

SESIONES ORDINARIAS

2006

ORDEN DEL DIA N° 1353

COMISIONES DE JUSTICIA, DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO URBANO
Y DE PRESUPUESTO Y HACIENDA

Impreso el día 16 de noviembre de 2006

Término del artículo 113: 27 de noviembre de 2006

SUMARIO: **Régimen** del Principio de Interpretación de las Normas de Emergencia Pública. **Cigogna, Vaca Narvaja, Rossi, Mediza, Godoy (R. E.), Snopek, Agüero y Bianchi Silvestre.** (6.438-D.-2006.)

- I. Dictamen de mayoría.
- II. Dictamen de minoría.
- III. Dictamen de minoría.
- IV. Dictamen de minoría.

I. Dictamen de mayoría

Honorable Cámara:

Las comisiones de Justicia, de Vivienda y Ordenamiento Urbano y de Presupuesto y Hacienda, han considerado el proyecto de ley del señor diputado Cigogna y otros señores diputados, por el que se aclara e interpreta la aplicación del conjunto normativo de emergencia pública en materia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria. Ley 25.561 y complementarias; ley 25.798 y complementarias. Principio de interpretación. Procedimiento especial en protección de deudores de obligaciones de dar sumas de dinero expresadas en monedas extranjeras, habiendo tenido a la vista los proyectos de ley de la señora diputada De la Rosa, expediente 2.787-D.-05, el señor diputado Amstutz y otros señores diputados, expediente 2.971-D.-05, la señora diputada Maffei y el señor diputado Macaluse, expediente 4.210-D.-05, de la señora diputada Monti y el señor diputado Mediza, expediente 4.783-D.-05, el señor diputado Zimmermann y otros señores diputados, expediente 4.825-D.-05, el señor diputado Brown, expediente 5.320-D.-05, el señor diputado Esaín, expediente 5.529-D.-05, el de la señora diputada Maffei y otros señores diputados, expediente 129-D.-06, el del señor diputa-

do Godoy (J. C.) y otros señores diputados, expediente 336-D.-06, el del señor diputado Pinedo y otros señores diputados, expediente 404-D.-06, el de la señora diputada Romero, expediente 532-D.-06, el del señor diputado Solanas (R. P.), expediente 1.775-D.-06, el del señor diputado Binner, expediente 1.936-D.-06, el de la señora diputada Leyba de Martí, expediente 2.808-D.-06, el del señor diputado Macchi, expediente 3.616-D.-06, el del señor diputado (T. P. 81) Borsani y otros señores diputados, expediente 3.662-D.-06, el de la señora diputada Maffei y otros señores diputados, expediente 4.176-D.-06, el del señor diputado Dovená, expediente 4.588-D.-06, el del señor diputado Solanas, expediente 4.778-D.-06, el de la señora diputada Bayonzo y otros señores diputados, expediente 4.798-D.-06, y el de la señora diputada Carmona, expediente 6.391-D.-06, todos de similar tenor y contenido; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará oportunamente el miembro informante, aconsejan su sanción.

Sala de las comisiones, 31 de octubre de 2006.

Luis F. Cigogna. – Carlos D. Snopek. – Marcela A. Bianchi Silvestre. – Nora N. César. – Rosa E. Tulio. – Gustavo A. Marconato. – Gladys B. Soto. – Elda S. Agüero. – María C. Alvarez Rodríguez. – Jorge M. A. Argüello. – Rosana A. Bertone. – Irene M. Bösch de Sartori. – Dante O. Canevarolo. – Alberto Cantero Gutiérrez. – Genaro A. Collantes. – Stella M. Córdoba. – Diana B. Conti. – Héctor R. Daza. – Eduardo De Bernardi. – Susana E. Díaz. – María G. de la Rosa. – Patricia S. Fadel. – Juan C. Gioja. – Ruperto E. Godoy. – Juan M.

Irrazábal. – Oscar S. Lamberto. – José E. Lauritto. – Heriberto E. Mediza. – Ana M. Monayar. – Marta L. Osorio. – Blanca I. Osuna. – Adrián Pérez. – Carlos M. Kunkel. – Beatriz L. Rojkes de Alperovich. – Graciela Z. Rosso. – Osvaldo R. Salum. – Diego H. Sartori. – Hugo D. Toledo. – Juan M. Urtubey. – Mariano F. West.

