

SESIONES ORDINARIAS

2000

ORDEN DEL DIA N° 1184

COMISIONES DE FINANZAS Y DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR

Impreso el día 17 de octubre de 2000

Término del artículo 113: 26 de octubre de 2000

SUMARIO: **Pedido** de informes al Poder Ejecutivo sobre los criterios que aplica el Banco Hipotecario Nacional S.A. para evaluar el otorgamiento o denegatoria de los beneficios previstos en el artículo 13 de la ley 24.143, ratificado por el artículo 17 inciso c) de la ley nacional 24.855. **Peláez y otros.** (5.342-D.-2000.)

Dictamen de las comisiones

Honorable Cámara:

Las comisiones de Finanzas y de Defensa del Consumidor han considerado el proyecto de resolución del señor diputado Peláez y otros señores diputados por el que se solicita informes al Poder Ejecutivo sobre los criterios que aplica el Banco Hipotecario S.A. para la denegación u otorgamiento de los beneficios previstos en el artículo 13 de la ley 24.143 y su modificatoria 24.855, para atender situaciones de emergencia económico-social; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan su aprobación.

Sala de las comisiones, 5 de octubre de 2000.

Víctor Peláez. – Eduardo Santín. – Ana M. Mosso. – Mario Das Neves. – Sarah A. Picazo. – Mirian B. Curletti de Wajsfeld. – María N. Soda. – Alejandro A. Peyrou. – Héctor T. Polino. – Alejandro Balián. – Jorge A. Baldrich. – Mario H. Bonacina. – Pedro Calvo. – Héctor J. Cavallero. – Franco A. Caviglia. – Guillermo E. Corfield. – Marta I. Di Leo. – Pablo A. Fontdevila. – Guillermo R. Jenefes. – Arnoldo Lamisovsky. – José L. Lanza. – Beatriz M. Leyba de Martí. – Jorge R. Matzkin.

– María S. Mayans. – Alejandro M. Nieva. – María G. Ocaña. – Marta Palou. – Elsa S. Quiroz. – Carlos D. Snopek. – Ricardo N. Vago.

Proyecto de resolución

La Cámara de Diputados de la Nación

RESUELVE:

Dirigirse al Poder Ejecutivo, para que a través del Banco Hipotecario Nacional S.A., por intermedio de la Comisión de Asuntos Sociales e Institucionales de dicha institución informe a esta Honorable Cámara cuál es el criterio o los criterios que se están utilizando para evaluar el otorgamiento o denegatoria de los beneficios previstos en el artículo 13 de la ley 24.143, ratificado por el artículo 17 inciso c) de la ley nacional 24.855.

Víctor Peláez. – Isabel E. Foco. – Enzo T. Herrera Páez. – Ovidio O. Zuñiga.

INFORME

Honorable Cámara:

Las comisiones de Finanzas y de Defensa del Consumidor han considerado el proyecto de resolución del señor diputado Peláez y otros señores diputados, sobre los criterios que aplica el Banco Hipotecario S.A. para la denegación u otorgamiento de los beneficios previstos en el artículo 13 de la ley 24.143 y su modificatoria 24.855, para atender situaciones de emergencia económico-social; y conviene en que las razones expuestas en los fundamentos que lo acompañan expresan el motivo del presente dictamen, por lo que los hacen suyos y así lo expresan.

Víctor Peláez.

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

La República Argentina se encuentra en una grave coyuntura económico-social. Tanto los indicadores oficiales como los que elaboran las diferentes consultoras privadas nos informan que la recesión está calando profundamente en el tejido social ya desde hace varios meses. La caída de productividad con sus consecuentes secuelas de elevada desocupación —que ya es casi estructural—, despidos, disminución de salarios, etcétera, es la cara más visible de una situación extremadamente difícil para una gran parte de la sociedad argentina y que en parte puede explicarse por los profundos cambios económicos sufridos en la última década.

