



# Ministerio de Defensa

INSTITUTO DE AYUDA FINANCIERA PARA  
PAGO DE RETIROS Y PENSIONES MILITARES

INFORME DE AUDITORÍA

N°: 18/2021

Fecha: 18/06/2021

SISAC N°: 16

**CARÁCTER:** Revisión legal y administrativa.

**TEMA:** Evaluación legal del cobro de Créditos Hipotecarios (CH).

PLAN UAI 2021

Proyecto de Auditoría N° 25

	<u>Pág.</u>
<b>1. <u>INTRODUCCIÓN</u></b>	
1.1. <u>Objeto y Alcance</u>	1
1.2. <u>Marco normativo y de referencia</u>	1
1.3. <u>Notas emitidas y recibidas</u>	4
1.4. <u>Tareas realizadas</u>	4
1.5. <u>Aclaraciones previas y antecedentes principales</u>	4
1.6. <u>Limitaciones al alcance</u>	5
<b>2. <u>RESULTADOS</u></b>	
2.1. <u>Verificaciones</u>	5
2.2. <u>Observaciones y Recomendaciones</u>	9
2.3. <u>Observaciones de Seguimiento del IA N° 17/2019</u>	12
2.4. <u>Tratamiento ulterior del Informe con el área auditada</u>	12
<b>3. <u>CONCLUSIONES</u></b>	13

## **NFORME DE AUDITORIA N° 18/2021:**

**Carácter:** Revisión legal y administrativa.

**Tema:** Evaluación legal del cobro de Créditos Hipotecarios (CH).

**Referencia:** Plan UAI 2021 - Proyecto de Auditoría N° 25 SISAC N° 16.

### **1. INTRODUCCION**

#### **1.1. Objeto y alcance de la auditoría**

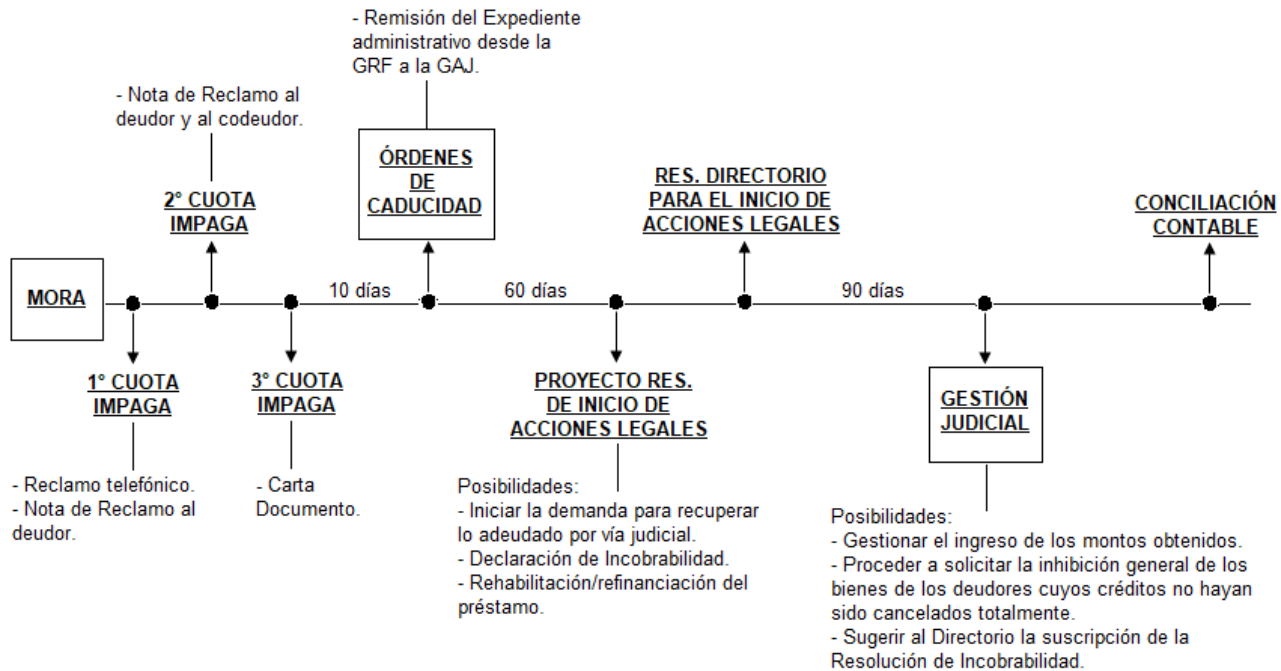
El objetivo de la presente auditoría es analizar la gestión llevada a cabo por el Departamento de Ejecuciones (DDE) perteneciente a la Subgerencia de Asuntos Judiciales (SAJ)-Gerencia de Asuntos Jurídicos (GAJ), a cuyo cargo se encuentra la tramitación de los procesos de ejecución de deudas por créditos hipotecarios (CH) otorgados por el IAF a fin de recuperar las sumas adeudadas y capitalizar reservas. También se procedió a verificar el procedimiento interno llevado a cabo por la SAJ para la adecuada representación legal del IAF, incluyendo puntos de control tales como la administración de la cartera de CH desde su declaración de caducidad, su debido registro para el seguimiento de los juicios, la actualización de las bases de datos de deudores morosos y el apropiado impulso procesal de las acciones judiciales iniciadas, entre otros. Además, se constataron las acciones que competen a la Subgerencia de Créditos (SCr) a partir de la caducidad decretada de los CH considerados.

El alcance de las tareas llevadas a cabo comprendió el cotejo de los juicios de ejecución de Créditos Hipotecarios activos y en trámite al 31/03/2021. A su vez, se contemplaron las comprobaciones fijadas en las Normas de Auditoría Interna Gubernamental aprobadas por Resolución SGN N° 152/2002, las Normas Generales de Control Interno para el Sector Público Nacional (Resolución SGN N° 172/2014) y los lineamientos establecidos en el "Manual de Control Interno Gubernamental" aprobado por la Resolución SGN N° 03/11. Se incluyó también el seguimiento de Observaciones y Recomendaciones no regularizadas, para su actualización en el SISAC.

