez dispondrá el lanzamiento sin más trámite.
- b) Si el tomador hubiese pagado más de un cuarto (1/4) pero menos del setenta y cinco por ciento (75%) de los períodos de alquiler convenidos el dador deberá intimarlo al pago del o los períodos adeudados, para lo cual el tomador tendrá un plazo de sesenta (60) días corridos a partir de la recepción de la notificación. Pasado ese plazo sin que el pago se hubiese verificado el dador podrá demandar el desalojo, de lo cual se dará vista por cinco (5) días al tomador, quien podrá demostrar el pago de los períodos reclamados, o paralizar el procedimiento mediante el pago de los alquileres adeudados con más sus intereses, si antes no hubiese recurrido a este procedimiento. Caso contrario el juez dispondrá el lanzamiento sin más trámite.
- c) Si el incumplimiento se produjese después del momento en que el tomador está habilitado para ejercer la opción de compra o cuando hubiese pagado más de dos terceras partes (2/3) de la cantidad de períodos de alquiler estipulados en el contrato el dador deberá intimarlo al pago y el tomador tendrá la opción de pagar en el plazo de noventa (90) días los alquileres adeudados con

más sus intereses o el valor residual que resulte de la aplicación del contrato a la fecha de la mora. Pasado ese plazo sin que el pago se hubiese verificado el dador podrá demandar el desalojo, de lo cual se dará vista al tomador por cinco (5) días, quien sólo podrá paralizarlo ejerciendo alguna de las opciones previstas en este inciso;

- d) Producido el desalojo el dador podrá reclamar el pago de los alquileres adeudados hasta el momento del lanzamiento, con más sus intereses y los daños y perjuicios que resultasen del deterioro anormal de la cosa imputable al tomador.

TITULO III

De las letras hipotecarias

Art. 35. — Las letras hipotecarias son títulos valores con garantía hipotecaria.

Art. 36. — La emisión de letras hipotecarias sólo puede corresponder a hipotecas de primer grado y estar consentida expresamente en el acto de constitución de la hipoteca.

Art. 37. — La emisión de letras hipotecarias extingue por novación la obligación que era garantizada por la hipoteca.

Art. 38. — La emisión de letras hipotecarias no impide al deudor transmitir el dominio del inmueble; el nuevo propietario tendrá los derechos y obligaciones del tercer poseedor de cosa hipotecada. La locación convenida con posterioridad a la constitución de la hipoteca será inoponible a quienes adquieran derechos sobre la letra o sus cupones. El deudor o el tercero poseedor tienen la obligación de mantener la cosa asegurada contra incendio en las condiciones usuales de plaza; el incumplimiento causa la caducidad de los plazos previstos en la letra.

Art. 39. — Las letras hipotecarias son emitidas por el deudor, e intervenidas por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la jurisdicción donde se encuentre el inmueble hipotecado, en papel que asegure su inalterabilidad, bajo la firma del deudor, el escribano y un funcionario autorizado del registro, dejándose constancia de su emisión en el mismo asiento de la hipoteca.

Las letras hipotecarias deberán contener las siguientes enunciaciones:

- a) Nombre del deudor y, en su caso, del propietario del inmueble hipotecado;
- b) Nombre del acreedor;
- c) Monto de la obligación incorporada a la letra, expresado en una cantidad determinada en moneda nacional o extranjera;
- d) Plazos y demás estipulaciones respecto del pago, con los respectivos cupones, salvo lo previsto en el artículo 41 para las letras susceptibles de amortizaciones variables;
- e) El lugar en el cual debe hacerse el pago;
- f) Tasa de interés compensatorio y punitivo;
- g) Ubicación del inmueble hipotecado y sus datos registrales y catastrales;
- h) Deberá prever la anotación de pagos de servicios de capital o renta o pagos parciales;

- i) La indicación expresa de que la tenencia de los cupones de capital e intereses acredita su pago, y que el acreedor se halla obligado a entregarlos y el deudor a requerirlos;
- j) Los demás que fijen las reglamentaciones que se dicten.

También se dejará constancia en las letras de las modificaciones que se convengan respecto del crédito, como las relativas a plazos de pago, tasas de interés, etcétera, las letras hipotecarias también podrán ser escriturales.

Art. 40. — Las letras hipotecarias se transmiten por endoso nominativo que se hará en el lugar habilitado para ello en el título, o en su prolongación; deberá constar el nombre del endosatario, quien podrá volver a transmitir el título bajo las mismas formas, y la fecha del endoso. No es necesaria notificación al deudor, y éste no podrá oponer al portador o endosatario las defensas que tuviere contra anteriores endosatarios o portadores del título salvo lo dispuesto en el artículo 42, *in fine*. El endoso de la letra hipotecaria es sin responsabilidad del endosante.

Art. 41. — Las letras hipotecarias tendrán cupones para instrumentar las cuotas de capital o servicios de intereses. Quien haga el pago tendrá derecho a que se le entregue el cupón correspondiente como único instrumento válido acreditativo. Si la letra fuera susceptible de amortización en cuotas variables podrá omitirse la emisión de cupones; en ese caso el deudor tendrá derecho a que los pagos parciales se anoten en el cuerpo de la letra sin perjuicio de lo cual serán oponibles aun al tenedor de buena fe los pagos documentados que no se hubieran inscrito de esta manera.

Art. 42. — El pago se hará en el lugar indicado letra. El lugar de pago podrá ser cambiado dentro de la misma ciudad, y sólo tendrá efecto a partir de su notificación al deudor.

Art. 43. — Verificados los recaudos previstos en el artículo precedente, la mora se producirá en forma automática al solo vencimiento, sin necesidad de interpelación alguna.

Art. 44. — El derecho real de hipoteca incorporado al título se rige por las disposiciones del Código Civil en materia de hipoteca.

Art. 45. — El portador de la letra hipotecaria o de alguno de los cupones puede ejecutar el título por el procedimiento de ejecución especial previsto en el título IV de esta ley cuando así se hubiere convenido en el acto de constitución de la hipoteca. De ello deberá dejarse constancia en la letra y en los cupones.

Art. 46. — Al título valor son subsidiariamente aplicables, en cuanto resulten compatibles, las reglas previstas por el decreto ley 5.965/63 para la letra de cambio.

Art. 47. — Las acciones emanadas de las letras hipotecarias prescriben a los tres (3) años contados desde la fecha del vencimiento de cada cuota de capital o interés.

Art. 48. — La cancelación de la inscripción de la emisión de las letras, y por ende de la hipoteca, se podrá hacer a pedido del deudor mediante la presentación de las letras y cupones en su caso con constancia de haberse efectuado todos los pagos de capital e intereses. El certificado extendido por el juez tendrá el mismo valor que las letras y/o cupones a los efectos de su presentación para la cancelación de la hipoteca.

Art. 49. — Las personas autorizadas a hacer oferta pública como fiduciarios o a administrar fondos comunes de inversión, podrán emitir títulos de participación que tengan como garantía letras hipotecarias o constituir fondos comunes con ellos, conforme las disposiciones reglamentarias que se dicten.

TITULO IV

De los créditos hipotecarios para la vivienda

Art. 50. — En los créditos hipotecarios para la vivienda otorgados de conformidad con las disposiciones de esta ley, los gastos de escrituración por la traslación de dominio e hipoteca a cargo del cliente por todo concepto, excluidos los impuestos, e incluido el honorario profesional, no podrán superar el dos por ciento (2%) del precio de venta o la valuación del inmueble; cuando deba otorgarse hipoteca, el honorario podrá convenirse libremente. Los aportes a los regímenes de previsión para profesionales —si correspondiere— y otras contribuciones, exceptuadas las tasas retributivas de servicio de naturaleza local, serán proporcionales a los honorarios efectivamente percibidos por los profesionales intervinientes.

Art. 51. — En los créditos hipotecarios para la vivienda el plazo se presume establecido en beneficio del deudor, salvo estipulación en contrario. Es inderogable por pacto en contrario la facultad del deudor de cancelar el crédito antes de su vencimiento cuando el pago fuere de la totalidad del capital adeudado, el contrato podrá prever una compensación razonable para el acreedor cuando la cancelación anticipada se hiciera antes de que hubiere cumplido la cuarta parte del plazo total estipulado.

TITULO V

Régimen especial de ejecución de hipotecas

Art. 52. — Las hipotecas en las cuales se hayan emitido letras hipotecarias con la constancia prevista en el artículo 45, y todas aquellas en que se hubiere convenido expresamente someterse a las disposiciones de este título, podrán ejecutarse conforme las reglas siguientes.

Art. 53. — En caso de mora en el pago del servicio de amortización o intereses de deuda garantizada por un plazo de sesenta (60) días, el acreedor intimará por medio fehaciente para que se pague en un plazo no menor de quince (15) días, advirtiéndolo al deudor que, de no mediar pago íntegro de la suma intimada, el inmueble será rematado por la vía extrajudicial. En el mismo acto, se le intimará a denunciar el nombre y domicilio de los acreedores privilegiados, embargantes y ocupantes del inmueble hipotecario.

Art. 54. — Vencido el plazo de la intimación sin que se hubiera hecho efectivo el pago, el acreedor podrá presentarse ante el juez competente con la letra hipotecaria o los cupones exigibles si éstos hubiesen circulado, y un certificado de dominio del bien gravado, a efectos de verificar el estado de ocupación del inmueble y obtener el acreedor, si así lo solicita, la tenencia del mismo. El juez dará traslado de la presentación por cinco (5) días al deudor a los efectos de las excepciones previstas en el artículo 64. El juez ordenará verificar el estado físico y de ocupación, designando a tal fin al escribano que proponga el acreedor. Si de esa diligencia resulta que el in-

mueble se encuentra ocupado, en el mismo acto se intimará a su desocupación en el plazo de diez (10) días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública. El lanzamiento no podrá suspenderse, salvo lo dispuesto en el artículo 64.

No verificada en ese plazo la desocupación, sin más trámite se procederá al lanzamiento y se entregará la tenencia al acreedor, hasta la oportunidad prevista en el artículo 63. A estos fines, el escribano actuante podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilio y violentar cerraduras y poner en depósito oneroso los bienes que se encuentren en el inmueble, a costa del deudor. Todo este procedimiento tramitará *in audita* parte, y será de aplicación supletoria lo establecido en los códigos de forma.

Art. 55. — El acreedor estará facultado para solicitar directamente al Registro de la Propiedad un informe sobre el estado del dominio y gravámenes que afectaren el inmueble hipotecado, con indicación del importe de los créditos, sus titulares y domicilios.

Art. 56. — Asimismo el acreedor podrá

- a) Solicitar directamente en el registro correspondiente la expedición de un segundo testimonio del título de propiedad del inmueble, con la sola acreditación de ese carácter y a costa del ejecutado;
- b) Requerir la liquidación de las deudas que existan en concepto de expensas de la propiedad horizontal, impuestos, tasas y contribuciones que pesen sobre el inmueble, bajo apercibimiento que de no contarse con dichas liquidaciones en el plazo de diez (10) días hábiles desde la recepción de su solicitud, se podrá subastar el bien como si estuviera libre de deudas. Los reclamos que se dedujeran por aplicación de lo dispuesto anteriormente no afectarán el trámite de remate del bien gravado.

Art. 57. — Verificado el estado del inmueble, el acreedor ordenará por sí, sin intervención judicial, la venta en remate público del inmueble afectado a la garantía, por intermedio del martillero que designe y con las condiciones usuales de plaza. Se deberán publicar avisos durante tres (3) días en el diario oficial y en dos (2) diarios de gran circulación, uno al menos en el lugar de ubicación del inmueble. El último aviso deberá realizarse con una anticipación no mayor de dos (2) días a la fecha fijada para el remate. En el remate estará presente el escribano quien levantará acta.

Art. 58. — La base de la subasta será el monto de la deuda a la fecha de procederse a la venta y los avisos deberán — como mínimo — informar sobre la superficie cubierta, ubicación del inmueble, horario de visitas, estado de la deuda por tasas, impuestos, contribuciones y expensas, día, hora y lugar preciso de realización de la subasta.

Art. 59. — El deudor, el propietario y los demás titulares de derechos reales sobre la cosa hipotecada deberán ser notificados de la fecha de la subasta por medio fehaciente con siete (7) días hábiles de anticipación, excluido el día de la subasta.

Art. 60. — Realizada la subasta, el acreedor practicará liquidación de lo adeudado según el respectivo contrato y las pautas anteriormente dispuestas, más los gastos co-

rrespondientes a la ejecución, los que por todo concepto no podrán superar el tres por ciento (3%) del crédito. Procederá a depositar el remanente del precio a la orden del juez competente junto con la correspondiente rendición de cuentas documentada dentro de los cinco (5) días siguientes. 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 sin que se hubiera hecho efectivo el pago. De no mediar embargos, inhibiciones u otros créditos, y existiendo conformidad entre deudor y acreedor con respecto al remanente, éste podrá entregar directamente a aquél dicho remanente.

Art. 61. — Si fracasare el remate por falta de postores, se dispondrá otro reduciendo la base en un veinticinco por ciento (25%). Si tampoco existieren postores se ordenará la venta sin limitación de precio y al mejor postor. No se procederá al cobro de suma alguna en concepto de honorarios por los remates fracasados. Si resultare adquirente el acreedor hipotecario procederá a compensar su crédito.

