

SESIONES ORDINARIAS

2004

ORDEN DEL DIA N° 402

COMISIONES DE JUSTICIA Y DE VIVIENDA
Y ORDENAMIENTO URBANO

Impreso el día 27 de mayo de 2004

Término del artículo 113: 7 de junio de 2004

SUMARIO: Ley 25.798, sobre fideicomiso hipotecario. Modificación de los artículos 11 y 16, sobre instrumentos a suscribir e instrumentación del sistema. Martínez (A.A.) y otros. (2.011-D.-2004.)

Dictamen de las comisiones

Honorable Cámara:

Las comisiones de Justicia y de Vivienda y Ordenamiento Urbano han considerado el proyecto de ley del señor diputado Martínez (A.A.) y otros señores diputados sobre fideicomiso hipotecario. Ley 25.798, modificación de los artículos 11 y 16, sobre instrumentos a suscribir e instrumentación del sistema; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Sustitúyase el artículo 11 de la ley 25.798, por el siguiente:

Artículo 11: Instrumentos a suscribir. El Poder Ejecutivo en ocasión de reglamentar la presente ley, determinará los instrumentos que los deudores habrán de suscribir a los efectos de la subrogación prevista en el inciso j del artículo 16, así como el procedimiento para la instrumentación del sistema establecido por la presente ley.

Art. 2° – Sustitúyase el artículo 16 de la ley 25.798, por el siguiente:

Artículo 16: Instrumentación del sistema. A los fines de la implementación del sistema creado por la presente ley, se seguirá el siguiente mecanismo:

- a) El fiduciario analizará la elegibilidad del mutuo respecto del cual se ha ejercido la opción prevista en el artículo 6°, y declarará su admisibilidad o no en el plazo de cuarenta y cinco (45) días corridos a contar desde el ejercicio de la opción. En caso de silencio del fiduciario al vencimiento del plazo, se considerará que el mutuo ha sido admitido en el sistema;
- b) Una vez declarado admisible el mutuo elegible, el fiduciario suscribirá con el deudor los instrumentos previstos en el artículo 11, quedando de esta manera perfeccionada la instrumentación del sistema;
- c) En caso de encontrarse pendiente un proceso de ejecución hipotecaria contra el deudor, por mora en el cumplimiento del mutuo elegible, la acreditación en el expediente del ejercicio de la opción prevista en el artículo 6° no suspenderá el curso del proceso, pero limitará los efectos de la sentencia de remate a:
 - I. La determinación de la procedencia o no del juicio ejecutivo.
 - II. La liquidación final de la deuda exigible, incluyendo capital, intereses y costas, a los efectos del punto g). Los intereses a aplicar no podrán superar la tasa de interés pasiva promedio en pesos publicada por el Banco Central de la República Argentina, o la tasa pactada, si fuere menor.Sólo podrá continuarse con el cumplimiento de la sentencia firme de

- remate si el fiduciario no considerare admisible el mutuo, lo que deberá ser notificado al juzgado correspondiente. En caso de que no se hubiere notificado la no admisibilidad del mutuo dentro de los diez (10) días posteriores al plazo establecido en punto a), el juez considerará admitido el mutuo y ordenará al fiduciario la suscripción de los instrumentos que perfeccionan la instrumentación del sistema;
- d) En caso de que el ejercicio de la opción prevista en el artículo 6º fuere posterior a la fecha en que hubiere quedado firme la sentencia de remate, y anterior a la fecha de la subasta, el cumplimiento de la sentencia se suspende hasta que el fiduciario notifique la no admisibilidad del mutuo conforme lo establecido en el punto anterior;
- e) En caso de encontrarse pendiente un proceso de ejecución hipotecaria, por mora en el cumplimiento del mutuo elegible, realizado de conformidad al título V de la ley 24.441, el deudor podrá acreditar el ejercicio de la opción en cualquier etapa del procedimiento, y el juez deberá ordenar la suspensión cautelar del lanzamiento o de la subasta hasta que el fiduciario notifique la no admisibilidad del mutuo conforme lo establecido en el punto c);
- f) Acreditado en el expediente el perfeccionamiento de la instrumentación del sistema, el fiduciario procederá a realizar los pagos de acuerdo al punto siguiente, sin perjuicio de los derechos del acreedor conforme al punto h). El juez dispondrá la culminación del procedimiento y el archivo de las actuaciones una vez cancelado por el deudor el mutuo elegible;
- g) El fiduciario procederá a poner al día los mutuos elegibles, a cuyos efectos cancelará al acreedor las cuotas de capital pendientes de pago desde la mora hasta la fecha de dicho pago, más los intereses liquidados de acuerdo al punto c) II. A los efectos del pago, el fiduciario podrá emitir instrumentos financieros según la normativa aplicable.
- Además, el fiduciario cancelará los gastos y honorarios determinados por la sentencia de remate conforme al punto c);
- h) El fiduciario, respecto del acreedor, en adelante, observará las condiciones orinales del mutuo, sin perjuicio de la normativa aplicable en materia de coeficiente de actualización y tasa de interés;
- i) El fiduciario reestructurará las acreencias conforme los términos establecidos en el artículo 17 de la presente ley;
- j) Los pagos que el fiduciario efectúe al acreedor tendrán todos los efectos de la subrogación legal, traspasándole todos los derechos, acciones y garantías del acreedor al fiduciario, tanto contra el deudor principal como contra sus codeudores.
- Serán de aplicación supletoria las disposiciones del Código Civil respecto de la subrogación;
- k) La parte acreedora mantendrá como garantía el derecho real de hipoteca por la porción aún no subrogada por el fiduciario conforme lo dispuesto en el presente artículo;
- l) La parte deudora procederá a cancelar su obligación mediante el pago al fiduciario conforme las previsiones establecidas en el inciso i) del presente artículo, quedando liberado de dichas obligaciones.
- Los únicos pagos liberatorios del deudor serán los que éste efectuó al fiduciario, por lo que el derecho real de hipoteca subsistirá hasta la íntegra satisfacción del monto adeudado.