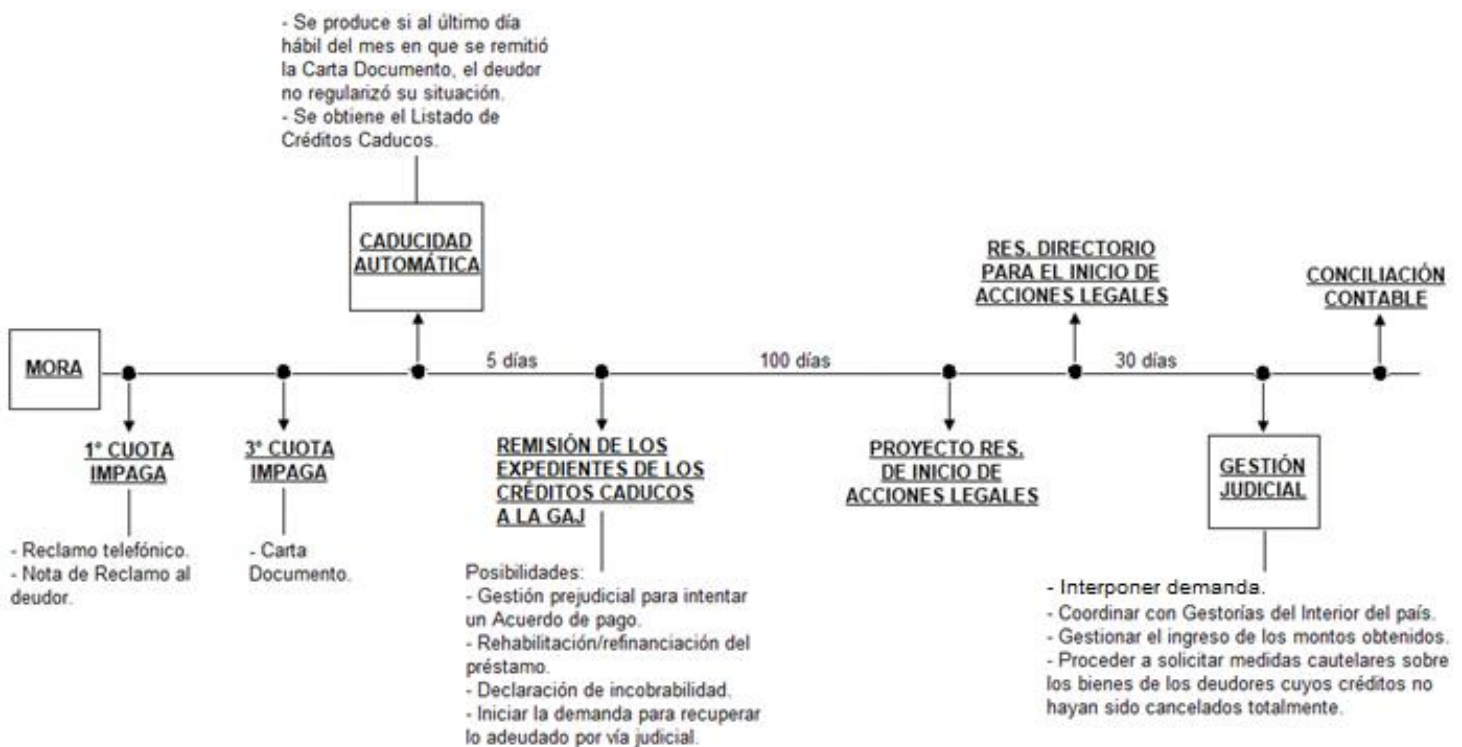
#### **1.2. Marco normativo**

Primeramente, es oportuno citar la normativa aplicable: Ley 22.919 y Dec. N° 3.019/1983; Ley 24.156 y Dec. N° 1.344/2007; Código Civil y Comercial de la Nación; Código Procesal Civil y Comercial de la Nación; Dec. N° 5.667/47 – Ley N° 12.954, Ley 17.516; Acordada CSJN N° 03/2015; Res. PTN N° 86/2002; D.A. N° 1.423/2016, Res. IAF N° 10.963/2017 y 10.990/2017; Res. IAF N° 9.742/2010 y RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF. En dicho marco, cabe hacer un breve desarrollo que muestre de forma clara y sucinta en qué consisten las responsabilidades y procedimientos asignados a las áreas auditadas que constituyeron el "deber ser" de la presente auditoría y qué relevancia tienen para el IAF en función de la matriz de riesgos del Plan UAI 2021, en el cual se identificara al proceso que nos ocupa con una Exposición Significativa por ponderación de su impacto y de su probabilidad. Internamente, desde el 28/01/2010 hasta el 23/08/2018, rigió en el Instituto la Res. IAF N° 9.742/2010 la cual regulaba las acciones a seguir cuando un CH ingresa en estado de Mora, luego es declarado Caduco y finalmente se inicia la Gestión Judicial correspondiente. A partir del 23/08/2018, con la aprobación de la RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF vigente a la fecha, se derogó la Res. IAF N° 9.742/2010. Dado que el período auditado abarcó el análisis de los juicios activos y en trámite al 31/03/2021, es menester señalar las principales características que uno y otro Manual interno poseen según el lapso en el que aplican. A tal fin, se ilustran las etapas más relevantes de los procesos involucrados:

Res. IAFPRPM N° 9.742/2010 (derogada):



RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF (vigente):



A continuación resulta pertinente explicar brevemente el procedimiento de ejecución hipotecaria relevado en el presente IA, determinando que la hipoteca, conforme a lo que dispone el art. 2205 del Código Civil y Comercial de la Nación, es el derecho real de garantía que recae sobre uno o más inmuebles individualizados que continúan en poder del constituyente y que otorga al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre su producido el crédito garantizado.

Finalizadas las etapas administrativas previas y una vez iniciado el expediente judicial de Ejecución Hipotecaria, y como prescribe el art. 531 del CPCCN, tras la examinación del instrumento con que

se deduce la ejecución (el mutuo hipotecario en este caso), el Juez librará mandamiento de embargo y se procederá a la intimación de pago al deudor, que importará la citación para oponer excepciones dentro del término de 5 días, debiendo dejarse al ejecutado copia de la diligencia, del escrito de iniciación de la demanda y de los documentos acompañados a la misma. No habiéndose opuesto excepciones dentro de dicho plazo, el juez, sin otra sustanciación, pronunciará sentencia de trance y remate, conforme art. 542 CPCCN.

Posteriormente, tal y como dispone el art. 576 CPCCN, se requerirán informes sobre deudas por impuestos, tasas y contribuciones, sobre las deudas por expensas comunes, si se tratare de un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal y sobre las condiciones de dominio, embargo e inhibiciones, según las constancias del registro de propiedad inmueble. Cumplidos dichos recaudos, y en cumplimiento del art. 577 CPCCN, se ordenará la subasta, designando martillero y se determinará su base. Oportunamente se fijará el lugar donde aquella deba realizarse que será donde tramita la ejecución o el de ubicación del inmueble y se establecerá también el día y la hora. Si el remate fracasara por falta de postores, se dispondrá otro, reduciendo la base en un 25% y si tampoco existieren postores, se ordenará la venta sin limitación de precio. La venta judicial sólo quedará perfeccionada una vez aprobado el remate y pagado el precio.