En disidencia parcial:

Roberto I. Lix Klett.

En disidencia total:

Paula M. Bertol.

En disidencia:

Aníbal J. Stella.

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

DEL PRINCIPIO DE INTERPRETACION DE LAS NORMAS DE EMERGENCIA PUBLICA

Artículo 1° – La presente ley tiene por objeto aclarar e interpretar la aplicación del conjunto normativo de emergencia pública en materia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria declarada por la ley 25.561, sus modificatorias, complementarias, prórrogas y aclaratorias, inclusive la ley 25.798, sus modificatorias y prórrogas, conforme lo dispuesto en el artículo 4° de la ley 26.084 y establecer un procedimiento especial, en protección de los deudores de obligaciones de dar sumas de dinero expresadas en origen en dólares estadounidenses u otras monedas extranjeras que reúnan la totalidad de los siguientes requisitos:

- a) Que las deudas hayan sido garantizadas con derecho real de hipoteca;
- b) Que el deudor sea una persona física o sucesión indivisa;
- c) Que el destino del mutuo haya sido la adquisición, mejora, construcción y/o ampliación de vivienda, o la cancelación de mutuos constituidos originalmente para cualquiera de los destinos antes mencionados;
- d) Que dicha vivienda sea única y familiar;
- e) La parte deudora deberá haber incurrido en mora entre el 1° de enero de 2001 y el 11 de septiembre de 2003;
- f) El importe en origen del mutuo no podrá ser superior a pesos cien mil (\$ 100.000), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la ley 25.561.

Del procedimiento especial

Art. 2° – *Liquidación del acreedor y deudor.* El juez, de oficio o a pedido de parte, intimará al acreedor para que en un plazo de 10 días presente una liquidación actualizada de la deuda objeto del litigio, bajo apercibimiento de dar por decaído el derecho.

Presentada la liquidación por el acreedor o vencido el plazo, se dará traslado o intimará en su caso, en los mismos términos y condiciones al deudor, para que exprese las observaciones que estime pertinentes y/o presente su liquidación.

Art. 3° – *Incumplimiento del deudor y acreedor de presentar liquidación actualizada.* Si ninguna de las partes presentara la liquidación actualizada dispuesta en el artículo precedente, el juez procederá sin más trámite a determinar la deuda conforme lo previsto en el artículo 6° de la presente.

Art. 4° – *Audiencia de conciliación.* Presentadas las liquidaciones por el acreedor y/o el deudor, el juez de oficio o a pedido de parte, citará a una audiencia obligatoria de conciliación a efectos de procurar un avenimiento.

Art. 5° – *Período de conciliación.* En caso de desacuerdo o incomparecencia de alguna o ambas partes a la audiencia de conciliación, el juez fijará un plazo de 30 días para que lleven a cabo tratativas tendientes a establecer el importe de la deuda y las condiciones de pago. El plazo deberá ser prorrogado a solicitud del deudor y acreedor.

En esta oportunidad y a pedido del deudor se dará traslado al fiduciario para que se presente en autos en los términos del artículo 12 de la presente, a fin de informar la suma a abonar por la inclusión en el Régimen de Refinanciación Hipotecaria previsto en la ley 25.798, pudiendo ser imputado éste, en forma parcial o total.

El juez sólo podrá dar por cumplido el período de conciliación antes de su vencimiento, por la homologación del acuerdo o el desistimiento expreso de las partes a continuar negociando.

Art. 6° – *Determinación de la deuda por el juez.* Transcurrido el plazo establecido en el artículo precedente, sin que las partes hubieren acordado, el juez procederá en un plazo de 20 días a determinar la suma adeudada.

A tal fin, sobre la base del derecho constitucional al acceso a una vivienda digna y la protección integral de la familia, y teniendo en cuenta las normas de emergencia pública y aquellas de alcance general que versen sobre la imprevisión, el enriquecimiento indebido, el desequilibrio de las prestaciones, abuso del derecho, en especial la usura y el anatocismo, los límites impuestos por la moral y buenas costumbres, el orden público y la lesión, evaluará y considerará los siguientes aspectos.