Art. 62. — Cuando el comprador no abonare la totalidad del precio en tiempo, se efectuará nuevo remate. Aquél será responsable de la disminución real del precio que se obtuviere en la nueva subasta, de los intereses acrecidos y de los gastos ocasionados.

Art. 63. — La venta quedará perfeccionada, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 66, una vez pagado el precio en el plazo que se haya estipulado y hecha la tradición a favor del comprador, y será oponible a terceros realizada que fuere la inscripción registral correspondiente. 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.

Si el acreedor ostenta la tenencia del inmueble subastado, podrá transmitirla directamente al comprador; caso contrario y no habiendo mediado desposesión anticipada deberá ser realizada con intervención del juez, aplicándose en lo pertinente el artículo 54. La protocolización de las actuaciones será extendida por intermedio del escribano designado por el acreedor, sin que sea necesaria la comparecencia del ejecutado, y deberá contener constancia de:

- a) La intimación al deudor en los términos del artículo 53;
- b) La notificación del artículo 59;
- c) La publicidad efectuada;
- d) El acta de la subasta.

Los documentos correspondientes serán agregados al protocolo.

Los embargos e inhibiciones se levantarán por el juez interviniente con citación de los jueces que han trabado las medidas cautelares, conforme a las normas de procedimiento de la jurisdicción.

Art. 64. — El ejecutado no podrá interponer defensa, incidente o recurso alguno tendiente a interrumpir el lanzamiento previsto por el artículo 54 ni la subasta,

salvo que acreditare verosímilmente alguno de los siguientes supuestos:

- a) Que no está en mora;
- b) Que no ha sido intimado de pago;
- c) Que no se hubiera pactado la vía elegida; o
- d) Que existieran vicios graves en la publicidad.

En tales casos el juez competente ordenará la suspensión cautelar del lanzamiento o de la subasta.

Si el acreedor controvierte las afirmaciones del ejecutado, la cuestión se sustanciará por el procedimiento más abreviado que consienta la ley local. Si por el contrario reconociese la existencia de los supuestos invocados por el ejecutado, el juez, dejará sin efecto lo actuado por el acreedor y dispondrá el archivo de las actuaciones salvo en el caso del inciso d), hipótesis en la cual determinará la publicidad que habrá que llevarse a cabo antes de la subasta.

Art. 65. — Una vez realizada la subasta y cancelado el crédito ejecutado, el deudor podrá impugnar por la vía judicial, por el procedimiento más abreviado que solicite el deudor:

- a) La no concurrencia de los hechos que habilitan la venta;
- b) La liquidación practicada por el acreedor;
- c) El incumplimiento de los recaudos establecidos en el presente título por parte del ejecutante.

En todos los casos el acreedor deberá indemnizar los daños causados, sin perjuicio de las sanciones penales y administrativas a que se hiciere pasible.

Art. 66. — Dentro de los treinta (30) días corridos de efectuada la ejecución extrajudicial, el deudor podrá recuperar la propiedad del inmueble si pagara el adquirente el precio obtenido en la subasta, más el tres por ciento (3%) previsto en el artículo 60.

Art. 67. — Si el precio obtenido en la subasta no cubriera la totalidad del crédito garantizado con la hipoteca, el acreedor practicará liquidación ante el juez competente por el proceso de conocimiento más breve que prevé la legislación local. La liquidación se sustanciará con el deudor, quien podrá pedir la reducción equitativa del saldo que permaneciere insatisfecho después de la subasta, cuando el precio obtenido en ella fuera sustancialmente inferior al de plaza, teniendo en cuenta las condiciones de ocupación y mantenimiento del inmueble.

TÍTULO VI

Reforma al Código Civil

Art. 68. — Incorpórase como párrafo final del artículo 980 del Código Civil el siguiente:

Los instrumentos públicos extendidos de acuerdo a lo que establece este código gozan de entera fe y producen idénticos efectos en todo el territorio de la República Argentina, cualquiera sea la jurisdicción donde se hubieren otorgado.

Art. 69. — Incorpórase como párrafo final del artículo 997 del Código Civil el siguiente:

Cuando un acto fuere otorgado en un territorio para producir efectos en otro, las leyes locales no

podrán imponer cargas tributarias ni tasas retributivas que establezcan diferencias de tratamiento, fundadas en el domicilio de las partes, en el lugar del cumplimiento de las obligaciones o en el funcionario interviniente.

Art. 70. — Se aplicarán las normas de este artículo y las de los artículos 71 y 72, cuando se cedan derechos como componentes de una cartera de créditos, para:

- a) Garantizar la emisión de títulos valores mediante oferta pública;
- b) Constituir el activo de una sociedad, con el objeto de que ésta emita títulos valores ofertables públicamente y cuyos servicios de amortización e intereses estén garantizados con dicho activo;
- c) Constituir el patrimonio de un fondo común de créditos.

Art. 71. — La cesión prevista en el artículo anterior podrá efectuarse por un único acto, individualizándose cada crédito con expresión de su monto, plazos, intereses y garantías. En su caso, se inscribirá en los registros pertinentes.

Los documentos probatorios del derecho cedido se entregarán al cesionario o fiduciario o, en su caso, a un cesionario o al depositario del fondo común de créditos.

— En los casos previstos por el artículo 70:

es necesaria la notificación al deudor cedido siempre que exista previsión contractual en el sentido. La cesión será válida desde su fecha;

- b) Sólo subsistirán contra el cesionario la excepción fundada en la invalidez de la relación crediticia o el pago documentado anterior a la fecha de cesión;
- c) Cuando se trate de una entidad financiera que emita títulos garantizados por una cartera de valores mobiliarios que permanezcan depositados en ella, la entidad será el propietario fiduciario de los activos. Sin embargo los créditos en ningún caso integrarán su patrimonio.

Art. 73. — Sustitúyese el artículo 2.662 del Código Civil por el siguiente:

Artículo 2.662: Dominio fiduciario es el que se adquiere en razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento, y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, el testamento o la ley.

Art. 74. — Agrégase, como segundo párrafo del artículo 2.670 del Código Civil, el siguiente:

Quedan a salvo los actos de disposición realizados por el fiduciario de conformidad con lo previsto en la legislación especial.

Art. 75. — Agrégase como segundo párrafo del artículo 3.936 del Código Civil el siguiente:

Las legislaciones locales dispondrán el régimen procesal de la ejecución judicial de la garantía hipotecaria, conforme a las siguientes pautas:

- a) El procedimiento será el del juicio ejecutivo;

- b) El trámite informativo sobre las condiciones de dominio y sobre impuestos, tasas, contribuciones y expensas podrá tramitarse de manera extrajudicial, y el estado de ocupación podrá constatarse por acta notarial;
- c) No procederá la compra en comisión;
- d) En ningún caso podrá declararse la indisponibilidad de los fondos producidos en el remate, si bien el juez podrá exigir caución suficiente al acreedor;
- e) Si fuera solicitado por el acreedor, el juez decretará el desalojo del inmueble antes del remate.

Art. 76. — Agrégase como último párrafo del artículo 3.876 del Código Civil el siguiente:

Puede convenirse la postergación de los derechos del acreedor hasta el pago total o parcial de otras deudas presentes o futuras del deudor.

TÍTULO VII

Modificaciones al régimen de corretaje

Art. 77. — 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 1 1/2 del valor de compra.

TÍTULO VIII

Modificaciones a la Ley de Fondos Comunes de Inversión

Art. 78. — Modifícase la ley 24.083, de la siguiente forma:

a) Incorpóranse dos párrafos finales al artículo 1°, el que queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 1°. Se considera fondo común de inversión al patrimonio integrado por valores mobiliarios con oferta pública, metales preciosos, divisas, derechos y obligaciones derivados de operaciones de futuro y opciones, instrumentos emitidos por entidades financieras autorizadas por el Banco Central de la República Argentina, y dinero, perteneciente a diversas personas a las cuales se les reconocen derechos de copropiedad representados por cuotas partes cartulares o escriturales. Estos fondos no constituyen sociedades y carecen de personería jurídica.

Los fondos comunes que se constituyan con una cantidad máxima de cuotas partes de acuerdo con el artículo 21 de esta ley, podrán tener objetos especiales de inversión e integrar su patrimonio con conjuntos homogéneos o análogos de bienes, reales o personales, o derechos creditorios con garantías reales o sin ellas de acuerdo con lo que disponga la reglamentación del órgano de fiscalización previsto en el artículo 32 de esta ley.

Los fondos comunes de inversión podrán emitir distintas clases de cuotas partes con diferentes derechos. Las cuotas partes podrán dar derechos de co-

propiedad de acuerdo con lo previsto en el primer párrafo de este artículo y también podrán emitirse cuotas partes de renta con valor nominal determinado y una renta calculada sobre dicho valor cuyo pago estará sujeto al rendimiento de los bienes que integren el haber del fondo.

b) Sustitúyese el artículo 2° por el siguiente:

Artículo 2°. La denominación fondo común de inversión así como las análogas que determine la reglamentación podrán utilizarse únicamente para los que se organicen conforme a las prescripciones de la presente ley, debiendo agregar la designación que les permita diferenciarse entre sí. La denominación fondo común de inversión inmobiliario así como las análogas que determine la reglamentación sólo podrá ser utilizada por aquellos fondos comunes de inversión con una cantidad máxima de cuotas partes cuyo patrimonio se hallare integrado, además de por los bienes previstos en el párrafo primero del artículo 1° de esta ley, por derechos sobre inmuebles, créditos hipotecarios en primero o ulterior grado y derechos de anticresis constituidos sobre inmuebles en las proporciones que establece en la reglamentación.

c) Modifícase el inciso a) del artículo 13, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 13: El Reglamento de Gestión debe especificar:

a) Planes que se adoptan para la inversión del patrimonio del fondo, especificando los objetivos a alcanzar, las limitaciones a las inversiones por tipo de activo y, de incluir créditos, la naturaleza de los mismos y la existencia o no de coberturas contra el riesgo de incumplimiento.

d) Modifícase el inciso c) del artículo 14, el que queda redactado de la siguiente forma:

c) La guardia y el depósito de valores y demás instrumentos representativos de las inversiones, pago y cobro de los beneficios devengados, así como el producto de la compraventa de valores y cualquiera otra operación inherente a estas actividades. Los valores podrán ser depositados en una caja constituida según lo dispone la ley 20.643.

e) Incorpórase como inciso c) del artículo 14 el siguiente:

e) En los casos de fondos comunes de inversión inmobiliaria:

- I. Actuar como fiduciario, en los términos del artículo 2.662 del Código Civil respecto de los inmuebles, derechos de anticresis y créditos hipotecarios, en beneficio de los cuotas partistas y conforme a las instrucciones de la sociedad gerente. Esta última deberá prestar su asentimiento expreso en todo acto de adquisición o disposición de los bienes antes indicados.
- II. Realizar respecto de los bienes inmuebles todos los actos de administración que sean necesarios para su conservación, venta, hi-

poteca o constitución de otros derechos reales, arrendamiento o *leasing* conforme a las instrucciones que imparta la sociedad gerente. El reglamento de gestión podrá asignar esas tareas directamente a la sociedad gerente, sin necesidad de ningún otro instrumento.

III. Custodiar los demás bienes que integran el fondo común.

IV. Llevar por sí o a través de una caja constituida según la ley 20.643, el registro de cuotapartes escriturales o nominativas y expedir las constancias que soliciten los cuotapartistas.

Sustitúyese el artículo 17, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 17: El dinero en efectivo no invertido perteneciente al fondo, debe depositarse en entidades financieras autorizadas por el Banco Central de la República Argentina, o para el caso de los depósitos y otras transacciones en moneda extranjera que fueren necesarias para las operaciones de los fondos comunes en mercados del exterior en las entidades financieras internacionales que reúnan las condiciones que determine la reglamentación.

g) Incorpórase un párrafo final al artículo 18, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 18: Las cuotapartes emitidas por el fondo común de inversiones estarán representadas por certificados de copropiedad nominativos o al portador, en los cuales se dejará constancia de los derechos del titular de la copropiedad y deberán ser firmados por los representantes de ambos órganos del fondo. Las firmas podrán ser estampadas por medios mecánicos copiadore. Podrán emitirse cuotapartes escriturales, estando a cargo de la depositaria el registro de cuotapartistas. Un mismo certificado podrá representar una o más cuotapartes. La emisión de cuotapartes debe expedirse contra el pago total del precio de suscripción, no admitiéndose pagos parciales.

Los fondos cerrados podrán emitir certificados globales para su depósito en regímenes de depósito colectivo.

h) Agrégase como último párrafo del artículo 21 los siguientes:

El reglamento de gestión puede prever que al menos un (1) año antes de la expiración del plazo por el que se constituyó el fondo, una asamblea de cuotapartistas resuelva su prórroga. Los cuotapartistas disconformes con lo resuelto por la asamblea, podrán solicitar el rescate de sus cuotapartes, a las que se les reintegrará el valor de su participación en el término máximo de un (1) año.