En ningún caso los pagos que efectúe el fiduciario al acreedor podrán superar el valor actual de mercado del bien objeto de la garantía real de hipoteca, conforme a lo informado en cumplimiento del inciso d) del artículo 7º de la presente ley.

Art. 3º – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 20 de mayo de 2004.

María del Carmen Falbo. – Alfredo A. Martínez. – Pascual Cappelleri. – Rosa E. Tulio. – Rodolfo Roquel. – Miguel A. Baigorria. – Marcela A. Bianchi Silvestre. – Ricardo Torres. – Jorge M. A. Argüello. – Manuel J. Baladrón. – María E. Barbagelata. – Liliana A. Bayonzo. – Gerardo A. Conte Grand. – Lelia M. Chaya. – Alejandro O. Filomeno. – Nilda C. Garré. – Ruperto E. Godoy. – Julio C. Gutiérrez. – Roberto R. Iglesias. – Esteban E. Jerez. – Aída F. Maldonado. – Carlos A. Martínez. – Marta L. Osorio. – Hugo D. Tolab. – Jorge R. Varossi.

INFORME

Honorable Cámara:

Las comisiones de Justicia y de Vivienda y Ordenamiento Urbano han considerado el proyecto de ley del señor diputado Martínez (A.A.) y otros señores diputados, sobre fideicomiso hipotecario. Ley 25.798, modificación de los artículos 11 y 16, sobre instrumentos a suscribir e instrumentación del sistema; y, luego de su exhaustivo análisis, resuelven modificar el mencionado proyecto y así despacharlo favorablemente.

María del Carmen Falbo.

ANTECEDENTE

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 11 Y 16
DE LA LEY 25.798

Artículo 1º – Sustitúyase el artículo 11 de la ley 25.798, por el siguiente:

Artículo 11: Instrumentos a suscribir. El Poder Ejecutivo nacional en ocasión de reglamentar la presente ley, determinará los instrumentos que los deudores habrán de suscribir a los efectos de la subrogación prevista en el inciso j del artículo 16, así como el procedimiento para la instrumentación del sistema establecido por la presente ley.

Art. 2º – Sustitúyase el artículo 16 de la ley 25.798, por el siguiente:

Artículo 16: Instrumentación del sistema. A los fines de la implementación del sistema creado por la presente ley, se seguirá el siguiente mecanismo:

- a) El fiduciario analizará la elegibilidad del mutuo respecto del cual se ha ejercido la opción prevista en el artículo 6º, y declarará su admisibilidad o no en el plazo de cuarenta y cinco (45) días corridos a contar desde el ejercicio de la opción. En caso de silencio del fiduciario al vencimiento del plazo, se considerará que el mutuo ha sido admitido en el sistema;
- b) Una vez declarado admisible el mutuo elegible, el fiduciario suscribirá con el deudor los instrumentos previstos en el artículo 11, quedando de esta manera perfeccionada la instrumentación del sistema;
- c) En caso de encontrarse pendiente un proceso de ejecución hipotecaria contra el deudor, por mora en el cumplimiento del mutuo elegible, la acreditación en el expediente del ejercicio de la opción prevista en el artículo 6º no suspenderá el curso del proceso, pero limitará los efectos de la sentencia de remate a:

I. La determinación de la procedencia o no del juicio ejecutivo.

II. La liquidación final de la deuda exigible, incluyendo capital, intereses y costas, a los efectos del punto g). Los intereses a aplicar no podrán superar la tasa de interés pasiva promedio en pesos publicada por el Banco Central de la República Argentina.