- a) Los intereses y penalidades de cualquier naturaleza aplicados;
- b) Las cláusulas de caducidad de los plazos;
- c) Los sistemas de capitalización que pudieren resultar usurarios;
- d) Los pagos, pagos a cuenta y toda otra modalidad de los mismos;
- e) Toda otra circunstancia que resultare relevante para la determinación de la deuda que las partes hubiesen aducido en las liquidaciones actualizadas presentadas, en la audiencia y en el período de conciliación.

En función de la conversión a pesos y el reajuste equitativo establecido en el artículo 11 de la ley 25.561 (conforme artículo 3° de la ley 25.820) y en el artículo 8° del decreto 214/02, y la actualización por el coeficiente de variación de salarios dispuesta en el artículo 4° de la ley 25.713 (conforme artículo 1° de la ley 25.796), la determinación de la deuda por el juez no podrá exceder el cálculo que surge de la conversión de un dólar estadounidense, o su equivalente en otra moneda extranjera a un peso (u\$s 1 = \$1), más el 30 % de la diferencia entre dicha paridad y la cotización libre del dólar estadounidense a la fecha en que se practique la liquidación. A la suma resultante deberá adicionársele un interés cuya tasa no podrá ser superior al 2,5 % anual por todo concepto, desde la mora hasta su efectivo pago. Queda expresamente prohibida la capitalización de intereses.

En ningún caso, será de aplicación el Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.), ni ningún otro mecanismo de actualización que el previsto en el presente artículo.

Art. 7° – *Pago*. Firme la liquidación de la deuda, el deudor deberá hacer efectivo el pago en un plazo de 10 días a partir de su notificación.

En caso que el pago sea realizado, en forma parcial o total, con aportes del Fondo Fiduciario previsto en la ley 25.798, el plazo podrá extenderse hasta 45 días exclusivamente en relación a dichos importes, a los efectos de llevar a cabo los trámites inherentes al cumplimiento de la subrogación legal prevista en los párrafos siguientes.

Los fondos disponibles por la adhesión al Régimen de Refinanciación Hipotecaria, se acreditarán mediante manifestación fehaciente del fiduciario de la disponibilidad del importe a favor del acreedor, presentada en autos.

El pago de la totalidad de la deuda importará en relación al acreedor originario, la cancelación total y definitiva de todo lo adeudado y la subrogación de todos los derechos, acciones y garantías a favor del fiduciario en la proporción que correspondiere, de pleno derecho.

Art. 8° – *Inaplicabilidad del título V de la ley 24.441*. No será de aplicación el título V de la ley 24.441.

Art. 9° – *Suspensión de ejecuciones*. A los fines del cumplimiento del procedimiento especial que se establece, suspéndense a partir de la entrada en vigencia de la presente, los trámites: de ejecución de sentencias judiciales; subastas judiciales y extrajudiciales, los desalojos en cualquiera de sus modalidades, aprobados o en trámite de aprobación y de cualquier otro procedimiento que tenga por objeto el desapoderamiento de los inmuebles a que se refiere el artículo 1° de la presente.

La suspensión será procedente en todos los casos, con excepción de aquellos en los que se hubiere perfeccionado la venta, entendiéndose por tal cuando se hubiere aprobado el remate, pagado el precio o la parte que correspondiere si se hubieren dado facilidades y se hubiere realizado la tradición del bien al comprador.

La suspensión dispuesta en los párrafos precedentes regirá hasta que se hubiere dado cumplimiento a las disposiciones establecidas en el procedimiento especial.

Art. 10. – *Nulidad*. Decláranse nulos de nulidad absoluta los actos y demás trámites procesales que se dicten en contradicción a la suspensión dispuesta en el artículo precedente, sin haber cumplimentado el procedimiento especial aquí previsto.

De la interpretación y aplicación del Fondo Fiduciario – Ley 25.798

Art. 11. – El Banco de la Nación Argentina tendrá legitimación procesal a todos los fines previstos en la ley 25.798, en su carácter de administrador del fiduciario y como garante de los intereses inherentes a su creación.

Art. 12. – No será de aplicación el artículo 19 de la ley 25.798 a las deudas establecidas en el artículo 1° de la presente.

Art. 13. – Aclárase el artículo 21 de la ley 25.798 en el sentido que operada la subrogación legal, se considerará mora a falta de cumplimiento en el pago de tres (3) cuotas consecutivas o cinco (5) alternativas.