A la asamblea de cuotapartistas se aplicarán las disposiciones de la ley 19.550 de sociedades comerciales relativas a la asamblea extraordinaria.

i) Agréganse como segundo, tercero y cuarto párrafo del artículo 25 de la ley 24.083, los siguientes:

Las cuotapartes y cuotapartes de renta de los fondos comunes de inversión, serán objeto del siguiente tratamiento impositivo:

a) Quedan exentas del impuesto al valor agregado las prestaciones financieras que puedan resultar involucradas en su emisión, suscripción, colocación, transferencia y renta;

b) Los resultados provenientes de su compra-venta, cambio, permuta, conversión y disposición, así como también sus rentas, quedan exentos del impuesto a las ganancias, excepto para los sujetos comprendidos en título VI de la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 1986 y sus modificaciones). Cuando se trate de beneficiarios del exterior comprendidos en el título y de ocupación, designando a tal fin al expuesto en su artículo 21 y en el artículo 104 de la ley 11.683 (texto ordenado en 1978 y sus modificaciones).

El tratamiento impositivo establecido en el párrafo anterior será de aplicación cuando los referidos títulos sean colocados por oferta pública.

Asimismo, a los efectos del impuesto al valor agregado, las incorporaciones de créditos a un fondo común de inversión, no constituirán prestaciones o colocaciones financieras agravadas. Cuando el crédito incorporado incluya intereses de financiación, el sujeto pasivo del impuesto por la prestación correspondiente a estos últimos continuará siendo el cedente, salvo que el pago deba efectuarse al cesionario o a quienes indique, en cuyo caso será quien lo reciba el que asumirá la calidad de sujeto pasivo.

TITULO IX

Modificaciones al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación

Art. 79. — Modifícase el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación de la siguiente forma:

Artículo 598: Dictada la sentencia de trance y remate se procederá de la siguiente forma:

1. El juez ordenará verificar el estado físico y de ocupación, designando a tal fin al escribano que proponga el acreedor. Si de esa diligencia resulta que el inmueble se encuentra ocupado, en el mismo acto se intimará a su desocupación en el plazo de diez (10) días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública.

No verificada en ese plazo la desocupación, sin más trámite se procederá al lanzamiento y se entregará la tenencia al acreedor, hasta la aprobación del remate, con intervención del notario al que se refiere el párrafo anterior. A esos fines, el escribano actuante puede requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilio y violentar cerraduras y poner en depósito oneroso los bienes que se encuentren en el inmueble, a costa del deudor.

2. El acreedor estará facultado para solicitar directamente al Registro de la Propiedad un informe sobre el estado y gravámenes que afectaren el inmueble hipotecado, con

indicación del importe de los créditos, sus titulares y domicilios.

3. Asimismo, el acreedor puede requerir la liquidación de las deudas que existan en concepto de expensas de la propiedad horizontal, impuestos, tasas y contribuciones que pesen sobre el inmueble, bajo apercibimiento que de no contarse con dichas liquidaciones en el plazo de diez (10) días hábiles desde la recepción de su solicitud, se podrá subastar el bien como si estuviera libre de deudas. Los reclamos que se dedujeran por aplicación de lo dispuesto en este inciso no afectarán el trámite de remate del bien gravado.
4. La venta quedará perfeccionada una vez pagado el precio en el plazo que se haya estipulado y realizada la tradición a favor del comprador. El pago se podrá realizar directamente al acreedor, quien deberá depositar el remanente dentro del quinto día de verificado el cobro. Si el acreedor ostenta la tenencia del inmueble subastado, podrá transmitirla directamente al comprador; caso contrario y no habiendo mediado desposesión como lo prevé el inciso 1 deberá ser entregado con intervención del juez. La protocolización de las actuaciones será extendida por intermedio del escribano designado por el comprador, sin que sea necesaria la comparecencia del ejecutado.
5. El deudor ni el tercero, poseedor del inmueble hipotecado, pueden interponer incidente ni recurso alguno, salvo las defensas del artículo 64 en la oportunidad del artículo 54, sin perjuicio de que el deudor pueda ejercitar, en juicio sumarisimo posterior, los derechos que tenga que reclamar al acreedor. Si existiera peligro de desprotección de alguno de los interesados, se notificará al defensor oficial para que asuma el control del proceso de ejecución de la garantía.
6. Una vez realizada la subasta y cancelado el crédito ejecutado, el deudor podrá impugnar por la vía judicial:
 - a) La liquidación practicada por el acreedor, y
 - b) El incumplimiento de los recaudos establecidos en el presente artículo por parte del ejecutante.

En todos los casos el acreedor deberá indemnizar los perjuicios ocasionados, sin perjuicio de las sanciones penales y administrativas de que se hiciera posible.
7. En los casos previstos en el presente artículo, no procederá la compra en comisión ni la indisponibilidad de los fondos de la subasta. No obstante el juez podrá pedir caución suficiente al acreedor.

TITULO X

Modificaciones al Régimen Registral

Art. 80. — Cuando la ley lo autorice pueden ser inscritos los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público.

Art. 81. — La situación registral sólo variará a petición de:

- a) El autorizante del documento que se pretende inscribir, o su reemplazante legal;
- b) Quien tuviere interés para asegurar el derecho que se ha de registrar.

TITULO XI

Modificaciones al Código Penal

Art. 82. — Agrégase al artículo 173 del Código Penal, los siguientes incisos:

12. El titular fiduciario, el administrador de fondos comunes de inversión o el dador de un contrato de *leasing*, que en beneficio propio o de un tercero dispusiere, gravare o perjudicare los bienes y de esta manera defraudare los derechos de los co-contratantes.
13. El que encontrándose autorizado para ejecutar extrajudicialmente un inmueble lo ejecutara en perjuicio del deudor, a sabiendas de que el mismo no se encuentra en mora, o maliciosamente omitiera cumplimentar los recaudos establecidos para la subasta mediante dicho procedimiento especial.
14. El tenedor de letras hipotecarias que en perjuicio del deudor o de terceros omitiera consignar en el título los pagos recibidos.

TITULO XII

Modificaciones a las leyes impositivas

CAPÍTULO I

Art. 83. — Los títulos valores representativos de deuda, emitidos por fiduciarios respecto de fideicomisos que se constituyan para la utilización de activos, serán objeto del siguiente tratamiento impositivo:

- a) Quedan exentas del impuesto al valor agregado las operaciones financieras y prestaciones relativas a su emisión, suscripción, colocación, transferencia, amortización, intereses y cancelación, como así también las correspondientes a sus garantías;
- b) Los resultados provenientes de su compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición, como así también sus intereses, actualizaciones y ajustes de capital, quedan exentos del impuesto a las ganancias, excepto para los sujetos comprendidos en el título VI de la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado 1986) y sus modificaciones. Cuando se trate de beneficiarios del exterior comprendidos en el título V de la citada norma legal, no regirá lo dispuesto en su artículo 21 y en el artículo 104 de la ley 11.683 (texto ordenado 1978) y sus modificaciones.

El tratamiento impositivo establecido en este artículo será de aplicación cuando los referidos títulos sean colocados por oferta pública.

Art. 84. — A los efectos del impuesto al valor agregado, cuando los bienes fideicomitidos fuesen créditos, las transmisiones a favor del fideicomiso no constituirán prestaciones o colocaciones financieras gravadas.

Cuando el crédito cedido incluya intereses de financiación, el sujeto pasivo del impuesto por la prestación correspondiente a estos últimos continuará siendo el fideicomitente, salvo que el pago deba efectuarse al cesionario o a quien éste indique, en cuyo caso será quien lo reciba el que asumirá la calidad de sujeto pasivo.

Art. 85. — Las disposiciones del presente capítulo entrarán en vigencia el primer día del mes subsiguiente al de la publicación de la presente ley.

TÍTULO XIII

Desregulación de aspectos vinculados a la construcción en el ámbito de la Capital Federal

Art. 86. — Agrégase al artículo 2.1.3.7. del Código de la Edificación (ordenanza 33.387 oficializada por ordenanza 33.515 de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires) el siguiente párrafo:

Ante la presentación de la documentación exigida para la ejecución de obras que requieran permiso, se expedirán inmediatamente y en un mismo acto, el número de expediente y la registración, postergando cualquier análisis sobre aquella documentación para la etapa siguiente de fiscalización, basada en la responsabilidad profesional.

Art. 87. — Agrégase al inciso a) del artículo 2.1.2.2. del Código de la Edificación (ordenanza 33.387 oficializada por la 33.515 de la Municipalidad de Buenos Aires), como último párrafo el siguiente:

Cuando la entrega de los certificados exigidos para el permiso de obra demorase más de cuarenta y ocho (48) horas, el interesado quedará autorizado para suplirlos con la presentación de la solicitud correspondiente en la que constará el incumplimiento del plazo antes mencionado.

Art. 88. — Derógase la exigencia del registro de gestores, prevista por el artículo 2.5.9.6. del Código de Edificación (ordenanza 33.387 oficializada por ordenanza 33.515).

Art. 89. — Redúcese el costo del derecho de ocupación y uso de la vía pública con obradores de empresas privadas por cuenta de terceros, previsto por el artículo 26 de la Ordenanza Tarifaria para el año 1994 (47.548), a la suma de cinco centavos (\$0.05).

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 prevista 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 ellos 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 reglamentario 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.

ALBERTO R. PIERRI.

*Esther H. Pereyra Arandía
de Pérez Pardo.*

Buenos Aires, 29 de noviembre de 1994.

*Al señor secretario parlamentario del H. Senado
de la Nación.*

Tengo el agrado de dirigirme al señor secretario, comunicándole que en el expediente P.E.-13/94, (Orden del Día N° 666), sancionado con modificaciones por esta Honorable Cámara el día 17 de noviembre del corriente año, en el artículo 83 donde dice:

Artículo 83: Los títulos valores representativos emitidos por fiduciarios...

Debe decir:

Artículo 83: Los títulos valores representativos de deuda y los certificados de participación emitidos por fiduciarios...

Saludo al señor secretario muy atentamente.

*Esther H. Pereyra Arandía
de Pérez Pardo.*

Buenos Aires, 20 de diciembre de 1994.

Al señor secretario parlamentario del H. Senado de la Nación.

Tengo el agrado de dirigirme al señor secretario, comunicándole que en el expediente P.E.-13/94, (Orden del Día N° 666), correspondiente al mensaje 1.067 y proyecto de ley de financiamiento de la vivienda y la construcción, sancionado con modificaciones por esta Honorable Cámara el día 17 de noviembre del corriente año, en el artículo 60, en el décimo renglón, después de "aceptación de la liquidación", debe suprimirse la frase "sin que se hubiera hecho efectivo el pago".

Saludo al señor secretario atentamente.

Juan H. Estrada.

Prosecretario parlamentario
H. Cámara de Diputados
de la Nación.

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

Tiene la palabra el señor senador por La Pampa.

Sr. Martínez Almudevar. — Señor presidente, señores senadores: a pesar de los esfuerzos desarrollados en diversos ámbitos, el déficit habitacional mantiene una tendencia creciente a nivel mundial no sólo en términos de carencia absoluta de vivienda sino también de diferencias en la calidad de los que ya la poseen.

El problema en sí es necesariamente complejo ya que involucra elementos tecnológicos, políticos, sociológicos, financieros y jurídicos, entre otros:

Hablar de la carencia de viviendas que padece nuestro país es referirse a uno de los más agudos problemas que de antigua data inciden negativamente en el contexto social, sin advertirse hasta ahora una salida satisfactoria.

Es creciente la diferencia entre la demanda atendida y la demanda potencial de vivienda, jugando en esa diferencia un papel importante las limitaciones de los recursos financieros de la economía. Asimismo, las características específicas de la vivienda, su costo, y las necesidades de financiación a plazos muy largos están estrictamente relacionados con el problema.

Reseñar todos estos antecedentes no añadiría nada nuevo a lo ya conocido, salvo señalar — en síntesis — un catálogo de frustrados intentos durante más de un cuarto de siglo, de búsqueda de instrumentos aptos para proveer las bases de una política habitacional en torno a la cual tengan cabida, sin interferirse, la acción del Estado y la iniciativa privada, esta última como verdadero eje y motor de toda solución.

El largo tiempo transcurrido entre ensayos, concepciones y proyectos con iniciativa casi ex-

clusivamente del Estado, a veces carentes de eficacia técnica, otras sin contenido realista y faltos casi siempre de recursos financieros genuinos para encarar su ejecución, han conducido a fracasos sucesivos y a los magros resultados alcanzados, que son una elocuente demostración de su incapacidad para resolver el problema por sí solo. Fracasos que se profundizan aún más por la ausencia de una auténtica solidaridad social.

Desde nuestras bancas, nosotros reconocemos esta situación y comprendemos que el acceso a la vivienda es un factor que se identifica con el nivel de bienestar de una población y su desarrollo económico.

Señor presidente: ha llegado la hora — aunque demorada — de poner en marcha un sistema dinámico de financiamiento para la construcción y la vivienda, delimitando la esfera de acción y competencia de cada uno de sus protagonistas.

El proyecto de ley enviado al Congreso de la Nación por el Poder Ejecutivo, hoy en revisión en esta Cámara, tiene varios objetivos. El primero de ellos es facilitar el acceso a la vivienda de los sectores de ingresos medios de la población. Dinamizar la industria de la construcción; desarrollar nuevos mecanismos financieros que permitirán estructurar las condiciones necesarias para generar nuevas alternativas de financiamiento tendientes a producir un abaratamiento en el costo del crédito. Y, por último, impulsar el proceso de titularización, permitiendo la liberación de capitales mediante la movilización de activos financieros.