El Poder Ejecutivo nacional ha reconocido que el país se encuentra en situación de emergencia económica y en tal sentido está impulsando leyes y adoptando medidas de gobierno tendientes a revertir la misma. Este cuadro de situación se halla reconocido prácticamente por todas las fuerzas políticas y sociales argentinas, la que también coinciden en que se requiere de un importante consenso para la elaboración de políticas que nos permitan crecer nuevamente y producir las consecuencias del círculo virtuoso: mayor productividad, mayor demanda de trabajo, mayor empleo, mayor consumo y mejores condiciones de vida para la población. Pero esto no es fácil y requiere tiempo.

Mientras tanto, el Estado no puede permanecer ajeno a las penurias de gran parte de la sociedad y está obligado a producir la legislación que permita coadyuvar a que el tránsito del círculo vicioso de la economía al círculo virtuoso se produzca con el menor costo posible para los sectores más necesitados.

La vivienda y en especial los créditos con garantía hipotecaria no escapan a la emergencia general que vive el país en materia económica y social. Una situación paradigmática de lo que estamos diciendo se produce respecto de aquellos sectores de menores recursos de la población y que han sido para el Banco Hipotecario Nacional y hoy para el Banco Hipotecario S.A. los clientes naturales de toda política encarada por el Estado en materia de vivienda. El desempleo que es muy alto en esa capa de la sociedad pulveriza el legítimo sueño de la casa propia que el BHN siempre impulsó antes y ahora. Desde su nacimiento el Banco Hipotecario ha cumplido un claro rol de fomento de la vivienda única para los sectores más necesitados de la sociedad, que creemos debe seguir cumpliendo más allá de su privatización parcial. Lo que ha distinguido al Hipotecario del resto de la banca en la Argentina es que su operatoria para la vivienda no es exclusivamente un negocio financiero, sino que tiene un claro sentido social.

Además, el Hipotecario todavía arrastra numerosos créditos que provienen de la época anterior a

la convertibilidad con su secuela de actualizaciones que los colocan en cuanto a sus montos muy por encima del valor venal de las propiedades objeto de dichos créditos. Debe decirse no obstante lo expuesto que aun después de la Ley de Convertibilidad los créditos también sufrieron los avatares de una economía que pese a la bajísima inflación de los últimos años mantiene elevadas tasas de interés que terminan indefectiblemente por desnaturalizar las prestaciones al punto de que los montos que los deudores tienen que pagar para satisfacer los créditos no guardan una relación mínima de razonabilidad con los valores de las propiedades.

Por ello es que se advierten claramente dos situaciones: a) los que directamente no pueden pagar por los efectos de la emergencia económica, en especial por haber quedado sin empleo y b) los que aun pudiendo renegociar sus créditos se encuentran con que deben pagar sumas que exceden varias veces el valor de los inmuebles.

Debe recordarse que el Banco Hipotecario como entidad del Estado nacional produjo en la década de 1980 operatorias crediticias con el propósito de disminuir el déficit habitacional generando una política de créditos masivos.

También es cierto que tanto el Banco como el FONAVI tuvieron en su historia una política de cobros de créditos realmente lamentable, lo que impidió que se pudiera reinvertir lo que se debió recuperar de millones invertidos durante años. De esta manera, injustamente, miles de familias se vieron impedidas de entrar en el sistema y a conseguir una solución habitacional mientras otros se hacían propietarios con una inversión insignificante. Cuotas y capital no se actualizaban pese a las cíclicas crisis inflacionarias. A principios de los 80 esto trató de revertirse con la tristemente célebre circular 1.050 del Banco Central, que generó un sistema de indexación tan brutal que los créditos tanto en capital como en sus intereses se tornaron impagables.

La estabilidad monetaria de los últimos años fue sincerando en parte la situación, pese a que se mantienen elevadas tasas de interés, pero aparecieron otros problemas que habían quedado disimulados por la inflación. Los montos de los créditos otorgados poco tenían que ver con los valores de las viviendas construidas con dichos fondos.