Ahora bien, luego de haber analizado brevemente los pasos a seguir en el juicio de ejecución hipotecaria, debemos incorporar la idea de inhibición general de bienes, medida cautelar que produce una interdicción de vender o gravar genéricamente cualquier cosa mueble o inmueble registrable de la que el deudor pueda ser propietario en el momento de anotarse la medida o que adquiera con posterioridad, en una determinada jurisdicción y donde la medida se ha publicitado registralmente. Esta medida cautelar procede cuando lo producido en la subasta realizada, no satisface íntegramente el monto de la deuda existente y la duración de tal anotación en el Registro de la Propiedad Inmueble es de 5 años. En este sentido, el art. 207 CPCCN establece que *"Las inhibiciones y embargos se extinguirán a los cinco (5) años de la fecha de su anotación en el registro que corresponda, salvo que a petición de parte se reinscribieran antes del vencimiento del plazo, por orden del juez que entendió en el proceso"*.

En suma, debemos decir que conforme el punto 6.2.2.n) del Manual de la RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF que se encuentra vigente, concluidas las acciones judiciales sin que se hayan producido las cancelaciones de las deudas, el DDE solicitará judicialmente las inhibiciones generales de bienes de los deudores las que, una vez que hayan vencido, se renovarán por 1 período. Para finalizar, es atinente mencionar, que en el mes de Noviembre 2020 el Instituto ha lanzado una nueva línea de créditos hipotecarios – "CVC-10" y "CV- 20" - para personal militar del cuadro permanente de las Fuerzas Armadas en actividad con un mínimo de un año de servicio, retirados/das y pensionistas, destinado a la compra, construcción, refacción y ampliación de vivienda. Dichos planes serán ajustables en capital y cuota toda vez que haya un incremento de haberes militares generalizados. Asimismo, el mecanismo de acceso a los créditos de estas operatorias contempla que sus adjudicatarios deban aportar una suma equivalente al 10% en el caso del Plan Crédito para la Vivienda Combinado 10 (C.V.C-10) y del 20% en el caso del Plan Crédito para la Vivienda Combinado 20 (C.V.C-20) en concepto de "Derecho de Admisión" antes de la escrituración y que será administrado por el IAF dentro de su estructura financiera, en la colocación del Título Público que presente el mejor rendimiento del mercado. Las cuotas accesibles han podido obtenerse mediante la definición de una amortización de largo plazo, una baja tasa de interés al beneficiario y la rentabilidad aportada a los planes por el rendimiento del "Derecho de Admisión". En la actualidad la inscripción de los aspirantes a tales créditos es vía web, a través del portal de servicios eIAF Beneficiarios, en concordancia con las Políticas Públicas implementadas por el Estado ante la pandemia del COVID-19.

### **1.3. Notas emitidas y recibidas**

A través de las NO-2021-36162958-APN-UAI#IAF de fecha 26/04/2021 se remitió requerimiento de información a la SAJ. En paralelo, por NO-2021-36161607-APN-UAI#IAF se emitió un requerimiento a la GRF-SCr para el entrecruzamiento de datos respectivo. La SAJ remitió su respuesta mediante NO-2021-38144767-APN-GAJ#IAF de fecha 01/05/2021 y la GRF-SCr hizo lo propio por medio de NO-2021-43080512-APN-GRF#IAF de fecha 14/05/2021. Asimismo, se ha recibido información y documentación respaldatoria proveniente de la SAJ mediante correos electrónicos de fechas 01/06/2021 y 05/06/2021.

### **1.4. Tareas realizadas**

A los efectos de llevar a cabo las comprobaciones bajo análisis, se definió el siguiente programa de auditoría:

- Estudio de la materia a auditar, de los riesgos inherentes y de la normativa aplicable.
- Definición de los puntos de control interno a verificar conforme al Plan UAI 2021.
- Armado del requerimiento inicial de documentación y solicitudes adicionales.
- Selección de la muestra de auditoría.
- Análisis de las evidencias aportadas por las áreas auditadas.
- Detección de posibles Observaciones.
- Propuesta constructiva de Recomendaciones como oportunidades de mejora.

Asimismo, cabe mencionar que para la presente revisión, se ha tomado como período auditado aquel tendiente a verificar los juicios de ejecución de Créditos Hipotecarios activos y en trámite al 31/03/2021. De los 132 juicios activos y en trámite al 31/03/2021 según los registros acompañados por la SAJ, esta UAI tomó 82 causas como muestra de auditoría, equivalentes a un 62% de la cartera de la Gestión Judicial que nos ocupa, incluyendo los Expedientes con mayor monto a recuperar por parte del IAF.

### **1.5. Aclaraciones previas y antecedentes principales**

La última revisión sobre la materia bajo análisis fue la plasmada en el IA N° 17/2019, en el cual se registró la siguiente Observación, susceptible de ser monitoreada en la presente auditoría:

- Obs. N° 1 del IA N° 17/2019: La Observación común al universo de expedientes auditados en términos generales consiste en el incompleto archivo de constancias, copias de escritos y resoluciones, dificultándose el cabal y ordenado análisis de cada expediente en el marco de las gestiones judiciales que deben ser llevadas a cabo por la SAJ. En dicho marco, se registraron falencias en el seguimiento, control y organización de carpetas internas de cada causa. Al mismo tiempo, se observaron plazos prolongados en el impulso de las actuaciones como así también un deficiente servicio prestado por las empresas diligenciadoras contratadas, dilatándose en exceso los plazos esperables a los efectos.

A su vez, también se contemplaron las Observaciones vertidas por la AGN en su Informe Res. AGN N° 209/18 y 210/18 de fecha 20/11/2018, relacionadas con la materia auditada. A saber:

- Obs. AGN N° C.4 del Informe Res. AGN N° 209/2018 y 210/2018: La AGN observó que *"El IAF no cuenta con un inventario de hipotecas, un procedimiento de resguardo, ni con controles internos periódicos. Sólo existe una orden interna del DAC que indica que las hipotecas deben estar en los expedientes guardados en las cajas del archivo"*.

- Obs. AGN N° C.6 del Informe Res. AGN N° 209/2018 y 210/2018: La AGN señaló que *"De nuestro relevamiento sobre los contratos CHA 2017 y CHA 2018, en los que sobre una misma*

*propiedad se avalaron dos créditos, se observa que se realizó la registración de asientos del Registro de la Propiedad Inmueble solamente sobre uno de los beneficios otorgados, por un importe de \$ 1.458.402. A la fecha el crédito hipotecario CHA 2018, por un importe de \$ 1.391.170,00, no cuenta con aval hipotecario*

## **1.6. Limitaciones al alcance**

Siguiendo el cronograma estipulado por el Plan UAI 2021, la presente auditoría se inició a fines del mes de Abril 2021 y esta UAI adecuó sus procedimientos de modo tal de avanzar con la revisión mediante teletrabajo y procurando evitar el traslado presencial a la Sede Central del IAF tanto por parte de los auditados como del equipo de auditores, en resguardo de la salud ante el COVID 19. Ello derivó en la imposibilidad de relevar las carpetas administrativas que en formato papel se remiten desde la SCr a la SAJ y que se resguardan allí para la instancia de acciones judiciales. En dicho marco, cada causa fue cotejada a partir del análisis de las actuaciones registradas en la página web del Sistema de Consulta Web del Poder Judicial de la Nación (PJM) y del Sistema Unico Informático para la Gestión Judicial (SIGEJ). Los puntos de control restantes se verificaron a partir de la documentación aportada digitalmente por las áreas auditadas. En tal contexto, se destaca la excelente predisposición de la SAJ durante todo el proceso de auditoría.