Cabe destacar la particular filosofía del proyecto en consideración el que, a diferencia de otras iniciativas vinculadas a la construcción de viviendas que obtienen su financiamiento en impuestos y cauciones, apela a la inversión privada y al ahorro público para su funcionamiento. Se trata de una eficaz herramienta para la captación productiva de los recursos, entre otros, de las AFJP — es decir, del ahorro de los futuros jubilados —, y servirá a la vez de atractivo para la inversión de capitales nacionales y extranjeros.

La iniciativa incursiona sobre nuevas figuras e institutos y desarrolla algunos ya existentes, adaptando la legislación de fondo para poder así aplicar nuevos instrumentos como la "securitización", la creación de fondos comunes de inversión inmobiliaria, el fideicomiso, el *leasing* inmobiliario y las letras hipotecarias.

— Ocupa la Presidencia el señor presidente de la Comisión de Acuerdos, senador Deolindo F. Bittel.

Sr. Martínez Almudevar. — El proyecto, a través de las instituciones jurídicas implementadas, permitirá colocar a la Argentina dentro de las más modernas tendencias en la materia, a las que ya han adherido países como Francia, Inglaterra, Estados Unidos y España, entre otros. Precisamente, en la legislación de estos países y en su rica experiencia se ha inspirado el proyecto que se propicia. En la misma línea se puede citar la legislación de diversos Estados hispanoparlantes como, por ejemplo, Colombia, Chile, Venezuela y México.

Entre los aportes susceptibles de ser destacados con detenimiento en el proyecto venido en revisión, merece especial atención la figura del fideicomiso, no nueva para nuestro derecho, y menos aún para la doctrina.

Al comenzar el tratamiento del tema quiero hacerlo citando un pensamiento del maestro del derecho civil Héctor Lafaille, quien sostuvo que en nuestro derecho hay una institución desperdiciada: la del negocio fiduciario. Quizás por inercia o pereza intelectual, quizás por la lógica desconfianza que se suscita en torno a ciertas operaciones cuya validez puede considerarse discutible, ocurrió que en nuestro ambiente jurídico no se difundieron actos jurídicos que comportan negocios fiduciarios, es decir, que instituirían un dominio fiduciario.

Ello fue así aun cuando existe un texto expreso y terminante del código que convalida el dominio fiduciario, al que se define en el artículo 2.662.

Este instituto es revalorizado por el proyecto en estudio, en el que se lo define con mayor precisión no sólo en los conceptos sino también en cuanto a los alcances y efectos de la masa patrimonial fideicomitiva, como bien separado e inconfundible con el patrimonio fiduciario.

El mecanismo desarrollado en la iniciativa, limitando la elección del fiduciario a entidades u organismos determinados, con nivel económico y capacidad técnica, circumscribe dicha función a quienes se crean con mejores aptitudes para el cumplimiento de las delicadas funciones que se les asignan, persiguiéndose evidentemente el propósito de generar la seguridad y confianza necesarias.

Así se crea un "patrimonio de afectación", precisando el texto proyectado en su artículo 14 que "Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante..." Y el artículo 15 expresa: "Los bienes fideicomitidos quedarán exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fi-

ducario. Tampoco podrán agredir los bienes fideicomitidos los acreedores del fiduciante, quedando a salvo la acción de fraude. Los acreedores del beneficiario podrán ejercer sus derechos sobre los frutos de los bienes fideicomitidos y subrogarse en sus derechos."

Gran expectativa ha suscitado la llamada titularización o "securitización" de derechos de crédito. Ella consiste en la transmisión de tales derechos a inversiones del público, quien habrá de adquirirlos a través de la suscripción de títulos valores.

Ello requiere que una persona jurídica merecedora de confianza tome a título de propietario los derechos transferidos por quien fue el originador de los créditos, y los administre en beneficio común de los inversores: me refiero al fiduciario, regulando la iniciativa la figura del fideicomiso financiero.

Si bien en otros tiempos fueron suficientes los bancos comerciales y las entidades de ahorro y préstamo, ahora necesitamos de los instrumentos del mercado de capitales y de las modalidades de la oferta pública.

Los instrumentos a los que me refiero son los que se compadecen con el crédito a largo plazo. La oferta pública tiene infinitud de destinatarios y atrae recursos en virtud de la liquidez que los mercados otorgan a los instrumentos.

Cabe destacar cómo avanza el proceso de desmaterialización de los derechos crediticios. En un principio, el crédito era pignoraticio y el acreedor tenía la posesión del objeto dado en garantía. Luego vino el crédito garantizado con hipoteca o prenda con registro, quedando el uso y posesión del bien con el deudor. Ahora se trata de que quien aporta el dinero se rehaga de fondos en el mercado de capitales transfiriendo alguna parte de su cartera de créditos a favor de inversores que se lo compren bajo la figura de títulos de participación o lo presten a largo plazo con garantía de dichos créditos.

Las innovaciones planteadas por el proyecto de ley en revisión no se perfilan como extraordinarias ni traumáticas. Si bien contienen figuras no desconocidas para nuestro derecho, brinda al mercado normas escritas y ayuda a crear confianza en la validez y operabilidad de mecanismos que no están arraigados en nuestras costumbres. También se establece un mecanismo para otorgar liquidez a las transferencias de créditos con garantía real y que, a la vez, es menos costosa que la cesión de hipoteca por escritura pública.

A tal fin se regula la letra hipotecaria como instrumento, título valor, que contiene un derecho de crédito asignado con garantía hipotecaria.

Se implementa un régimen especial de ejecución extrajudicial de hipotecas previamente pactado entre acreedor y deudor con el fin de agilizar el trámite de ejecución y, consecuentemente, permitir una baja de costos y tasas de interés.

Este sistema tiene como finalidad disminuir la presión sobre la administración de justicia que puede poner en peligro el dinamismo de un sector de vital importancia para la cobertura de necesidades tan básicas de los ciudadanos como las relativas a la adquisición de vivienda.

Sr. Presidente (Bittel). — El señor senador por Córdoba le solicita una interrupción.

Sr. Cendoya. — No, señor presidente; he pedido que me anoten en la lista de oradores.

Sr. Presidente (Bittel). — Continúa en el uso de la palabra el señor senador por La Pampa.

Sr. Martínez Almudevar. — Es preciso, por ello, desviar parte de las ejecuciones hipotecarias del cauce judicial, tal como se ha hecho en otros países, con excelentes resultados.

La gran certeza que ofrecen la documentación pública y la publicidad registral de las relaciones hipotecarias hace que este objetivo sea plenamente viable, sin merma de las debidas garantías del deudor.

El procedimiento sólo queda habilitado si existe convención previa expresamente pactada entre partes. Es el juez quien constata la verificación del estado de ocupación del inmueble (artículo 54); otorga la posesión del bien (artículo 63); aprueba la liquidación practicada por el acreedor con vista al deudor (artículo 60).

También puede el deudor interponer las defensas que la ley enumera en el artículo 64, permitiendo controlar el estricto cumplimiento de todos los requisitos para estas ejecuciones y, en caso de no cumplir con ellos, suspender el procedimiento.

Asimismo, se le da la posibilidad al deudor de volver a adquirir la vivienda por el mismo valor en que fue rematada, con más un porcentaje en concepto de gastos y honorarios, dentro de un plazo de treinta días de producido el remate (artículo 66).

El deudor podrá, además, impugnar todo lo actuado y la liquidación practicada una vez realizada la subasta y cancelado el crédito, aunque no haya intervenido con anterioridad, establecién-

dose también por ley el derecho de indemnización por parte del acreedor en caso de haber utilizado de modo indebido la vía legal.

Todo lo hasta aquí expuesto muestra un panorama defensivo eficiente, no pudiendo argumentarse que se ha destutelado a una parte en beneficio de la otra.

Ha de tenerse en cuenta que la ejecución de la hipoteca constituye el ejercicio de un derecho privado que puede efectuarse extrajudicialmente cuando así se hubiera pactado.

El propósito no ha sido otro que el de arbitrar un dispositivo viable, equilibrado y seguro que ofrezca un cauce alternativo para la satisfacción del derecho del acreedor.

Celeridad, con absoluto respeto de la defensa en juicio, inmediatez y ejercicio pleno de los deberes procesales por parte de los tribunales son valores permanentes que de ninguna manera se ven vulnerados por la presente iniciativa.

Sostenemos que este procedimiento no conculca las normas de nuestra Constitución Nacional por las razones que paso a exponer.

Si bien el artículo 17 de la Carta Magna dice "La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley...", el artículo 14 indica que "Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio; a saber: ... de usar y disponer de su propiedad..."

Según el artículo 3.119 del Código Civil, para constituir una hipoteca es necesario ser propietario del inmueble y tener la capacidad de enajenar bienes inmuebles.

La constitución de una hipoteca importa un acto de disposición. Es una manera de enajenación; como lo señala nuestro codificador en la nota al artículo 3.119, es inherente a la propiedad el derecho de poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla conforme a un ejercicio regular.

Según el doctor Arauz Castex, actos de disposición son aquellos por los cuales se enajenan o gravan bienes incluidos en el activo del patrimonio a modo de capital. Por ejemplo, la venta de un inmueble, la hipoteca de una casa, etcétera.

La hipoteca es el derecho real, convencionalmente constituido, sobre inmuebles determinados, para garantizar un crédito cierto y determinado en dinero, del cual resulta accesorio. Es decir que en nuestra legislación no puede existir hipoteca sin crédito al cual garantice.

No podrá llevarse adelante el régimen de ejecución extrajudicial de esta garantía si expresamente las partes no lo han convenido.

Sabemos que el artículo 1.197 del Código Civil les da a las convenciones hechas en los contratos la fuerza de reglas a las que las partes deben someterse como a la ley misma, siempre que no esté comprometido el orden público, como no lo está, a nuestro criterio, en los mecanismos implementados por el proyecto.

Por lo tanto, si una persona ha contraído libremente una deuda dando como garantía, también libremente, el inmueble del cual es titular, constituyendo sobre él una hipoteca y aceptando este régimen de ejecución extrajudicial, no hace más que ejercer un derecho reconocido por nuestra Carta Magna, conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio.

El texto en estudio reforma normas del Código Civil para adaptar su plexo normativo a las nuevas disposiciones de la iniciativa.

Contiene el proyecto en tratamiento una serie de normas que tienen como único cometido disminuir los costos facilitando más aún la adquisición de viviendas.

Las dudas que tenemos sobre el funcionamiento de estos institutos se justifican por la ausencia de una tradición tan firme como la que encierra la institución del trust angloamericano. Pero tengo el convencimiento de estar apoyando un plan que disminuirá significativamente el déficit habitacional permitiendo el crecimiento del nivel de actividad, del empleo sectorial y de la productividad y desarrollo de un ágil mercado de títulos inmobiliarios.

Habida cuenta de la experiencia mundial en la materia, es viable, estimar, casi sin posibilidad de error, que el impacto de la ley en el proceso de financiación de la construcción y en particular de la vivienda, será más que significativo, y posibilitará la vigencia de planes de financiación a tasas más bajas y plazos más amplios que los que hoy rigen en el mercado, atendiendo así a los requerimientos de una ancha franja de la sociedad de ingresos medios, que veía restringido su acceso a la vivienda propia.

Para finalizar, debo destacar que este proyecto, originario del Poder Ejecutivo y modificado acertadamente en aspectos trascendentes por la Cámara de Diputados, llega a este recinto precedido de un amplio consenso y con la colaboración de los principales grupos políticos con representación en este Congreso Nacional, así como con el apoyo de diversas instituciones profesionales de larga trayectoria, como es el caso

del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, entre otros.

La circunstancia apuntada es prueba de una profunda transformación en la práctica del sistema democrático, a la vez que evidencia en el caso concreto la clara toma de conciencia de la necesidad de esta ley, asumida por el proyecto en consideración. Propiciamos su aprobación en la certeza de que estamos proveyendo al orden jurídico y económico de la Nación de una herramienta de invalorable trascendencia para el interés de la sociedad.

Por ello, señor presidente, señores senadores, les solicito me acompañen apoyando con su voto este proyecto innovador, que será un instrumento más para el crecimiento de nuestra querida Patria.

Sr. Presidente (Bittel). — Tiene la palabra el señor senador por San Juan.

Sr. Bravo. — Señor presidente: consideramos el proyecto de ley venido en revisión de la Cámara de Diputados por el que se establece el Instituto del Fideicomiso, el contrato de *leasing*, las letras hipotecarias, los créditos hipotecarios para la vivienda, entre otros, dirigidos a solucionar el problema de la vivienda, que como todos conocemos es apremiante.

A la solución de este problema, aunque sea parcialmente, tiende este proyecto originado en el Poder Ejecutivo.

Facilitar la adquisición de la vivienda propia y atenuar su déficit son objetivos que siempre nos han preocupado. Los que hemos tenido responsabilidades en la conducción de gobierno, en nuestras provincias, conocemos bien el problema de la escasez de vivienda.

La cierta rigidez de un sistema centralizado como el del FONAVI cederá ante la vigencia de los institutos que prevé este proyecto de ley.