Sólo podrá continuarse con el cumplimiento de la sentencia firme de remate si el fiduciario no considerare admisible el mutuo, lo que deberá ser notificado al juzgado correspondiente. En caso de que no se hubiere notificado la no admisibilidad del mutuo dentro de los diez (10) días posteriores al plazo establecido en punto a), el juez considerará admitido el mutuo y ordenará al fiduciario la suscripción de los instrumentos que perfeccionan la instrumentación del sistema;

- d) En caso de que el ejercicio de la opción prevista en el artículo 6º fuere posterior a la fecha en que hubiere quedado firme la sentencia de remate, y anterior a la fecha de la subasta, el cumplimiento de la sentencia se suspende hasta que el fiduciario notifique la no admisibilidad del mutuo conforme lo establecido en el punto anterior;
 - e) En caso de encontrarse pendiente un proceso de ejecución hipotecaria, por mora en el cumplimiento del mutuo elegible, realizado de conformidad al título V de la ley 24.441, el deudor podrá acreditar el ejercicio de la opción en cualquier etapa del procedimiento, y el juez deberá ordenar la suspensión cautelar del lanzamiento o de la subasta hasta que el fiduciario notifique la no admisibilidad del mutuo conforme lo establecido en el punto d);
 - f) Acreditado en el expediente el perfeccionamiento de la instrumentación del sistema, el fiduciario procederá a realizar los pagos de acuerdo al punto siguiente, sin perjuicio de los derechos del acreedor conforme al punto k).
- El juez dispondrá la culminación del procedimiento y el archivo de las actuaciones una vez cancelado el mutuo elegible;
- g) El fiduciario procederá a poner al día los mutuos elegibles, a cuyos efectos cancelará al acreedor las cuotas de capital

pendientes de pago desde la mora hasta la fecha de dicho pago, más los intereses compensatorios y punitivos que correspondan. A los efectos del pago, el fiduciario podrá emitir instrumentos financieros según la normativa aplicable.

Además, el fiduciario cancelará los gastos y honorarios determinados por la sentencia de remate conforme al punto c) ;

- h) El fiduciario, respecto del acreedor, en adelante, observará las condiciones originales del mutuo, sin perjuicio de la normativa aplicable en materia de coeficiente de actualización y tasa de interés;
- ı) El fiduciario reestructurará las acreencias conforme los términos establecidos en el artículo 17 de la presente ley;
- ıı) Los pagos que el fiduciario efectúe al acreedor tendrán todos los efectos de la subrogación legal, traspasándole todos los derechos, acciones y garantías del acreedor al fiduciario, tanto contra el deudor principal como contra sus codeudores.

Serán de aplicación supletoria las disposiciones del Código Civil respecto de la subrogación;

k) La parte acreedora mantendrá como garantía el derecho real de hipoteca por la porción aún no subrogada por el fiduciario conforme lo dispuesto en el presente artículo;

ııı) La parte deudora procederá a cancelar su obligación mediante el pago al fiduciario conforme las previsiones establecidas en el inciso ıı) del presente artículo, quedando liberado de dichas obligaciones.

Los únicos pagos liberatorios del deudor serán los que éste efectuó al fiduciario, por lo que el derecho real de hipoteca subsistirá hasta la íntegra satisfacción del monto adeudado.

En ningún caso los pagos que efectúe el fiduciario al acreedor podrán superar el valor actual de mercado del bien objeto de la garantía real de hipoteca, conforme a lo informado en cumplimiento del inciso c) del artículo 7º de la presente ley.

Art. 3º – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Alfredo A. Martínez. – Miguel A. Baigorria. – Ariel S. Basteiro. – Liliana A. Bayonzo. – Marcela A. Bianchi Silvestre. – Susana E. Díaz. – María del Carmen Falbo. – Ruperto E. Godoy. – Roberto R. Iglesias. – Marta L. Osorio. – Hugo D. Toledo. – Francisco A. Torres. – Rosa E. Tulio.