## **2. RESULTADOS**

### **2.1. Verificaciones**

En la revisión efectuada, se relevaron los siguientes puntos de control interno:

#### **a) Estado de los Créditos Hipotecarios (CH) caducos entre el 01/05/2019 y el 31/03/2021, remitidos por la SCr a la SAJ:**

Se procedió a analizar cada caso desde que el deudor incurrió en caducidad, cotejándose una adecuada tramitación por parte de la SCr en cumplimiento de la normativa interna aplicable, sin registrarse demoras significativas que pudieren afectar la posterior gestión prejudicial y judicial en su debido término a cargo de la SAJ.

En tal contexto, esta UAI verificó que se remitieron a la SAJ 43 Créditos Hipotecarios declarados caducos entre el 01/05/2019 y el 31/03/2021 (fecha tomada como corte de la presente revisión), de los cuales 25 han sido rehabilitados/cancelados, encontrándose 18 en gestión prejudicial.

Cabe decir que conforme a la RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF, la SAJ posee un total de 100 días hábiles administrativos entre el día que recibe el CH declarado caduco y la elaboración del Proyecto de Resolución para el inicio de las acciones judiciales de los mismos. En tal inteligencia, de los 18 CH declarados caducos que se encuentran en gestión prejudicial, 8 de ellos debieran ya encontrarse contemplados en Proyectos de Resolución de inicio de acciones judiciales por haber transcurrido los 100 días previstos en la RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF, habiendo incluso transcurrido en algunos de los casos hasta aproximadamente 400 días hábiles administrativos al 31/03/2021 (fecha tomada como corte de la presente revisión), o en su defecto, debiera iniciarse el procedimiento para la declaración de la incobrabilidad de los mismos, si correspondiere.

Mediante correo electrónico de fecha 04/06/2021, la SAJ acompañó en formato pdf información que le fuera requerida por esta UAI sobre el estado de los CH caducos remitidos por la SCr y en los que el plazo de 100 días otorgado por la RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF se encuentra cumplido, del que surge que varios de esos créditos se encuentran aún en gestión prejudicial en tanto los otros

han sido incorporados en el anexo al Proyecto de Resolución de Inicio de acciones que se tramitará ante el Directorio del IAF mediante el el EX-2021-48326028-APN-GAJ#IAF que ha sido iniciado con fecha 31/05/2021.

Asimismo, se verificó la existencia del CHA 6290 declarado caduco con fecha 31/03/2019 que sin perjuicio de encontrándose incluido en la Resolución de inicio de acciones judiciales del 06/02/2020, no contaba con juicio efectivamente iniciado. En relación a ello, la SAJ en su correo electrónico de fecha 01/06/2021 manifestó: *“Respecto del estado actual del crédito CHA 6290, se informa que el mencionado beneficiario se comunicó telefónicamente con el personal del Área Administrativa de Apoyo del Departamento de Ejecuciones para regular su situación en Agosto 2020. Se le informó en dos oportunidades el saldo de deuda y el procedimiento a seguir, pero ante la falta de respuesta, el aporte de un correo de contacto y el fracaso de las negociaciones, en los próximos días se sorteará ante la Cámara Nacional en lo Civil y Comercial Federal para el Inicio de las Acciones Judiciales”*. Al respecto, al cierre del presente IA, se verificó que el expediente judicial ha sido iniciado bajo el N° CCF 4675/2021 con fecha 02/06/2021.

Si bien es deber de la SAJ maximizar las acciones prejudiciales para el recupero de los créditos, evitando el inicio de acciones judiciales, se ha verificado que en varios de los casos de créditos en gestión prejudicial, se excede el plazo previsto por la normativa interna para su tramitación. Ello incide luego en la demora de la prosecución respectiva, dificultando por ejemplo la localización del deudor a los efectos de las notificaciones judiciales necesarias para el desarrollo del proceso judicial.

Los restantes 10 CH declarados caducos entre el 30/04/2019 y Marzo 2021, corresponden a casos más recientes que se encuentran en la etapa de gestión prejudicial por parte de la SAJ-DDE (nuevo acuerdo de pago con el deudor, rehabilitación, cancelación, etc.), dentro del plazo previsto en la RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF.

#### **b) Juicios de ejecución hipotecaria activos y en trámite al 31/03/2021:**

Del listado de juicios aportado por el área auditada, surgen 132 expedientes activos de ejecución hipotecaria. En cuanto a su composición, podemos decir:

Cantidad de causas	Año de inicio de las acciones judiciales
4	2020
7	2016
3	2013
7	2011
2	2008
2	2007
4	2006
4	2005
4	2004
10	2003
3	2001
1	2000

Son 51 causas judiciales iniciadas entre el año 2000 y el 31/03/2021 que se encuentran en trámite. Los restantes 81 expedientes que están activos a la fecha (conforme el listado aportado por la SAJ), fueron iniciados entre 1990 y 1999 y datan de más de 20 años.

De los mencionados 132 juicios activos y en trámite al 31/03/2021, los 82 expedientes seleccionados por esta UAI como muestra del presente IA, han sido cotejados mediante la verificación de las

constancias obrantes en la página web del Poder Judicial de la Nación y las obrantes en el Sistema Único Informático para la Gestión Judicial (SIGEJ), habiéndose cotejado el estado procesal de los mismos conforme a los registros obrantes en tales plataformas de consulta. Pudo esta UAI comprobar que en la página del PJN muchas veces no se registran ciertos movimientos que acontecen en el expediente, tales como notas que manualmente se realizan al retirar cédulas de notificación, mandamientos y otras piezas procesales, o bien se presentan demoras en el impacto en el sistema de escritos que se pueden visualizar sólo cuando éstos son proveídos por el Juzgado, lo que muchas veces sucede varios días después de que el escrito fue presentado.