Art. 14. – Aclárase el artículo 16, inciso g), de la ley 25.798, en el sentido que: siempre que no se hubiese producido la subrogación, el fiduciario responderá por los intereses que hubieren sido devengados desde la suscripción del mutuo hasta la fecha del efectivo pago, debiendo readecuar los instrumentos jurídicos pertinentes.

Disposiciones generales

Art. 15. – En caso de duda sobre la aplicación, interpretación o alcance de la presente ley, los jueces se decidirán en el sentido más favorable a la subsistencia y conservación de la vivienda digna y la protección integral de la familia, en los términos del artículo 14 bis de la Constitución Nacional.

Art. 16. – *Aplicación.* Esta ley regirá en todo el territorio nacional por haberse sancionado en aplicación de los artículos 14 bis y 75, incisos 12 y 32, de la Constitución Nacional y la emergencia pública declarada por el artículo 1° de la ley 25.561.

Art. 17. – *Efectos.* Las disposiciones que anteceden son de orden público y producirán efectos a partir de la entrada en vigencia de las normas de emergencia pública cuyo alcance se aclara por la presente.

Sin perjuicio de ello y a todo evento, esta ley se aplicará retroactivamente a todos los supuestos contemplados en la presente, salvo que se hubiere perfeccionado la venta en los términos y condiciones del segundo párrafo del artículo 9° de esta ley y siempre que no se afecten derechos amparados por garantías constitucionales, por constituir directa derivación del artículo 14 bis de la Constitución Nacional, en cuanto ordena al Congreso Nacional la protección integral de la familia y el establecimiento del acceso a una vivienda digna.

Art. 18. – *Entrada en vigencia.* La presente ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 19. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Elda S. Agüero. – Marcela A. Bianchi Silvestre. – Luis F. Cigogna. – Ruperto E. Godoy. – Heriberto E. Mediza. – Agustín O. Rossi. – Carlos D. Snopek. – Patricia Vaca Narvaja.

INFORME

Honorable Cámara:

Las comisiones de Justicia, de Vivienda y Ordenamiento Urbano y de Presupuesto y Hacienda, han considerado el proyecto de ley del señor diputado Cigogna y otros señores diputados, habiendo tenido a la vista los proyectos de ley de la señora diputada De la Rosa, expediente 2.787-D.-05, el señor diputado Amstutz y otros señores diputados, expediente 2.971-D.-05, la señora diputada Maffei y el señor diputado Macaluse, expediente 4.210-D.-05, de la señora diputada Monti y el señor diputado Mediza, expediente 4.783-D.-05, el señor diputado Zimmermann y otros señores diputados, expediente 4.825-D.-05, el señor diputado Brown, expediente 5.320-D.-05, el señor diputado Esaín, expediente 5.529-D.-05, el de la señora diputada Maffei y otros señores diputados, expediente 129-D.-06, el del señor diputado Godoy (J. C.) y otros señores diputados, expediente 336-D.-06, el del señor diputado Pinedo y otros señores diputados, expediente 404-D.-06, el de la señora diputada Romero, expediente 532-D.-06, el del señor diputado Solanas (R. P.), expediente 1.775-D.-06, el del señor diputado Binner, expediente 1.936-D.-06, el de la señora diputada Leyba de Martí, expediente 2.808-D.-06, el

del señor diputado Macchi, expediente 3.616-D.-06, el del señor diputado (T. P. 81) Borsani y otros señores diputados, expediente 3.662-D.-06, el de la señora diputada Maffei y otros señores diputados, expediente 4.176-D.-06, el del señor diputado Dovená, expediente 4.588-D.-06, el del señor diputado Solanas, expediente 4.778-D.-06, el de la señora diputada Bayonzo y otros señores diputados, expediente 4.798-D.-06, y el de la señora diputada Carmona, expediente 6.391-D.-06, todos de similar tenor y contenido; y, luego de un exhaustivo análisis, aconseja su sanción.

Luis F. Cigogna.