Así, la creación de figuras como el fideicomiso, o el contrato de *leasing* y la garantía de las hipotecas mediante las letras hipotecarias como títulos valores, seguramente impondrán un dinamismo que es necesario para la industria de la construcción.

De igual forma, se consideran los institutos que establecen un régimen especial de ejecución de hipotecas, tendientes a agilizar el actual procedimiento, acortando los plazos.

Como no podía ser de otro modo, el proyecto establece las modificaciones al Código Civil, al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, al régimen de corretaje inmobiliario y a la ley de fondos comunes de inversión.

Seguramente, pronto podremos encarar nuevos proyectos de vivienda para que puedan acceder a ella sectores del interior del país con muy pocas posibilidades económicas. No obstante, el tratamiento de este proyecto es un paso importante.

Por todas estas razones, el bloque del partido al que represento prestará su apoyo para la sanción de este proyecto, dado que es necesario avanzar todo lo que se pueda.

Señor presidente, señores senadores: con estas breves consideraciones fundo mi voto afirmativo para el proyecto en consideración.

Sr. Presidente (Bittel). — Tiene la palabra el señor senador por Corrientes.

Sr. Avelín. — Estoy anotado primero, señor presidente.

Sr. Presidente (Bittel). — No, señor senador. Primero está anotado el señor senador por Corrientes Aguirre Lanari.

Sr. Aguirre Lanari. — Señor presidente: llega para su tratamiento a esta Cámara...

—Luego de unos instantes:

Sr. Aguirre Lanari. — Continúo, señor presidente. Oí algunas voces y creí que me solicitaban una interrupción.

Decía que está en tratamiento de esta Cámara un proyecto venido en revisión sobre financiamiento de la vivienda y la construcción que se basó, a su vez, en un proyecto remitido por el Poder Ejecutivo de la Nación.

El texto que estamos tratando regula los mecanismos jurídicos tendientes a hacer efectivo lo que se ha llamado "securitización" o "titulización" de los derechos de crédito a través de institutos tales como el fideicomiso, el *leasing*, las letras hipotecarias y los créditos hipotecarios para vivienda.

El proyecto regula en su Título I la figura del fideicomiso. Esta se encontraba tratada ya en nuestro derecho positivo, pero las circunstancias en que se desenvolvía la economía de nuestro país y la insuficiente regulación legal tenían como consecuencia el desuso del instituto, a diferencia de lo que ocurría y ocurre en los países de tradición jurídica anglosajona.

Simplemente, señalemos que nuestro Código Civil lo contemplaba en su artículo 2.622 y se refería también a él en los artículos 2.841, 3.724 y en otros textos legales como las leyes 8.875, 19.550 y 23.576, que tienen normas aisladas referidas al fideicomiso.

Es claro e indudable que la legislación vigente hoy resulta insuficiente, por lo que el proyecto que estamos tratando viene a llenar un vacío legal.

Cabe destacar que el proyecto se refiere al fideicomiso en su artículo 1º, y fija los requisitos que debe contener el contrato en los artículos 2º y 4º. Se señala quiénes pueden ser fiduciarios en el artículo 5º; se establece en el 7º la obligación ineludible que tendrán de rendir cuentas y se señalan las causales de cesación del fiduciario en el artículo 9º y qué efectos tendrá el carácter fiduciario del dominio frente a terceros, señalándose que los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante en el Capítulo III.

En el capítulo IV se define el fideicomiso financiero, en el cual el fiduciario deberá ser una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por la Comisión Nacional de Valores, y beneficiarios serán los titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario, o de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes así transmitidos. Estos certificados y títulos serán considerados títulos valores, pudiendo ser objeto de oferta pública.

En el capítulo VII se regula la extinción del fideicomiso.

Se trata, entonces, de una regulación completa del fideicomiso, que, aun cuando pueda ser mejorada teniendo en cuenta el buen resultado que se derive de su empleo, viene a llenar un vacío legal mediante la reglamentación de una institución que ha tenido un uso exitoso en otros países, especialmente en los anglosajones.

Otro aspecto destacado del proyecto que estamos analizando está dado por la regulación del contrato de *leasing*, contenida en el título II.

A diferencia del fideicomiso, el *leasing* ha tenido uso en nuestro país desde hace un tiempo, pese a tratarse de un contrato no regulado especialmente, pero su empleo como modalidad contractual se limitaba, generalmente, a los bienes muebles. En el proyecto de ley que estamos tratando se incluye, además, lo que se ha denominado "*leasing* habitacional", por el cual se arrienda un inmueble con opción a la compra del mismo. El proyecto incluso otorga al tomador la facultad de comprar anticipadamente la cosa mediante el pago del precio fijado en el contrato, que responda al valor residual de aquella cuando ya se haya pagado la mitad de los períodos de alquiler estipulados.

En el artículo 34 del proyecto se regulan los efectos del incumplimiento del tomador en el

pago del canon en el caso de que el objeto del contrato de *leasing*, sean bienes inmuebles, estableciéndose un procedimiento ágil y acertado.

Los títulos III y IV, referidos a las letras hipotecarias y a los créditos hipotecarios para la vivienda, no me merecen objeciones, más allá de formular una observación al artículo 41, última parte, en el supuesto de que la letra fuera susceptible de amortización en cuotas variables, en cuyo caso considero que no deberían ser oponibles al tenedor de buena fe los pagos documentados que no se hubieran inscrito en el cuerpo de la letra.

He señalado mis coincidencias con las finalidades que inspiran el presente proyecto de ley en cuanto van orientadas a facilitar el acceso a la vivienda y a fomentar la construcción, con el efecto multiplicador que dicha actividad conlleva en beneficio de la economía. Si bien éstos no son los fines exclusivos de la iniciativa, son sin duda los más importantes.

Quiero manifestar también que he firmado en disidencia parcial el dictamen, debido a que no coincido con el título V del proyecto, que establece un régimen especial de ejecución de hipotecas, contenido en los artículos 52 a 67. Y en ese sentido quiero hacer más las críticas formuladas al proyecto por el señor diputado Ricardo Leconte, quien señaló que el artículo 57, al establecer que "Verificado el estado del inmueble, el acreedor ordenará por sí, sin intervención judicial, la venta en remate público del inmueble afectado a la garantía...", es claramente violatorio de la garantía constitucional contenida en el artículo 17 de nuestra Constitución, que establece que "La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley".

Diversos autores han señalado esta exigencia de sentencia fundada en ley. Así, mi maestro, Segundo Linares Quintana, ha señalado en los apartados 3.886 y 3.887, contenidos en la página 85 del tomo V de su famoso tratado, que "...el aludido principio (se refiere aquí a la exigencia de sentencia fundada en ley) ampara contra cualquier privación indebida de la propiedad, sea que la misma provenga de los particulares, sea que emane del Estado mismo o de sus órganos... sólo se requiere que actúe un tribunal competente y que se observen las formas del procedimiento".

En sentido coincidente, Carlos Sánchez Viámonte, al dar una explicación del precepto constitucional ha señalado lo siguiente. Leo: "Una sentencia fundada en ley puede privar de la pro-

piedad al decidir un caso judicial o pleito, cuando el ejercicio de una acción obliga a un deudor, propietario de un bien, al pago de una suma de dinero, y éste se resiste a efectuarlo. Se sigue entonces un procedimiento de embargo y luego de remate público del bien, a fin de hacer efectivo el pago con lo producido de la venta, judicialmente ordenada. En estos casos, se priva o desapodera al propietario, de un bien que le pertenece, 'en virtud de sentencia fundada en ley'".

También Bielsa en su obra *Derecho constitucional* ha destacado lo siguiente. Leo: "El derecho de propiedad, como todo derecho fundamental de índole privada, tiene protección jurisdiccional, y más precisamente protección judicial. Se trata de un derecho subjetivo privado, razón por la cual son los tribunales judiciales los competentes para conocer y decidir en todo juicio (sea sumario u ordinario) promovido en defensa de ese derecho. Hacemos notar esto (dice Bielsa), que es de la mayor importancia, porque aún cuando la lesión del derecho de propiedad provenga de un acto de autoridad pública (cualquiera sea) es competente el tribunal judicial, y no el contencioso administrativo..."

El conocido publicista cordobés César Enrique Romero en sus *Estudios de ciencia política y derecho constitucional* afirmaba: "En el Estado moderno nadie tiene el derecho de forzar a un tercero sino en virtud de una sentencia dictada por el juez competente. La defensa es inviolable... es decir, que nadie puede hacerse justicia con la propia mano... Para ello existe un poder del Estado encargado de decir el derecho".

Señaló el diputado Leconte que nuestra Constitución se diferencia de la norteamericana en cuanto ésta no exige una sentencia fundada en ley, sino que requiere el debido proceso legal (Enmienda V de 1791). Esto es que ambas constituciones dan una protección distinta al derecho de propiedad. Basta pensar en las distintas formas por medio de las cuales el legislador de ese país puede asegurar ese "debido proceso legal".

Pero lo real, señor presidente, es que en nuestra Constitución se exige de modo ineludible una "sentencia fundada en ley". En el proyecto que analizamos, el acreedor por sí mismo, sin intervención judicial, ordenará la venta del inmueble en remate público. La incompatibilidad viene a resultar manifiesta.

De igual modo queda afectada la garantía constitucional del debido proceso que nuestra

Constitución tutela en el artículo 18, pues la exigencia de una sentencia fundada en ley supone un procedimiento previo, que en el proyecto de ley que estamos tratando no se daría.

Ignoro qué argumentos o qué fundamentos han llevado al autor del proyecto a incurrir en un error de estas características. Si lo que se pretende es aplicar en nuestro país soluciones usadas en otros, he de señalar que las que se busquen deben poder encuadrarse en nuestra Constitución. Si el argumento es que nuestra justicia es lenta, el camino que se ha seguido podría llevar a que no haya justicia alguna, lo que es una solución peor. En esta hipótesis, correspondería atacar las causas de la lentitud.

Además quisiera destacar que el proyecto establece un procedimiento confuso el cual, lejos de agilizar el trámite de ejecución, tiende a soslayar la intervención judicial para privar al deudor de su propiedad. En tal sentido, quisiera destacar que, cuando este proyecto fue estudiado y tratado en la Cámara de Diputados, el doctor Ricardo Leconte propuso sin éxito un procedimiento que dejaba a salvo la intervención del juez exigida por nuestra Constitución y que, al mismo tiempo, hacía mucho más rápido el trámite de ejecución hipotecaria que el enmarñado texto que estamos considerando, donde primero se verifica el estado del inmueble y se produce el lanzamiento del deudor —con intervención del juez— y luego el acreedor —sin intervención judicial— ordena la venta del inmueble. Algo así como poner el carro adelante de los caballos.

Si tenemos presente que el trámite de verificación y lanzamiento va a llevar un tiempo necesario, esto se contraponen con lo propuesto por el señor diputado Leconte, en el sentido de que iniciada la ejecución el juez proveerá una audiencia en un plazo que oscilará entre cinco días como mínimo y quince como máximo, pudiendo dictar sentencia en dicho acto, la que será inapelable y mandará proceder a la desocupación del inmueble y a su subasta. Y al deudor le queda obtener el sobreseimiento de la ejecución antes de la realización de la subasta, pagando lo que adeuda. Así de simple y conforme con la Constitución.

En cambio, lo que me parece criticable, el proyecto que analizamos permite al deudor recuperar el inmueble —del cual ya ha sido lanzado— con posterioridad a la subasta, tal cual lo dispone el artículo 66.

Por lo tanto, dejo sentada mi oposición al Título V del proyecto de ley en tratamiento.

También me parecen objetables dos aspectos del proyectado artículo 77 del texto en consideración. El primero de ellos es en cuanto al caso de corretaje inmobiliario de viviendas nuevas, en el que sólo se recibirá comisión del comitente, siendo que el régimen general actual es que cuando interviene un solo corredor, éste percibe comisión de las dos partes. No se advierte el porqué de esta discriminación con el corretaje inmobiliario, que podría afectar el principio de igualdad del artículo 16 de la Constitución Nacional.

A su vez, no estoy de acuerdo en que mientras se postula la desregulación, como se ha hecho con el decreto 2.284/91, y se propende a la libertad de contratación, se establezca un tope a percibir del comprador en concepto de comisión que deja sin efecto aquélla. Dejo pues sentada mi primera disidencia en este punto.

Además, está en juego una fuente de trabajo que va a afectar a miles de trabajadores que actualmente coadyuvan a la regularidad y eficiencia de este tipo de operaciones.

En esta materia la Cámara Inmobiliaria Argentina me ha hecho llegar un memorando que, según entiendo, también le entregó a los demás senadores. Para que quede como antecedente, pido que este memorando sea insertado oportunamente como parte de mi exposición.

También quiero puntualizar un error que se ha deslizado en el artículo 79 que sustituye el artículo 598 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. En el punto 5 de dicho artículo que se proyecta, se hace referencia a los artículos 64 y 54 del proyecto en tratamiento, pero como este texto se incorpora al código citado esta referencia quedará como una remisión a los artículos 64 y 54 del Código —y no del presente proyecto de ley—, que nada tienen que ver con el tema. Este error, que deberá ser corregido, tiene sin duda su causa en la premura con que hemos debido afrontar este debate. Adelanto esta crítica sin esperar a la discusión en particular pues entiendo que la comisión tendrá tiempo hasta mañana para subsanar este error evidente.