En cuanto a la utilización del Sistema Informático de Gestión Judicial (SIGEJ), a diferencia de las mejoras cotejadas en el IA N° 20/2021 respecto de la gestión de la cartera de juicios por Préstamos Personales caducos, se evidencia que la SAJ no posee registros internos actualizados, unificados y digitalizados sobre la cronología completa de las actuaciones en las que interviene. Tal circunstancia se evidencia por ejemplo en los expedientes CCF 880/2011, CCF 2900/2011, CCF 99/2013, CCF 3748/2008, CCF 662/2011, CCF 2970/2016, entre otros, en los cuales la información cargada en dicha plataforma es incompleta y desactualizada. En consonancia con ello, tras lo cotejado en la página del PJN, resulta la existencia de numerosas causas que se encuentran “paralizadas” (instancia previa al archivo judicial) o “archivadas” (en el Archivo de Actuaciones Judiciales), tal es el caso de los Expedientes: CCF 660/2011, CCF 4635/2001, CIV 89897/2006, CCF 1222/2003, CCF 10268/2003, CCF 8005/2005, CIV 33135/1992, CIV 53821/1997, CIV 26967/1992, CCF 1266/1999, CIV 88173/1997, CIV 33133/1992, CIV 8908/1997, CIV 123956/1998. Asimismo, se verifican diversos expedientes sin movimientos procesales desde hace por lo menos un año, tales como CIV 47254/1995, CIV 8463/1992, CIV 105931/1994, CIV 113588/1996, entre otros.

Ante la consulta de esta UAI sobre la situación de los expedientes ut supra mencionados, que constan como activos conforme las constancias aportadas, la SAJ hizo saber que varios de ellos se encuentran bajo análisis, teniendo en cuenta el año de los mismos y si es conveniente económicamente continuar con los trámites judiciales o pasar los mismos a Incobrables. En tal inteligencia, es oportuno y así esta UAI lo sugiere, se efectúe el análisis minucioso de la situación de cada juicio hipotecario existente y que consta como activo conforme las constancias aportadas por el auditado, depurándose dicha base de datos a los efectos de proceder a determinar la correcta composición de la cartera de juicios de ejecución hipotecaria del Instituto.

**c) Detalle de las Cuentas Judiciales abiertas en los juicios de ejecución hipotecaria iniciadas entre el 01/05/2019 y el 31/03/2021 y cobranzas efectuadas en tal período:**

Mediante NO-2021-38144767-APN-GAJ#IAF, la SAJ informó: *“Por el lado de las Cuentas Judiciales abiertas en los juicios de ejecución hipotecaria iniciados entre el 01/05/2019 y el 31/03/2021, se hace saber que no se ha abierto cuenta alguna en razón que dichas ejecuciones se encuentran en la primera etapa del proceso judicial, ya sea requiriéndose documentación original con turno del juzgado debido a que por motivo del aislamiento no fue acompañada al momento del inicio o diligenciándose Mandamiento de Intimación de Pago y Citación de Remate”.*

**d) Cancelaciones, Refinanciaciones y Rehabilitaciones gestionadas por la SAJ entre el 01/05/2019 y el 31/03/2021:**

Tal como prevé el punto 6.2.2.d y subsiguientes de la RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF, gracias a las gestiones realizadas por la SAJ, entre el 01/05/2019 y el 31/03/2021 se obtuvieron aproximadamente \$7.307.981 en concepto de Créditos Hipotecarios caducos que fueron rehabilitados, refinanciados o cancelados.



#### **e) Registro y control de medidas cautelares trabadas:**

En cuanto al registro y control de los plazos de las medidas cautelares – embargo e inhibición general de bienes - que se encuentran trabadas en los diversos expedientes judiciales, sus vencimientos y su reinscripción si correspondiere, la SAJ en su correo electrónico de fecha 01/06/2021 manifestó: *“Dado que el SIGEJ no cuenta con la opción para el control de plazos de las medidas cautelares, cada profesional del Departamento Ejecuciones que posee la dirección de la causa, cuenta con un cuadro en formato excel en donde controla sus vencimientos y su reinscripción en caso de corresponder”*. En dicho marco, esta UAI pudo verificar el vencimiento del embargo trabado oportunamente en los Expedientes CCF 2900/2011, CCF 2730/2013, CCF 5645/2011 y CCF 3221/2004.

#### **f) Control, registro y resguardo de los contratos de mutuo originales correspondientes a los Créditos Hipotecarios caducos:**

Al respecto, la SCr explicó que el Departamento de Créditos Hipotecarios elaboró un Procedimiento para Control de Títulos que se incorporó al Sistema de Calidad del IAF. Asimismo, agregó que se está desarrollando en el NSIAF la implementación de otorgamientos de las nuevas líneas de créditos con garantía hipotecaria (Plan CVC-10, CVC-20 y CAL-VU) que prevén la administración del crédito de manera integral e integrada, de forma de poder contar con el registro analítico de hipotecas recomendado por la AGN en su Informe Res. AGN N° 209/2018 y 210/2018. A fin de promover tales desarrollos informáticos, la SCr emitió los siguientes Tickets a la STIyC:

- Ticket Nro.1134: Se solicita la creación de un seguimiento para los expedientes de Créditos Hipotecarios que ingresen desde Mesa de Entradas. Cada sector: Administrativo, Técnico, Notarial, Acuerdos deberá poder cargar las novedades del crédito.
- Ticket Nro.1966: Como complemento de Ticket 1929, se solicita la posibilidad de generar reportes (informes) con todos los campos existentes en Técnica y Notarial. Por Ej.: cantidad de escrituras por mes; por año; por plan; por escribano; por zona -CABA/INTERIOR-; por tasador; por destino (compra, refacción, construcción, ampliación, etc.).

Se ha solicitado información a la STIyC, referido al avance de los requerimientos sobre la materia efectuados por la SCr, la que se encuentra pendiente al día de cierre del presente informe.

Por su parte, en correo electrónico de fecha 04/06/2021, la SAJ manifestó: *“En relación al método de resguardo y registro de los contratos de mutuo originales correspondientes a los Préstamos Personales y Créditos Hipotecarios caducos remitidos periódicamente por el Departamento de Administración de Cartera dependiente de la Subgerencia de Créditos, se informa que el Departamento de Ejecuciones recibe los expedientes administrativos junto a la documentación original una vez que se ha decretado la caducidad de los mismos. Para ello, el personal del Área Administrativa de apoyo del citado Departamento controla que los expedientes administrativos cuenten con la documentación original, las notificaciones por carta documento a los beneficiarios, el acto administrativo de caducidad y el saldo a la fecha en mora. Luego de ello, el mencionado personal, ingresa los expedientes a un archivo Excel donde se registran los contratos que fueron remitidos, anotándose también allí las observaciones que posteriormente pudieran surgir en cada uno de los casos. Los expedientes quedan guardados en un armario bajo llave dentro de la oficina de Ejecuciones”*.

