

*H. Cámara de Diputados de la Nación*

|  |        |            |
|--|--------|------------|
| CAMARA DE DIPUTADOS<br>DE LA NACION<br>MESA DE ENTRADA |        |            |
| 18 MAR 2005  |        |            |
| SEC. 9   | 19 982 | HORA 11:00 |



## *Proyecto de ley*

*El Senado y Cámara de Diputados de Nación Argentina, etc.*

### **Modificación Ley 14.394**

**Artículo 1:** Queda prohibida, salvo consentimiento expreso del deudor posterior a la sentencia de remate, la venta en pública subasta de los inmuebles que; pudiendo estar comprendidos (en virtud de su valor y características dentro del régimen de bien de familia); constituyan vivienda única del deudor; su grupo familiar o su garante o avalista.

**Artículo 2:** En el supuesto de que se embargare en juicio el inmueble que constituya la vivienda única del deudor; su grupo familiar o su garante o avalista se seguirán para su realización las siguientes pautas:

- a) se tasara el inmueble por no menos de tres martilleros de la zona a fin de establecer su valor real de mercado a la fecha de la tasación; en el supuesto de que dicha tasación no fuera consentida por el deudor este podrá requerir a su costa la intervención de un perito tasador; si esta segunda tasación no demostrara la existencia de diferencias de valor sustanciales con el promedio resultante de las tasaciones efectuadas por martilleros; el juez podrá imponer una multa al deudor; en favor del acreedor; que en ningún caso podrá superar el tres por ciento del valor establecido en la tasación.
- b) el juez establecerá el valor de referencia del inmueble en función del promedio de las tasaciones establecidas en el artículo precedente y; acto seguido; el valor mínimo de venta del bien que no podrá ser inferior al ochenta por ciento (80 %) del valor de referencia.
- c) establecido el valor mínimo de venta el acreedor podrá optar por solicitar la adjudicación del bien a su nombre depositando a favor del deudor la diferencia entre la liquidación firme de su acreencia y el valor mínimo establecido judicialmente;
- d) para el supuesto de que el acreedor no optara por la adjudicación directa prevista en el apartado precedente; el juez llamara a licitación; por sobre cerrado; mediante la correspondiente publicación de edictos



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

en dos diarios de gran circulación y el boletín oficial; tomando como base el precio mínimo de venta establecido.

- e) en el supuesto de que la licitación fracasara por falta de oferentes, la oferta en venta al público; al precio de venta establecido como mínimo; se anotara en el registro que; a ese efecto; se creará en todos las sedes judiciales del país y se anotará en tal condición en el registro de la propiedad inmueble, conjuntamente con el embargo del bien:
- f) este embargo no caducara y solo podrá ser dejado sin efecto en virtud de la cancelación del crédito o la adjudicación del bien al acreedor o a terceros adquirentes previa cancelación de la deuda:
- g) la demostración de que el inmueble objeto del embargo no constituye vivienda única del deudor; su grupo familiar; de su garante o avalista; queda a exclusivo cargo del acreedor que pretenda sujetar el bien al régimen común de venta en publica subasta.
- h) Ante variaciones substanciales de los valores del mercado inmobiliario tanto el deudor como el acreedor podrán solicitar la adecuación del valor mínimo de venta mediante los mecanismo arbitrados en los puntos a y b del artículo dos(2).

**Artículo 3:** quedan excluidos del presente régimen las acreencias que; con garantía hipotecaria; derivaran directamente de la compra del propio bien; en las que no se hubiera cancelado como mínimo el cuarenta por ciento del precio de compra o; en el supuesto de pago en cuotas; el cincuenta por ciento de las amortizaciones periódicas comprometidas.

**Artículo 4:** De forma

  
NELIDA BEATRIZ MORALES  
DIPUTADA DE LA NACION