Por todo lo expuesto, alentando el presente proyecto el financiamiento para la adquisición de la vivienda y el fomento de la construcción, voto en general por la afirmativa con la expresa disidencia que he señalado en mi exposición.

Además, por considerarlo un deber de honestidad intelectual y de esclarecimiento de lo que he venido diciendo, pido que sean insertados también los artículos que proyectó el diputado

Leconte que, como se podrá ver y para no distraer la atención de la Cámara en exceso, brinda una solución ágil y eficaz como la que se busca, conservando al mismo tiempo el respeto a los artículos constitucionales que he mencionado.

Sr. Presidente (Bittel). — Tiene la palabra el señor senador por Corrientes.

Sr. Romero Feris. — Señor presidente: no contamos con quórum y habíamos acordado postergar el tratamiento de este tema, pero en vista de que se está haciendo uso de la palabra y se están expresando opiniones quiero decir con total sinceridad que tengo discrepancias parciales con este proyecto.

Si bien en general lo apruebo, me opongo a lo normado en el Título V, "Régimen especial de ejecución de hipotecas", y al Título XIII, así como también a otros aspectos del proyecto.

Pero voy a pedir, teniendo en cuenta la falta de quórum y la hora, la inserción de la exposición que iba a efectuar a efectos de facilitar la labor de la Cámara.

Sr. Presidente (Bittel). — Tiene la palabra el señor senador por Córdoba.

Sr. Cendoya. — Señor presidente: me voy a referir brevemente a este tema.

Nada mejor para propiciar las ventajas que van a derivar del cuerpo normativo que estamos considerando que referirme a un informe que me envió el Colegio de Escribanos de la provincia de Córdoba, que hizo estudios de nivel constitucional sobre esta delicada materia que vamos a tratar y que comienza con un proemio que considero que define la voluntad unánime de todos los legisladores.

Dice así: "La finalidad que inspira la norma, conforme se expresa en sus fundamentos, entendemos que debe ser ampliamente compartida en cuanto procura facilitar el acceso a la vivienda a través de la construcción y el financiamiento.

"Este objetivo, por lo demás, tiene expresa acogida constitucional no sólo en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, sino también en la filosofía política que inspira a nuestra Ley Fundamental".

Es decir, todo el mundo está de acuerdo sobre la necesidad de incorporar en la legislación argentina una serie de modernas figuras cuya utilidad ha sido comprobada en el derecho comparado. Sobre todo acá se produce una profunda modificación del Código Civil, removiéndose los obstáculos del dominio fiduciario que impedieron que esta vieja figura pudiera ser utilizada con los beneficios con que ha sido aplicada por

ejemplo, en los Estados Unidos, México, España y otros países; donde el dominio fiduciario que surge como consecuencia de este tipo de contrataciones es considerado uno de los mecanismos verdaderamente relevantes para la inversión inmobiliaria.

No he tenido tiempo para analizarlo en profundidad, pero recuerdo con precisión que el negocio fiduciario, que ha sido siempre visto por la doctrina tradicional argentina como una forma del negocio simulado, adquiere carácter autónomo a partir de los modernos tratadistas y en especial de Mosset Iturraspe, quien señala por ejemplo que lo que caracteriza un negocio fiduciario es que los medios utilizados para su concreción superan los fines declarados en la contratación respectiva. Es decir, se transfiere una propiedad no para hacer propietario a quien se le transfiere sin para encargarle obligaciones que debe cumplir.

Pero sucede que el negocio fiduciario estaba legislado de forma tal que en caso de quiebra o de hipoteca no existía ninguna garantía para el propietario — quien podía caer por la insolvencia del fiduciante — ni para el acreedor hipotecario si se declaraba la nulidad de la hipoteca. En consecuencia, se perdía la inversión realizada.

Este negocio fiduciario, del que surge el dominio fiduciario, ha sido instrumentado correctamente en el proyecto de ley que vamos a votar al remover los obstáculos que — como digo — hacen que la norma fuera inhábil para los altos fines con que se utilizan este tipo de contratación y dominio en el derecho comparado.

En primer lugar, quisiera referirme a las afirmaciones realizadas en el dictamen en mayoría — cuya formulación he escuchado atentamente — y también a observaciones jurídicas expuestas por el señor senador por la provincia de Corrientes.

Creo que este proyecto de ley ha sido demorado, y que, incluso, los defectos que pueda tener se deben a una recurrente pretensión del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos de introducir en cualquier norma aspectos vinculados con dos temas hacia los cuales tiene una particular animadversión.

Por un lado, las provincias, que a criterio de las autoridades económicas deben ser meras dependencias locales cuya legislación y recursos tienen que ser manejados por el poder central. Por el otro, un desprecio profundo por los profesionales — tanto escribanos como abogados y médicos —, circunstancia que vale la continua repulsa de todos los organismos profesionales

del interior del país por una constante agresión hacia facultades que son propias de las provincias, por los derechos que les competen a las organizaciones profesionales tanto en lo que respecta a los aranceles y honorarios como a los regímenes de previsión por ellos creados.

Pero para hacer justicia, debemos señalar que en general las modificaciones introducidas por la Cámara de Diputados bonifican sensiblemente el proyecto. Digo esto porque se ha eliminado lo más irritante de algunas de sus normas, en particular, lo referido al allanamiento permanente de las facultades provinciales y al desconocimiento de la labor de los profesionales que intervienen en esta materia, que son considerados por el espíritu que surge — incluso — de la propia norma a través de textos que todavía subsisten en algunas disposiciones particulares que vamos a comentar más adelante, como un mero mercado económico. Así, se habla de la deregulación de la misma manera que para cualquier actividad económica — un servicio, un horario de ferrocarril —, existiendo un constante desprecio por la actividad profesional. Este ha sido uno de los motivos por los cuales la sanción de la Cámara de Diputados mejora esta iniciativa.

Creo que en el referente al negocio fiduciario ésta es una oportunidad que tiene la Argentina para obtener un mercado financiero que le permita proveer adecuadamente a grandes planes de viviendas. Seguramente, va a ser un éxito.

No comparto lo señalado por el señor senador por Corrientes en cuanto a que el régimen de las hipotecas importa una violación de la garantía constitucional del debido proceso.

Creo que esto repite, en alguna medida, lo establecido por el artículo 38 de la ley de prenda, que permite la ejecución extrajudicial en la que el acreedor prendario solamente se limita a pedirle al juez que le entregue el bien, y lo ejecute por su cuenta. No en vano Cámara, el famoso comerciantista de Córdoba, llama a la prenda "hipoteca mobiliaria".

Creo que hay una intervención adecuada o, por lo menos, destinada a salvar lo importante de este proyecto que requiere de contrataciones en masa que, de otra manera, si no tuvieran un medio expeditivo y seguro de recuperar las acreencias, se verían demoradas por los trámites propios de las ejecuciones comunes.

Creo que puede haber colisión con las facultades que tienen las provincias para dictar sus códigos de procedimientos, que es una facultad reservada por el ex artículo 67, inciso 11, de la Constitución Nacional.

Recuerdo que el gran profesor cordobés Jorge Clariá Olmedo, afamado procesalista, señalaba en el prólogo de su obra que lo más relevante que queda de las autonomías provinciales es la posibilidad de dictar sus códigos de procedimiento.

Y acá, en muchas de las disposiciones, se avanza sobre estas facultades no delegadas por las provincias, lo cual provocará, a lo mejor...

Sr. Molina. — Señor senador: ¿me permite una breve interrupción, con el permiso de la Presidencia?

Sr. Cendoya. — Cómo no.

Sr. Molina. — Creo que hay algunos temas que quien me representó en la reunión de presidentes de bloque coincidió con la oposición en no tratarlos o no votarlos hoy.

Existen algunas sugerencias que formula el señor senador por Córdoba que quizás podrían tomarse en cuenta siempre que no desvirtúen el proyecto.

Quiero decir, además, que en alguna etapa del proceso militar todas las provincias crearon verdaderos feudos de colegios que, en definitiva, lo que hacen es producir un encarecimiento — y en esto debe coincidir el señor senador por Córdoba —: toda venta de inmueble requiere el 6 por ciento para la inmobiliaria más otro tanto para la escribanía y, entonces, un inmueble cuesta un 20 o un 30 por ciento más de su valor real. Esto sucede en nuestras provincias y habría que considerarlo.

Además, como no se trata de dinero del Estado sino que lo aportarían las empresas — el Estado, como bien decía el señor senador por La Pampa, sólo actuaría financiando el crédito a través del banco —, habría que ver qué mecanismo podría establecerse para evitar este apremio casi sin intervención judicial. Podríamos estudiar este asunto de aquí a mañana.

De todos modos, el bloque Justicialista desea informar — aunque ya está en conocimiento de todos los señores senadores — que en la Cámara de Diputados se ha votado una iniciativa constituida por un solo artículo sobre régimen previsional, en virtud de la cual los jubilados podrían cobrar antes de fin de año.

Procuráramos entonces, intentar lograr quórum ahora y no violar nuestro pacto de caballeros de que este tema no se vote hoy y quede para mañana. Este es el objetivo central de mi interrupción.

Sr. Cendoya. — Agradezco la intervención del señor presidente del bloque mayoritario y

quiero señalar que —es cierto— el artículo contemplaba algunas disposiciones que son incongruentes, como la que señalaba el señor senador por Corrientes en cuanto a que, por ejemplo, regula los honorarios de los corredores, siendo que ellos no están regulados por ley nacional alguna: son de libre contratación.

Pero tiene disposiciones que son verdaderamente irritantes porque señalan un favoritismo por ciertos sectores expresivos del poder económico y financiero del país.

Fíjense que la ley dispone, por ejemplo, que los honorarios de la hipoteca son de libre contratación, es decir que el banco que haga un negocio de este tipo puede pagar al escribano lo que convenga con él. Ya sabemos en qué pie de equilibrio se encuentran escribanos y bancos para concertar libremente.

Además se establece —y con esto el ministro de Economía y Obras y Servicios Públicos mata dos pájaros de un tiro— que las retribuciones que correspondan para los organismos de previsión social no serán dispuestas en función de ningún mínimo sino en función del honorario libremente convenido.

Señalo esto porque constituye una disposición verdaderamente ofensiva.

Por otra parte, es bueno señalar que en algunas provincias, como la que represento, por ejemplo —y esto no es de ahora sino que viene de hace cuarenta años—, los escribanos, en materia de construcción de viviendas con financiamiento de planes oficiales del Banco Hipotecario Nacional, tienen establecida por ley la reducción del 80 por ciento de sus honorarios. Es decir que a lo mejor, según las leyes provinciales, están cobrando menos de lo que resulta de la aplicación de esta norma.

Para no agotar la atención de la Cámara quiero referirme a dos o tres cosas que me parecen muy importantes.

En primer lugar, la reglamentación del *leasing*. Es un contrato que, por una parte, parece una locación y, por otra, una compraventa. Además, en el caso de quiebra del deudor la solución era muy difícil, mientras que la reglamentación contenida en este proyecto es muy precisa.

Por otra parte, también es muy importante la reglamentación de la letra hipotecaria en cuanto se establece que produce novación de las obligaciones originarias. En nuestro derecho, la hipoteca está concebida como un derecho accesorio de garantía y es nulo, por ejemplo, si la obligación principal a la que accede resulta nula. Acá

no; acá se establece que el titular de una letra goza de un derecho que se desvincula de la contratación originaria, lo que da un grado de seguridad jurídica que es el que se requiere por parte de los inversores a los fines de poder asegurar rápidamente y sin dificultades la recuperación de sus créditos.

El proyecto avanza decididamente —y espero por ello que mañana, en la discusión en particular, este problema pueda solucionarse— sobre facultades provinciales que pueden oponerse en la ejecución hipotecaria. Esto es materia propia de las provincias que nunca resignaron esta facultad.

La jurisprudencia siempre ha aceptado que los códigos o leyes de fondo, como ésta, pueden contener disposiciones procesales de tal manera que posibiliten realmente los fines perseguidos en los institutos por ellas creados. Pero acá se llega al extremo de ir hasta la minucia más extraordinaria en el juicio hipotecario, que es propio —como digo— de las potestades provinciales que nunca fueron resignadas en favor del Estado nacional.

De todos modos...

Sr. Presidente (Bittel). — El señor senador por Corrientes le solicita una interrupción.

Sr. Cendoya. — Cómo no.

Sr. Aguirre Lanari. — Señor presidente: estoy escuchando con la atención que se merece la brillante exposición del señor senador por Córdoba. Admito algunas razones —no todas— en algunas cosas que ha dicho.

Con lo que acaba de expresar concuerda conmigo cuando digo que me parece más conveniente que intervenga el juez, que haya una sentencia judicial.

Quiero decir a los señores senadores que en el estudio muy serio y profundo que el señor diputado Leconte ha realizado sobre este tema —he pedido la inserción de los artículos que él proyectara— no existe una lentitud judicial, como la que se quiere obviar, dando intervención al juez para el lanzamiento pero no para ejecutar el remate, que es la desposesión definitiva del derecho del deudor. De manera que lo que el señor senador acaba de decir, en cierta manera da razón a lo que yo sostenía: que era conveniente la intervención judicial.