## 2.2. Observaciones y Recomendaciones

• **Obs. N° 1: Falta de cumplimiento de los plazos previstos en el Manual interno de la RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF:**

En primer lugar, cabe aclarar que la normativa interna aplicable es la RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF, vigente desde el 23/08/2018, respecto de los juicios iniciados en 2020 a raíz de CH declarados caducos en 2018 y 2019. En dicha porción de la muestra auditada se evidenció la falta de cumplimiento por parte de la SAJ-DDE de los plazos previstos para los procedimientos administrativos internos sobre el tratamiento de CH declarados caducos. En efecto, en cuanto a los 4 expedientes judiciales de ejecución hipotecaria iniciados en el año 2020 (CCF 3415/2020, CCF 3395/2020, CCF 3492/2020, CCF 8364/2020), podemos afirmar:

- Como se expuso anteriormente, dichas causas corresponden a CH declarados caducos durante 2018 y 2019. Esto evidencia la falta de cumplimiento por parte de la SAJ del plazo de 100 días hábiles administrativos previstos para la elaboración del Proyecto de Resolución de Inicio de acciones judiciales en la RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF.

- Asimismo, se advierte un retraso en la interposición de las demandas respectivas dentro de los 30 días hábiles administrativos contados desde la Resolución de inicio de acciones judiciales emanada del Directorio del IAF, registrándose tal situación por ejemplo en la causa CCF 8364/2020, el cual se encuentra incluido en la Resolución de inicio de acciones judiciales de fecha 06/02/2020 y cuyo juicio fue finalmente iniciado el 15/12/2020, aproximadamente 200 días hábiles después.

*Recomendación: Profundizar los controles internos que la SAJ ejerce sobre el desempeño del DDE para dar acabado cumplimiento al procedimiento interno previsto en la vigente RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF.*

• **Obs. N° 2: Demoras por parte de la SAJ en el impulso procesal de los juicios de Ejecución Hipotecaria:**

Es oportuno mencionar que dado que la cartera de procesos de ejecución por CH caducos, está compuesta en su gran mayoría por causas de antigua data y escaso movimiento procesal conforme a lo descripto en el acápite 2.1.b. del presente IA, en principio esta UAI ha hecho especial hincapié en expedirse sobre los 4 juicios iniciados por la SAJ-DDE durante 2020. En 3 de ellos (CCF 3415/2020, CCF 3395/2020, CCF 3492/2020) se evidencian demoras por parte del área auditada en el impulso procesal de las acciones judiciales encaradas, constatándose aproximadamente un mes entre una presentación de mero trámite y otra de igual tipo, además de encontrarse pendientes los mandamientos de intimación de pago y citación de remate al deudor. Los 3 casos referidos fueron iniciados entre Junio y Julio 2020, y pese a haber transcurrido un año, no se registran avances sustanciales.

Por otro lado, dentro de los expedientes judiciales analizados de más larga data, en los siguientes se encontraron otras demoras en el impulso procesal por parte de la SAJ: CCF 2966/2016, CCF 880/2011, CCF 6232/2013, CCF 99/2013, CCF 3748/2008, CCF 2968/2016, CCF 2962/2016, CCF 2973/2016, CCF 662/2011, CCF 941/2008, CCF 14354/1998, CIV 47254/1995, CIV 123955/98, CCF 2706/1999, CCF 660/2011, CIV 89897/2006, CIV 88173/1997, CIV 33133/1992, entre otros.

En tal contexto, se resalta también la importancia de que la SAJ optimice los controles internos que realiza sobre la caducidad de instancia y de prescripción en consonancia con los supuestos de interrupción de la misma puesto que, dada la antigüedad de la mayoría de las causas que componen

la cartera de juicios de CH caducos, existen varios casos auditados en los que podrían configurarse tales riesgos (vg. CCF 2968/2016 y CCF 2962/2016). En dichas causas, se sugiere especial atención a fin de mitigar el riesgo de caducidad de instancia controlando rigurosamente los plazos procesales ya que en caso de que la misma sea decretada en contra del Instituto y si estuviere cumplido el plazo de prescripción, el IAF perdería el derecho al recupero de las sumas adeudadas.

*Recomendación:* Optimizar la celeridad con la que se representa judicialmente al IAF para el recupero de las sumas adeudadas por CH caducos, imprimiéndose el oportuno impulso de las actuaciones correspondientes y realizándose la procuración permanente de las mismas, siempre verificando el curso del plazo de prescripción.

- **Obs. N° 3: Falta de registros internos actualizados, unificados y digitalizados sobre los juicios de Ejecución Hipotecaria gestionados por la SAJ:**

Del análisis de la muestra seleccionada, se ha constatado que la SAJ no posee registros internos actualizados, unificados y digitalizados integralmente en el SIGEJ sobre la cronología completa de las actuaciones vinculadas a juicios por CH caducos. Es dable citar la Res. PTN N° 86/2002 por la cual se dispuso el uso del programa informático SIGEJ para el debido registro de la Gestión Judicial de los Juicios del Estado, el que conforme a su art. 2° es de uso obligatorio.

El Sistema Único Informático de Gestión Judicial debe ser un auxiliar eficaz e insustituible, no sólo en la toma de decisiones, sino también en aquellas de naturaleza administrativa que deba adoptar el responsable del servicio jurídico y el propio letrado responsable de la gestión judicial encomendada. Es menester transmitir a los letrados que integran el servicio jurídico y que tienen a su cargo la gestión concreta de las causas que conforman la cartera auditada, la importancia de un adecuado empleo del Sistema Informático de Gestión Judicial, cuya carga correcta y actualizada de datos resulta exigible normativamente. Sólo contando con esa información, el letrado podrá atender debidamente el juicio y el responsable del servicio llevar a cabo un seguimiento adecuado.

El uso del SIGEJ se torna doblemente necesario, puesto que es corriente que en la página del PJN no se registren ciertos movimientos que acontecen en el expediente, tales como notas que manualmente se realizan al retirar cédulas de notificación, mandamientos y otras piezas procesales, o bien se presenten demoras en el impacto en el sistema de escritos que se pueden visualizar sólo cuando estos son proveídos por el Juzgado, lo que muchas veces sucede varios días después de que el escrito fue presentado.

*Recomendación:* A similitud de las mejoras obtenidas en cuanto a la calidad de los registros sobre juicios por PP caducos desarrolladas en el IA N° 20/2021, se aconseja que la SAJ profundice el debido uso del SIGEJ como herramienta informatizada para volcar allí la totalidad de los movimientos sobre las actuaciones que lleva adelante el DDE por juicios de CH caducos, tanto aquellas de índole judicial como administrativa, incluyendo también las que no suelen volcarse en la página del PJN como por ejemplo la procuración, el trámite interno de diligenciamiento de cédulas por parte del IAF, el seguimiento efectuado sobre las gestorías contratadas, etc. Ello permitiría fortalecer los controles sobre el desempeño de cada Abogado interviniente y el personal Administrativo en miras de la Res. IAF N° 10.963/2017, a la vez de comenzar a despapelizar las carpetas físicas de cada causa judicial.