En el año 1992 y ya sancionada en el país la Ley de Convertibilidad se vota la ley 24.143 para tratar de sanear la cartera hipotecaria del Banco, pero que en realidad lo único que produjo fue un sobredimensionamiento de las deudas producto fundamentalmente de una política de permanente aumento en las tasas de interés y lo que es más grave, de capitalización de intereses, produciendo la figura del anatocismo que fulmina expresamente nuestro Código Civil. Recuérdese que el Banco Hipotecario, en uso de la cláusula de ajuste que autoriza dicho cuerpo legal fue elevando la tasa de interés, lo que trajo como consecuencia que con el pago de cada cuo-

ta, el deudor no llegara a cancelar el *quantum* de los intereses, capitalizando la diferencia al saldo de la deuda y produciendo una perversa situación que se conoce como amortización negativa porque el deudor cada vez que paga debe más dinero.

Finalmente, en el año 1997 el Banco se privatiza parcialmente y el nuevo Banco Hipotecario S.A. hereda una cartera gravemente enferma, con serias dificultades en el pago de las cuotas, cada vez más altas. A partir de aquí se da la paradoja entre la promoción de objetivos gubernamentales de fomento (parte estatal que subsiste del Banco) y una finalidad exclusiva de negocio financiero (intereses económicos privados que llegan al Banco). Lo cierto es que hoy, miles de familias enfrentan la frustración que implica el riesgo de quedarse sin la vivienda del grupo familiar.

Pese a la ley mencionada, se mantuvo una situación de desfasaje, producto de un sistema de refinanciación y reestructuración de deudas impuesto unilateralmente por el Banco, que a costa de imponer niveles irrisorios de recálculo para los prestatarios al tiempo que se aplicaban altas tasas de interés, enfrentaron a éstos con una virtual imposibilidad de pago. Ante esta situación, los adjudicatarios comenzaron a organizarse en busca de revertir esta situación y el Congreso Nacional receptando tal inquietud sancionó la ley 24.855 para fomento de la vivienda y el empleo, la que al mismo tiempo que resuelve la privatización parcial del Banco, promueve la regularización de los desfasajes de sobrevaluación tomando como base el verdadero valor de la vivienda. Esta ley derogó la ley 24.143 pero deja subsistente el artículo 13 de la misma que creó un fondo especial para atender situaciones de emergencia económico-social que se mantiene en el presente proyecto para cubrir las necesidades más graves, al menos hasta la concurrencia del monto

que hoy estuviese disponible y para aquellos casos en que ni siquiera es posible la refinanciación.

Existen a la fecha varios pronunciamientos de defensores del pueblo de diversas ciudades del interior del país, que cuestionan al Banco Hipotecario por no resultar claros los criterios que la institución mantiene para establecer qué casos pueden encuadrarse en los términos del artículo 13 de la referida ley. Con motivo de ello el Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Neuquén, con fecha 18 de mayo de 2000 emitió una declaración donde en su artículo 1º textualmente dice que: “El Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén adhiere a la resolución 243/99 de la Defensoría del Pueblo de Río Cuarto; a la resolución 082/2000 de la Defensoría del Pueblo de Neuquén y a la de la Asociación de Defensores del Pueblo de la Argentina, en las cuales se objetan los criterios que la Comisión de Asuntos Sociales e Institucionales del Banco Hipotecario S.A. utiliza para evaluar el otorgamiento o denegatoria de los beneficios contemplados por el artículo 13 de la ley nacional 24.143, ratificado por el artículo 17 inciso c) de la ley nacional 24.855”.

Por todo ello, debe ser de interés de esta Cámara procurar los medios para que el Banco Hipotecario informe clara y concretamente cuál es el criterio o los criterios que se están adoptando para que una situación encuadre o no en las disposiciones de dicho artículo 13, ya que en función de ello se evaluará qué medidas tiene que adoptar la Cámara de Diputados para el estricto cumplimiento de los objetivos previstos por la ley al establecer el fondo al que alude la norma mencionada.

Por todo lo expuesto pido a mis pares el voto favorable del presente proyecto de resolución.

Víctor Peláez. – Isabel E. Foco. – Enzo T. Herrera Páez.