Sr. Cendoya. — Hay una intervención judicial prevista en la ley; hay una resolución judicial.

Desde luego que hubiera sido mejor haber dejado todo esto librado a las facultades provin-

ciales. Pero ahí está la ley y ahí van a estar los conflictos que seguramente se generarán entre las leyes locales y las nacionales.

Creo que los altos fines que persigue este proyecto de ley se encuentran por encima no solamente de los defectos intrínsecos que pudiera tener —que sólo pondrá de manifiesto la experiencia—, sino también que están en contra de esta manía persecutoria —digamos así— que tiene el ministro de Economía hacia las profesiones liberales.

Pienso que es una persecución *demodée*. A mi juicio hubiera sido importante haber sostenido la posición que tomó aquel virrey español que cuando se enteró de que en un barco anclado en Buenos Aires había seis abogados los mandó de vuelta a España. Pero ya están acá, así que no los podemos matar, ni siquiera de hambre, como pretende el ministro.

De todos modos voy a terminar mi exposición, en razón de la extraordinaria urgencia que existe para el tratamiento de este proyecto de ley que acaba de sancionar la Cámara de Diputados, que permitirá desterrar los fondos por el pago de las jubilaciones, pidiendo la inserción en el Diario de Sesiones del dictamen del Colegio de Escribanos de Córdoba, con la salvedad de que no se refiere a la reciente sanción de la Cámara de Diputados, sino al proyecto originario del Poder Ejecutivo que aparece, como digo, notablemente beneficiado y mejorado por dicha sanción.

Esperemos que esta ley sirva, como ha servido en otros tantos países, para encarar mecanismos modernos para impulsar la construcción de la vivienda, que es el fin fundamental al cual debemos adherir sin ningún tipo de condicionamientos.

Con estas brevísimas palabras finalizo mi exposición y reitero el pedido de inserción.

Sr. Presidente (Bittel). — Tiene la palabra el señor senador por San Juan.

Sr. Avelín. — Señor presidente: no voy a entrar en el análisis de cada uno de los artículos de este proyecto, ya que lo haré cuando se trate en particular. Pero creo que esta ley es fundamental en lo económico, en lo social y en lo soberano.

En lo económico, porque puede dar posibilidades a millones de argentinos que en este momento están desocupados y a quienes se les puede permitir un trabajo a través de la construcción y de la inversión, tanto del gobierno como de capitales nacionales e internacionales.

Es importante para cubrir prácticamente el espectro económico de gran parte de la geografía del país.

En lo social brindará posibilidades a mucha gente humilde, pensionados y jubilados; gente joven que quiere contraer matrimonio y a quienes se les permitirá, a través de este proyecto de ley, organizar el hogar, la familia, que es el nudo y el lazo confraternal que tiene la República y que debemos preservar todos los argentinos.

En lo soberano, ojalá que la construcción de estas viviendas no se realice únicamente en el conurbano bonaerense, sino que vaya al interior del país, que cubra la geografía de la República, que se instale en las áreas de frontera para que allí, al haber vivienda, haya pueblo y, al haber pueblo, vamos a cuidar de nuestros límites, de nuestra soberanía y también del suelo de los argentinos.

De tal manera que es muy importante esta iniciativa, es plausible y le doy mi voto favorable. Ojalá que todos los días ingresen proyectos de ley así. Esto es parte de la llamada revolución productiva y nadie puede olvidar que durante algunos gobiernos populares se hicieron miles de viviendas. En la época de Perón, de Eva Perón, cuando estaban las primas populares, donde el que tenía un terreno podía construir una vivienda con el Banco Hipotecario, con los bancos provinciales y con institutos que se hacían cargo de esas viviendas, para ser habitadas por gente muy humilde. Lo mismo ocurrió en época de Illia, del radicalismo.

Estas cosas son antecedentes que debemos tener en cuenta para tratar de multiplicar en millones las viviendas que necesita el pueblo argentino y de esa forma estaremos cumpliendo con el reclamo y con las aspiraciones de tantos sectores de la vida nacional. Por eso voy a dar mi voto favorable y algunas sugerencias en ciertos artículos.

Estas cosas son importantes porque el pueblo está reclamando ocupación, trabajo, posibilidades y terminar con tanta marginación.

Para terminar, quiero adelantar mi voto favorable al proyecto, tal como viene de la Cámara de Diputados, por el que se faculta al Poder Ejecutivo para disponer las modificaciones que resulten necesarias en las partidas del presupuesto nacional 1994, a los fines de cumplir con las obligaciones de pago de beneficios previsionales a los jubilados y pensionados. Ojalá que esto sirva realmente y dé alegría a tantos jubilados y pensionados que viven marginados.

Este proyecto merece nuestra felicitación y nuestro voto favorable.

Sr. Presidente (Bittel). — La Presidencia informa que se está llamando para lograr el quórum necesario a los efectos de votar este proyecto en general.

Tiene la palabra el señor senador por Santa Cruz.

Sr. Molina. — Somos en el recinto veinte senadores. Faltan cinco para que podamos votar.

Si el senador Romero, que preside la Comisión de Presupuesto y Hacienda, y el senador Snopce pudieran acercarse aquí, tal vez podríamos dar sanción a esta norma tan importante y el Ejecutivo podría realizar el pago de los beneficios a jubilados y pensionados.

Sr. Presidente (Bittel). — Tiene la palabra el señor senador por Catamarca, del bloque PAIS.

Sr. Fadel. — Es para anticipar nuestro voto positivo en general al proyecto, dado que apoyamos todas aquellas iniciativas que tengan que ver con los sistemas de financiación; en especial éste que, sin lugar a dudas, viene a dinamizar una actividad tan importante como es la construcción y, específicamente dentro de ella, la vivienda, tan cara a las necesidades de una gran parte de los argentinos.

También queremos hacer saber nuestra crítica respecto a que este sistema, tal cual está planteado, no garantiza una adecuada distribución espacial sino que, por el contrario vemos que existen algunos artículos a través de los cuales se tiende a una concentración en los grandes centros urbanos en el país aun mayor de la que ya existe.

Oportunamente, en el tratamiento en particular, vamos a realizar algunas observaciones y proponer modificaciones a artículos que tienen que ver específicamente con la ejecución hipotecaria, a efectos de garantizar la vigencia del artículo 17 de la Constitución Nacional.

Sr. Presidente (Bittel). — Tiene la palabra el señor senador por Corrientes.

Sr. Aguirre Lanari. — Quiero manifestar mi adhesión al proyecto que vamos a votar.

Sr. Presidente (Bittel). — Ya tenemos quórum.

67

PAGO DE BENEFICIOS PREVISIONALES

Sr. Presidente (Bittel). — Por Secretaría se dará lectura al proyecto aprobado por diputados.

Sr. Secretario (Piuze). — Secretaría informa que es otro proyecto distinto al que estaba en

tratamiento; me refirió al C.D.-101/94 cuya votación se dirigió para mañana.

El proyecto contenido en el expediente C.D.-140/94 faculta al Poder Ejecutivo a disponer las modificaciones necesarias en las partidas del presupuesto para hacer frente a las obligaciones previsionales.

Sr. Romero. — Pido la palabra.

Sr. Presidente (Bittel). — Tiene la palabra el señor senador por Salta.

Sr. Romero. — Señor presidente: en nombre del bloque Justicialista solicito el tratamiento sobre tablas de la sanción de la Cámara de Diputados, que ha tenido lugar hace unos minutos, y que posee una gran importancia porque habilita de la manera adecuada al Poder Ejecutivo a ampliar el presupuesto — lo cual era una necesidad — a fin de cumplir con las obligaciones previsionales. Y esto es muy importante que se haga con la autorización del Congreso.

Sr. Presidente (Bittel). — En consideración la moción de tratamiento sobre tablas formulada por el señor senador por Salta.

Sr. Bordón. — Señor presidente: apoyo el tratamiento sobre tablas.

Sr. Presidente (Bittel). — Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

— La votación resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Bittel). — Por Secretaría se dará lectura.

Sr. Secretario (Piuze). — (Lee)

Buenos Aires, 21 de diciembre de 1994.

Al señor presidente del Honorable Senado.

Tengo el honor de dirigirme al señor presidente, comunicándole que esta Honorable Cámara ha sancionado en sesión de la fecha, el siguiente proyecto de ley que paso en revisión al Honorable Senado:

El Senado y Cámara de Diputados...

Artículo 1º.—Facúltase al Poder Ejecutivo para disponer las modificaciones que resulten necesarias en las partidas del presupuesto nacional 1994, a los fines de cumplir con las obligaciones de pago de beneficios previsionales a los jubilados y pensionados.

Art. 2º.—Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dios guarde al señor presidente.

ALBERTO R. PIERRI.

Esther H. Pereyra Arandía
de Pérez Pardo.

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

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

— La votación resulta afirmativa.

— En particular es igualmente afirmativa.

Solicitada por el señor senador Aguirre Lanari

Buenos Aires, 12 de diciembre de 1994.

Señor senador

De nuestra consideración:

La Honorable Cámara de Diputados de la Nación, con fecha 17/11/94, dio media sanción al proyecto de ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, elevado por el Ministerio de Economía al Congreso de la Nación, incorporando en nuestra legislación una discriminación al Corredor Inmobiliario (Título VII, artículo 77), respecto al Corredor de Comercio y a todas las demás profesiones y actividades que se ejercen libremente en nuestro país, vulnerando los principios constitucionales de igualdad y de libertad ante la ley, establecidos por nuestra Carta Magna.

La Cámara Inmobiliaria Argentina integrante de la Federación Inmobiliaria de la República Argentina se dirige a usted a efectos de elevar a su consideración el documento que elaboró en la Asamblea de la Federación juntamente con las veintiocho cámaras que la integran.

PROYECTO DE LEY DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA Y LA CONSTRUCCION

Modificaciones al Régimen de Corretaje
—Título VII, artículo 77—

La Federación Inmobiliaria de la República Argentina, por sí, y en representación de todas las cámaras inmobiliarias asociadas de todo el país, cumple con el inexcusable deber de informar a los señores miembros de la Honorable Cámara de Senadores de la Nación, y en particular, a los señores legisladores integrantes de las respectivas comisiones parlamentarias, las razones y fundamentos que han dado lugar a la propuesta y pronunciamiento hechos por FIRA ante la aprobación del mismo por parte de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, con fecha 17/11/94, que a su juicio, es susceptible de ser perfeccionada, en orden a respetar su espíritu de incentivar el financiamiento de la vivienda y la construcción, sin mella ni desmedro de los derechos consagrados por la legislación positiva para el libre ejercicio profesional de quienes válidamente concurren a

cumplir una misión especial en la dinámica de la actividad inmobiliaria.

Art. 77. — 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 1 y 1/2 del valor de compra.

La FIRA pide que se mantenga el primer párrafo del artículo 77 mencionado, y la supresión del segundo apartado del citado dispositivo legal. En su lugar se presenta la siguiente modificación:

"En los casos de corretaje inmobiliario de viviendas con planes dirigidos o efectuados por el Estado, donde intervenga el corredor, éste sólo percibirá del comprador una comisión equivalente al uno por ciento (1%) sobre el valor del inmueble al momento de la compra. En todas las demás operaciones inmobiliarias no se establecerán mínimos ni máximos en las comisiones, quedando librado el acuerdo de partes."

Fundamentos de la supresión del segundo párrafo del artículo 77

Entre los fundamentos esgrimidos por nuestra parte y sólo a título meramente enunciativo, criticamos la libertad del dispositivo legal, en cuanto se aparta de la realidad fáctica vulnerando los principios sustentados en los usos y costumbres.

Avasalla la denominada libertad de trabajo en la que se subsume la de libre contratación, crea una írrita discriminación respecto a los otros corredores y a todas las demás profesiones y actividades que se ejercen libremente en nuestro país, en consecuencia, no se aplica el principio constitucional de igualdad ante la ley.

La redacción peca por violentar lo dispuesto por los artículos 14, 17, 25 y concordantes de la Constitución Nacional, insertándose fuera de la competencia y jurisdicción, no delegados por las provincias de la Nación (artículos 104, 106 y 107, del viejo texto constitucional).

Una crítica concreta y razonada del texto atacado, motiva en que se refiere en el uso indebido de la palabra comitente, y ello es así porque en el corretaje inmobiliario, el comitente puede ser tanto el comprador como el vendedor. Más adelante, el texto se refiere al comprador, creando la duda si se trata del mismo comitente antes aludido.

Se fija un valor del 1 y 1/2 del valor de compra, sin especificarse si se trata: por diez, por ciento o por mil.

También se advierte que si el fin era el de proteger la denominada seguridad social, vale decir, en lo que respecta a los planes nacionales de emergencia habitacional y/u otros análogos, el artículo nada expresamente estipula, pues hace alusión a viviendas nuevas en una clara intromisión y violación a los artículos 1.197 y 1.198 del Código Civil, vale decir la libre contratación inter partes. Esta situación conlleva a la desestabilización del mercado, su recesión y el predecible cierre de inmobiliarias, con la consecuente desocupación de su personal.

Por cuanto no se le ha otorgado ninguna licencia especial para desarrollar su actividad, ni tiene privilegio ni

cuenta con subsidio de ninguna índole, el profesional inmobiliario reclama y exige a sus legisladores:

1) Que no se regule lo que está desregulado.