• **Obs. N° 4: Falta de registro y de control de las medidas cautelares trabadas en los juicios de Ejecución Hipotecaria:**

El vencimiento del embargo que se encuentra trabado en un expediente sin que el mismo haya sido oportunamente reinscripto, esto es antes de su vencimiento, produce una ventana temporal en la cual el objeto de la medida precautoria pierde efectividad en miras de la protección de los intereses del Instituto. Lo mismo sucede en el caso de la inhibición general de bienes trabada sobre el deudor, pues permite que hasta tanto la medida sea reinscripta, el deudor pueda disponer de sus bienes ocasionando así un perjuicio en los intereses del acreedor, en este caso, el IAF.

Cabe recordar que en el acápite 2.1.e. del presente IA, esta UAI describió el registro que lleva la SAJ sobre las medidas cautelares trabadas, en el que se verificó que el área auditada no cuenta con una base de datos unificada y segura sino que dicho monitoreo se hace de manera dispersa en un Excel por cada Abogado interviniente. En este sentido, la falta de un sistema eficaz de control de las fechas de vencimiento de medidas precautorias trabadas en expedientes de ejecución hipotecaria, se puede corroborar por ejemplo, en los siguientes casos:

- CCF 3221/2004: El 16/10/2019 teniendo en cuenta que el embargo trabado con fecha 12/11/2013 se encuentra vencido, solicitan se ordene nuevo embargo sobre el inmueble sito en Paraná, Provincia de Entre Ríos, el que es proveído con fecha 11/12/2019. No surgen más movimientos procesales en el expediente conforme las constancias obrantes en la página del PJN y del SIGEJ.
- CCF 2900/2011: Con fecha 10/10/2020 y teniendo en cuenta que el embargo del bien objeto en autos se encuentra vencido, se solicita se ordene librar nuevo testimonio de traba de embargo al Registro de la Propiedad Inmueble, sobre el bien ubicado en la Ciudad de San Francisco, Provincia de Córdoba, lo que es proveído por el Juzgado en misma fecha. Nada más consta en el sistema de consulta del PJN. Sin perjuicio de ello y ante la consulta de esta UAI, la SAJ acredita que con fecha 18/03/2021 se presentó el testimonio de traba de embargo a la firma.
- CCF 2730/2013: Con fecha 06/02/2020 y atento a que el embargo del bien objeto en autos se encuentra vencido, se solicita se ordene librar nuevo testimonio de traba de embargo al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Córdoba, lo que es proveído por el juzgado con fecha 12/02/2020. Nada más consta en el sistema de consulta del PJN. Sin perjuicio de ello y ante la consulta de esta UAI, la SAJ acredita que con fecha 18/05/2021 se presentó el testimonio de traba de embargo a la firma.
- CCF 5645/2007: Con fecha 31/05/2021 y atento a que el embargo del bien objeto en autos se encuentra vencido, se solicita se ordene librar nuevo testimonio de traba de embargo al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Salta. Con fecha 03/06/2021 y toda vez que no se adjunta al escrito el poder que en el mismo se indica, el Juzgado hace saber que acreditada que sea la personería invocada, se proveerá.

*Recomendación: En miras del punto 6.2.2.n) del Manual de la RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF y del art. 207 CPCCN, se sugiere la implementación de un sistema integral e integrado para el registro y control de los plazos de las medidas cautelares que se encuentran trabadas en los diversos expedientes por CH caducos, con acceso a todos los profesionales del Departamento de Ejecuciones, a los efectos de evitar el vencimiento de las mismas y de proceder a su reinscripción en tiempo y forma si correspondiere o bien habilitar el inicio del procedimiento para la declaración de la incobrabilidad del crédito en su caso.*

**2.3. Observaciones de Seguimiento del IA N° 17/2019 + Observaciones AGN del Informe Res. AGN N° 209/2018 y 210/2018:**

Obs. 1 del IA N° 17/2019: Por todo lo expuesto a lo largo de la presente revisión, se considera **pendiente de regularización** la Observación relacionada con las falencias en el seguimiento, control y organización de carpetas internas de cada causa y a la dilación de los plazos procesales, subsumiéndola a las Observaciones Preliminares N° 2 y 3 del presente IA.

Obs. AGN N° C.4 del Informe Res. AGN N° 209/2018 y 210/2018: Atento a lo examinado en el acápite 2.1.g) del presente IA, esta UAI considera la existencia de oportunidades de mejora en relación al procedimiento de resguardo y controles internos realizados sobre los instrumentos hipotecarios otorgados. Por ende, se efectuará el seguimiento del desarrollo informático solicitado por la SCr a la STIyC.

Obs. AGN N° C.6 del Informe Res. AGN N° 209/2018 y 210/2018: Sobre los expedientes de los contratos CHA 1017 y CHA 1018, en los que sobre una misma propiedad se avalaron dos créditos, observándose que la registración de asientos del Registro de la Propiedad Inmueble solamente se realizó sobre uno de los beneficios otorgados por un importe de \$1.458.402, esta UAI constató que el Escribano actuante con fecha 05/02/2019 corrigió tal omisión conforme a la copia de la escritura con los asientos respectivos que se cotejó, verificándose la correspondiente registración referida al CHA 1018, por un importe de \$1.391.170 y constando que el monto total de la registración es de \$ 2.849.572. Por lo cual, se consideraría subsanada la presente situación detectada oportunamente por la AGN.

**2.4. Tratamiento ulterior del Informe con el área auditada**

Mediante NO-2021-52713473-APN-UAI#IAF del 11/06/2021, esta UAI remitió el IA Preliminar a la SAJ. Con fecha 16/06/2021, a través de la NO-2021-54178771-APN-GAJ#IAF, la SAJ expresó su opinión sobre el mismo, estando en un todo de acuerdo con las Observaciones que se le realizaran y detallando las acciones correctivas que implementará junto con el plazo que estima para su regularización. A continuación, el detalle de sus respuestas textuales:

<b>SEGUIMIENTO DE ACCIONES CORRECTIVAS</b>			
<b>OBSERVACIÓN</b>	<b>ÁREA RESPONSABLE</b>	<b>ACCIÓN CORRECTIVA COMPROMETIDA</b>	<b>FECHA ESTIMADA DE REGULARIZACIÓN</b>
N° 1: Falta de cumplimiento de los plazos previstos en el Manual interno de la RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF.	SAJ	<i>“Con la firma del Proyecto de Resolución de Inicio de Acciones Judiciales impulsado por el EX-2021-48326028-APN-GAJ#IAF se procederá al inicio de todas las ejecuciones de los préstamos personales y créditos hipotecarios caducos recibidos hasta el momento en la Subgerencia de Asuntos Judiciales dando cumplimiento con los plazos previstos en la RESFC-20218-104-APN-DIR#IAF. Dicho expediente electrónico fue remitido el 14/06/2021 por la GAJ al Departamento Despacho para su elevación a Directorio”.</i>	Octubre 2021.
N° 2: Demoras por parte de la SAJ en el impulso procesal de los juicios de Ejecución Hipotecaria.	SAJ	<i>“Independientemente de las Instrucciones brindadas por la SAJ mediante NO-2019-86180221-APN-GAJ#IAF, la Jefa de Departamento de Ejecuciones ha instruido a los profesionales del área a fin de que den estricto cumplimiento a esta recomendación. Asimismo, la Jefa del Departamento mencionado se encuentra realizando un relevamiento de causas con cada abogado responsable de la cartera de</i>	Inmediata.