Lo que a juicio de la FIRA no puede ser admisible ni consulta criterios de congruencia legislativa tanto en la letra como en el espíritu de este anteproyecto, es la adición que se formula al artículo 1.648 del Código Civil, concordante con su anterior 1.627, normados para la locación de servicios cuando por un lado proclama la finalidad de contribuir decididamente a la desregulación de las actividades profesionales siguiendo la orientación del decreto 2.284/91 y, por otro, propicia la reforma del artículo 111 del Código de Comercio referido a la negociación con la intervención de un corredor, con derecho legitimado de retribuciones de cada uno de los contratantes.

Además de materializar una injusticia, se estaría incurriendo en una contradicción respecto de la letra del decreto desregulatorio 2.284 del año 1991.

2) Que no se interfiera en la ley de la oferta y la demanda, para que las relaciones comerciales y profesionales, concertadas entre las partes, establezcan natural y libremente los precios de los bienes y de los servicios.

Los inmobiliarios somos órganos de consulta, brindando nuestra infraestructura, asesoramiento, estudio de mercado, atendiendo las necesidades de los usuarios y aportando nuestro capital de riesgo y todo el apoyo técnico necesario, para el éxito de cualquier emprendimiento.

Tanto vendedores, empresas constructoras o compradores concurren voluntariamente a nuestras oficinas (gracias a nuestra dedicación, esfuerzo y trabajo profesional), pactando los honorarios respectivos, libremente, no existiendo aranceles fijos, establecidos coercitivamente. La libertad de contratación es el derecho ejercido, en forma absoluta y total, por cada una de las partes, en las transacciones inmobiliarias.

La Federación Inmobiliaria de la República Argentina, ha sostenido en forma permanente, y ha elevado al Ministerio de Economía, su propuesta para trabajar en planes sociales, destinados a la construcción de viviendas económicas, con aranceles diferenciados, en beneficio de las personas de menores recursos que aún no tienen su vivienda propia, sin que ello signifique coincidir con la restricción, que en materia de honorarios y comisiones estipula el citado proyecto, por las consideraciones expuestas precedentemente.

Dictamen en el proyecto de ley venido en revisión de la Cámara de Diputados, sobre financiamiento de la vivienda y la construcción.

Dictamen en disidencia parcial

Honorable Senado:

Vuestras comisiones de Vivienda, de Legislación General, de Presupuesto y Hacienda y de Asuntos Penales y Regímenes Carcelarios, han considerado el proyecto de ley venido en revisión de la Cámara de Diputados (C.D.-101/94), sobre financiamiento de la vivienda y la construcción, y os aconsejan su aprobación con las siguientes modificaciones.

De acuerdo con los términos del artículo 109 del Reglamento del Honorable Senado, este dictamen pasa directamente al orden del día.

SUSTITUCION DEL TITULO V

Artículo 52: 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 53: 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 cumplimiento de un término adicional para su cancelación, no inferior a los 30 días contados desde la fecha en que se practique la intimación.

Artículo 54: La intimación extrajudicial referida en el artículo 53 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 53. La intimación podrá ser realizada mediante diligencia efectuada por escribano público o por cualquier otro modo fehaciente que acredite su realización.

Artículo 55: Asimismo, el acreedor podrá:

- Requerir de los registros y archivos correspondientes, la expedición de un segundo testimonio del título de propiedad del inmueble en caso necesario;
- Requerir la liquidación de las deudas que gravaren el inmueble hipotecado por cualquier concepto y, en particular sobre expensas de propiedad horizontal, impuestos, tasas, contribuciones y servicios que se le suministren;
- 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.

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 54.

Artículo 56: Vencido el término previsto en el artículo 54 sin que medie cancelación del monto de la intimación calculada conforme lo previsto en el artículo 54, el acreedor podrá instar la ejecución judicial de las parcialidades adeudadas con más aquellas cuyo vencimiento deba producirse en los subsiguientes 180 días.

Artículo 57: El acreedor deberá acreditar el cumplimiento de los recaudos previstos en los artículos 53 y 54, debiendo acompañar una liquidación provi-

soria de las parcialidades previstas en el artículo 56, 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% del monto reclamado en concepto de parcialidades e intereses.

Artículo 58: 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 invoquen. La comparecencia del acreedor a la audiencia es requisito ineludible del dictado de sentencia que sólo podrá prorrogarse en una ocasión y por motivos que, a criterio del juez, resultaren debidamente justificados.

Artículo 59: 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 60: Las únicas defensas hábiles en este proceso son:

- Incompetencia.
- Falta de personería en el ejecutante o en el ejecutado.
- Pago documentado total o parcial.
- Que no esté en mora.
- Que no ha sido intimado de pago.

Artículo 61: 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 62: 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 57 y las restantes constancias de la causa.

Artículo 63: 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 62, con más un 20% 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 64: 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 65: 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 66: Las acciones ordinarias vinculadas a estos contratos caducarán al año inmediato siguiente del dictado de la sentencia referida en el artículo 61.

Solicitada por el señor senador Romero Feris

FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA Y CONSTRUCCION

Señor presidente:

De acuerdo a los últimos datos oficiales el déficit habitacional — con distintos niveles de gravedad — supera los tres millones de viviendas.

Esta cifra alarmante refuerza la convicción sobre la ineludible e impostergable obligación del Estado de crear el marco y las condiciones que posibiliten a todos los habitantes el acceso a una vivienda digna como parte de una política global que resuelva el problema de la pobreza y el desempleo.

El proyecto de ley cuyo tratamiento nos convoca hoy implementa una serie de mecanismos financieros para la construcción privada de viviendas, destinadas fundamentalmente a sectores de ingresos medios y altos.

Si bien esta ley puede considerarse un aporte tendiente a crear un mercado con nuevas posibilidades de financiación y a reactivar el sector de la construcción, creo oportuno señalar la necesidad de promover un plan nacional de vivienda, omisión que no podrá suplirse a través de leyes inconexas que intenten instrumentar soluciones financieras para los distintos sectores, porque el problema habitacional no constituye exclusivamente un tema de recursos y en todo caso el aprovechamiento racional de los mismos debe inscribirse en un plan nacional que contemple globalmente todas las variables.

Hecha esta salvedad y entrando en el análisis minucioso de este proyecto en relación al título V referido al régimen especial de ejecución de hipotecas, resulta indudable que las garantías constitucionales son el soporte sobre el que descansa la seguridad jurídica de todo país respetuoso de las libertades públicas y privadas. Dichas garantías existen frente al Estado, en cuanto son medios o procedimientos que aseguran la vigencia de los derechos del individuo, es decir hay garantía cuando el individuo o cuando el ciudadano común tiene a su disposición la posibilidad de movilizar al Estado para que lo proteja, sea impidiendo el ataque, sea restableciendo la situación anterior al mismo, sea procurando compensar el daño sufrido o castigar al transgresor.

Entre los derechos individuales que el constitucionalismo moderno o clásico protegió con más intensidad, se halla el de propiedad, reivindicando para la individual el carácter de derecho natural primario, tal como lo sostiene la doctrina social de la Iglesia.

Nuestro derecho constitucional acuñado por la jurisprudencia de la corte entendiendo el término propiedad comprensivo de todos los intereses apreciables que el hombre puede poseer fuera de sí mismo, de su vida y de su libertad, con lo que todos los bienes susceptibles de

valor económico o apreciables en dinero, alcanzan nivel de derechos patrimoniales rotulados, unitariamente, como "Derecho constitucional de propiedad".

La propiedad que la Constitución Nacional tutela como derecho, es declarada inviolable en su artículo 17. Dicha inviolabilidad, avalada por toda una vasta doctrina y jurisprudencia elaborada a lo largo de los años por los juristas más destacados de nuestro país, es garantizada a través de una serie de prohibiciones tales como la que nadie puede ser privado de su propiedad sino mediante sentencia fundada en la ley, la confiscación de bienes queda borrada para siempre del Código Penal, etcétera.

El artículo 57 del proyecto de ley que se está debatiendo establece un procedimiento desde todo punto de vista inconstitucional de acuerdo a lo preceptuado claramente en el artículo 17 de nuestro texto legal, el que textualmente reza: "La propiedad es inviolable, ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley".

El mencionado artículo desarrolla un procedimiento incomprensible, desde el punto de vista de la lógica jurídica en el que se autoriza al acreedor hipotecario a vender en remate público el inmueble afectado a la garantía por intermedio de un martillero que el mismo designe y sin intervención judicial. Defender esta postura requiere evidentemente, un esfuerzo intelectual más allá de lo razonable que si intentamos legislar seriamente, resulta inadmisibles.

Si bien nuestra Constitución reconoce sus antecedentes en la Constitución americana, la misma presenta una particularidad en lo que hace al aludido texto legal, ya que la quinta enmienda del año 1791 expresa que a nadie se lo privará de la propiedad sin el debido proceso legal. Es decir la Constitución americana no habla de sentencia fundada en ley como lo ha establecido la nuestra, que prevé una protección mucho más celosa que la antes expresada.

Resulta impensable otorgarle semejante herramienta legal al acreedor hipotecario frente al desprotegido deudor, que desde un comienzo de la contratación se halla en inferioridad de condiciones, por requerir de éste el capital necesario para acceder a su vivienda digna.

Debemos ser respetuosos de la tradición jurídica de nuestro país.

Ante todo debe primar el valor seguridad al de celebridad. Es preferible que el proceso se demore un poco más de tiempo a que corramos el riesgo de desposeer al deudor hipotecario de la vivienda adquirida por el procedimiento irracional descrito en el artículo 57 del proyecto de ley que hoy tratamos. No podemos atribuirle al procedimiento legal en sí las culpas del retardo de un

proceso judicial, cuando todos sabemos que la demora en los procesos se debe a un sinnúmero de factores: recargo de tareas en el sistema judicial, falta de personal, infraestructura edilicia deficiente, carencia de elementos técnicos adecuados para desarrollar la tarea judicial (sistema informático), etcétera.

Un párrafo aparte merece el título XIII: "Desregulación de aspectos vinculados a la construcción en el ámbito de la Capital Federal", cuya inclusión en este proyecto de ley, de contenido específico y eminentemente financiero, resulta inentendible.

Se ha olvidado que a partir de la reforma de la Constitución Nacional, la Capital Federal poseerá un nuevo *status* jurídico institucional.

Respecto a los artículos 86 y 87, que modifican el código de la edificación, sobre el otorgamiento del permiso de obra, cabe señalar, que si bien éste debe ser resuelto rápidamente es necesario que se verifique el cumplimiento de normas mínimas: profesionales habilitados, certificado municipal de uso conforme, garantías de que el proyecto responde al código de planeamiento urbano y a las normas de habitabilidad y seguridad del código de edificación.

El artículo 93 suprime el certificado de encomienda de tareas profesionales, extendido por el consejo profesional respectivo.

Dicho certificado se estableció por ordenanza municipal, a fin de dotar al poder administrador y a la justicia del necesario control de obra y registro de la actividad, para ejercer el poder de policía que el Estado ha delegado en los consejos profesionales y constituye una garantía tanto para el propietario como para el profesional que lo suscriben.

Por otra parte, el mismo es de escasa significación económica.

La supresión del visado del letrado reglamentario de obra — trámite rápido y gratuito — que permite contar con la información necesaria sobre el profesional responsable interviniente y la gestión de aprobación del proyecto que se constituye, resulta insólita como parte de una ley.

Estas medidas que merecen un tratamiento específico, independiente y de otro nivel, no implican un abaratamiento de costos pues no tienen ninguna incidencia económica, significan sí una intromisión en el ámbito profesional, con el peligroso riesgo de disminuir — hasta eliminar — las garantías que la comunidad debe tener al convocar servicios profesionales y sobre la vivienda que adquiere.

Por lo tanto quiero señalar la importancia de la permanencia de los controles y las construcciones de la Capital Federal y el ejercicio profesional, y que la atención debe recaer en los sectores con real incidencia en los costos de la construcción, sin generar interferencias con organismos que ejercen responsablemente sus obligaciones legales, velando por la seguridad pública.

Por lo tanto, adelanto mi pedido de que el título XIII sea eliminado del proyecto.

Señor presidente, si bien este proyecto de corte netamente financiero, podrá generar cierta reactivación del sector de la construcción y resolver algunos aspectos puntuales del problema habitacional, aportando algunas soluciones individuales, no significa que el proyecto que hoy tratamos encare la realidad del grave déficit habitacional que soportan fundamentalmente los sectores más desposeídos, si no más bien estaría aparentemente concebido — y me remito a lo dicho sobre el artículo 57 —, priorizando al inversor y a brindarle a éste el mayor margen de seguridad jurídica en la forma en que ha sido redactado.

Por las razones expuestas, dejando bien en claro mi oposición a los puntos antes señalados, es que apoyo la iniciativa en general.

Votación en particular. Votos negativos

Título V: Señor presidente, no podemos admitir la aprobación de este proyecto de ley tal y como está redactado proponiendo para el título denominado "Régimen especial de ejecución de hipotecas" que se rijan por las disposiciones generales referidas al juicio ejecutivo.

Título XIII: Señor presidente, como expresara anteriormente, considero que este título debe ser eliminado del proyecto.