		<i>juicios. Por último, a partir del mes de julio, la Subgerente de Asuntos Judiciales comenzará a efectuar un seguimiento de causas por muestreo para reforzar los controles internos y dar cumplimiento con lo dispuesto en la Res. IAF N° 10.963/2017”.</i>	
N° 3: Falta de registros internos actualizados, unificados y digitalizados sobre los juicios de Ejecución Hipotecaria gestionados por la SAJ.	SAL	<i>“Se hace saber que al igual que con los procesos de ejecución de préstamos personales, se ha instruido a los profesionales del Departamento Ejecuciones para que procedan a la carga en el SIGEJ de la totalidad de los movimientos judiciales y administrativos de las ejecuciones hipotecarias a su cargo. A fin de dar cumplimiento con la presente Observación, expresamente, la SAJ por NO-2020-41380425-APN-GAJ#IAF instruyó a la Jefa de Departamento de Ejecuciones para que todo el personal del área a su cargo procediera a tal efecto”.</i>	<i>Inmediata.</i>
N° 4: Falta de registro y de control de las medidas cautelares trabadas en los juicios de Ejecución Hipotecaria.	SAJ	<i>“Teniendo en cuenta que el SIGEJ no cuenta con una herramienta que permite el control de los plazos de las medidas cautelares, la SAJ se encuentra en tratativas con la SSI para efectuar el relevamiento de los requerimientos que quedaron pendientes con la instrumentación del Sistema NSIAF (entre ellos el presente registro). Es por ello que se continúa con la implementación de un Listado en formato Excel donde los Abogados del Departamento Ejecuciones efectúan la carga de las fechas de las medidas cautelares a fin de evitar el vencimiento de las mismas”.</i>	<i>Diciembre 2021.</i>

Por todo lo expuesto, esta UAI considera pendientes de regularización las 4 Observaciones detectadas, las cuales verificará en la próxima revisión a realizarse sobre la misma materia.

### **3. CONCLUSIONES**

#### **3.1. Conclusión de carácter general**

De los resultados obtenidos, se puede concluir que surgen oportunidades de mejora sobre la gestión de la GAJ-SAJ-DDE a partir de la evaluación de la intervención que les compete en los procesos de ejecución de deudas por créditos hipotecarios (CH) caducos otorgados por el IAF. Tal como se señaló en el acápite 2.2. de las Observaciones y Recomendaciones, se han detectado diversas debilidades que requieren ser revisadas. Sin perjuicio de lo expuesto, cabe destacar que la SAJ ha iniciado distintas acciones correctivas y ha prestado colaboración durante la compulsa realizada, facilitando a esta UAI la documentación requerida, incluso mediante teletrabajo y pese a las limitaciones propias de la emergencia sanitaria por COVID-19. En dicho marco, se espera la receptividad del área auditada respecto del enfoque constructivo que esta UAI intentó aplicar proponiendo sugerencias prácticas para la mejora continua en cada hallazgo señalado, en especial sobre la Observación N° 2 por su relevancia en relación con la defensa de los intereses del Instituto.

En suma, de la revisión efectuada, esta UAI arribó a las conclusiones que se exponen en el siguiente cuadro:

<b>N°</b>	<b>IMPACTO</b>	<b>OBSERVACIÓN</b>	<b>RECOMENDACIÓN</b>
1	MEDIO	<b>Falta de cumplimiento de</b>	<i>Profundizar los controles internos que la SAJ ejerce sobre el desempeño del DDE para dar acabado cumplimiento al procedimiento interno</i>

		<b><u>los plazos previstos en el Manual interno de la RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF.</u></b>	<i>previsto en la vigente RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF.</i>
2	ALTO	<b><u>Demoras por parte de la SAJ en el impulso procesal de los juicios de Ejecución Hipotecaria.</u></b>	<i>Optimizar la celeridad con la que se representa judicialmente al IAF para el recupero de las sumas adeudadas por CH caducos, imprimiéndose el oportuno impulso de las actuaciones correspondientes y realizándose la procuración permanente de las mismas, siempre verificando el curso del plazo de prescripción.</i>
3	ALTO	<b><u>Falta de registros internos actualizados, unificados y digitalizados sobre los juicios de Ejecución Hipotecaria gestionados por la SAJ.</u></b>	<i>A similitud de las mejoras obtenidas en cuanto a la calidad de los registros sobre juicios por PP caducos desarrolladas en el IA N° 20/2021, se aconseja que la SAJ profundice el debido uso del SIGEJ como herramienta informatizada para volcar allí la totalidad de los movimientos sobre las actuaciones que lleva adelante el DDE por juicios de CH caducos, tanto aquellas de índole judicial como administrativa, incluyendo también las que no suelen volcarse en la página del PJN como por ejemplo la procuración, el trámite interno de diligenciamiento de cédulas por parte del IAF, el seguimiento efectuado sobre las gestorías contratadas, etc. Ello permitiría fortalecer los controles sobre el desempeño de cada Abogado interviniente y el personal Administrativo en miras de la Res. IAF N° 10.963/2017, a la vez de comenzar a despapelizar las carpetas físicas de cada causa judicial.</i>
4	MEDIO	<b><u>Falta de registro y de control de las medidas cautelares trabadas en los juicios de Ejecución Hipotecaria.</u></b>	<i>En miras del punto 6.2.2.n) del Manual de la RESFC-2018-104-APN-DIR#IAF y del art. 207 CPCCN, se sugiere la implementación de un sistema integral e integrado para el registro y control de los plazos de las medidas cautelares que se encuentran trabadas en los diversos expedientes por CH caducos, con acceso a todos los profesionales del Departamento de Ejecuciones, a los efectos de evitar el vencimiento de las mismas y de proceder a su reinscripción en tiempo y forma si correspondiere o bien habilitar el inicio del procedimiento para la declaración de la incobrabilidad del crédito en su caso.</i>

Unidad de Auditoría Interna, 18 de Junio de 2021.-



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Anexo**

**Número:**

**Referencia:** IA Definitivo N° 18/2021 - Legal CH

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 15 pagina/s.