II. Dictamen de minoría

Honorable Cámara:

Las comisiones de Justicia, de Vivienda y Ordenamiento Urbano y de Presupuesto y Hacienda, han considerado el proyecto de ley del señor diputado Cigogna, de la señora diputada Vaca Narvaja, del señor diputado Rossi, del señor diputado Mediza, del señor diputado Godoy (R. E.), del señor diputado Snopek, de la señora diputada Agüero, y de la señora diputada Bianchi Silvestre, por el que se aclara e interpreta la aplicación del conjunto normativo de emergencia pública en materia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria - Ley 25.561 y complementarias; ley 25.798 y complementarias. Principio de interpretación. Procedimiento especial en protección de deudores de obligaciones de dar sumas de dinero expresadas en monedas extranjeras, habiendo tenido a la vista los proyectos de ley de la señora diputada De la Rosa, expediente 2.787-D.-05, el señor diputado Amstutz y otros señores diputados, expediente 2.971-D.-05, la señora diputada Maffei y el señor diputado Macaluse, expediente 4.210-D.-05, de la señora diputada Monti y el señor diputado Mediza, expediente 4.783-D.-05, el señor diputado Zimmermann y otros señores diputados, expediente 4.825-D.-05, el señor diputado Brown, expediente 5.320-D.-05, el señor diputado Esaín, expediente 5.529-D.-05, el de la señora diputada Maffei y otros señores diputados, expediente 129-D.-06, el del señor diputado Godoy (J. C.) y otros señores diputados, expediente 336-D.-06, el del señor diputado Pinedo y otros señores diputados, expediente 404-D.-06, el de la señora diputada Romero, expediente 532-D.-06, el del señor diputado Solanas (R. P.), expediente 1.775-D.-06, el del señor diputado Binner, expediente 1.936-D.-06, el de la señora diputada Leyba de Martí, expediente 2.808-D.-06, el del señor diputado Macchi, expediente 3.616-D.-06, el del señor diputado (T. P. 81) Borsani y otros señores diputados, expediente 3.662-D.-06, el de la señora diputada Maffei y otros señores diputados, expediente 4.176-D.-06, el del señor diputado Dovená, expediente 4.588-D.-06, el del señor diputado Solanas, expediente 4.778-D.-06, el de la

señora diputada Bayonzo y otros señores diputados, expediente 4.798-D.-06, y el de la señora diputada Carmona, expediente 6.391-D.-06, todos de similar tenor y contenido; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará oportunamente el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

CAPÍTULO I

Objeto

Artículo 1° – Créase el sistema de recuperación de inmuebles a través de un régimen compensatorio para deudores y acreedores del sistema financiero privado, alcanzados en los contratos de mutuo con garantía hipotecaria, otorgados a personas físicas o jurídicas privadas donde sean parte deudores o acreedores de esta naturaleza, así como los sujetos del sistema financiero comprendidos en la ley 21.526.

Art. 2° – Declárase la emergencia habitacional en todo el territorio de la República Argentina, para todos aquellos propietarios de vivienda única, y familiar, de uso permanente y que reúnan los requisitos establecidos en la presente ley.

Fondo Nacional para la Refinanciación de Deudas Hipotecarias

Art. 3° – Créase un Fondo Nacional para la Refinanciación de Deudas Hipotecarias, el cual tendrá por objeto la implementación de un sistema de refinanciación de mutuos hipotecarios que se encuentre comprendido en la ley 21.526 y sus modificatorias.

Art. 4° – Los deudores que se encuentren en la situación mencionada anteriormente y que reúnan los requisitos exigidos en la presente deberán proceder a inscribirse en un registro que al efecto deberá instrumentarse y que funcionará en el Banco de la Nación Argentina, siendo ésta la entidad financiera encargada de la recopilación de la información y su posterior procesamiento y envío al Ministerio de Economía y Producción.

Art. 5° – A los efectos de la implementación del fondo estipulado en el artículo 3° de la presente, créase un Fideicomiso Especial para la Refinanciación de las Deudas Hipotecarias, se regirá por lo dispuesto en la presente ley y su reglamentación.

Art. 6° – Facúltase al Poder Ejecutivo nacional, a través del Ministerio de Economía y Producción, a emitir bonos del gobierno nacional en pesos a tasa variable, con un plazo de vencimiento a 10 años a los fines de cumplir con la presente, por el monto que considere pertinente, a los fines de compensar a las entidades financieras, de manera total, única

y definitiva los efectos generados por la vigencia de la presente ley.

Art. 7° – *Cancelación de deuda.* Los deudores cancelarán sus obligaciones de saldo insoluto, en forma total y definitiva, en un todo de acuerdo con las leyes 25.713 y 25.796 y/o sus modificatorias.

Facúltase al jefe de Gabinete de Ministros a efectuar las adecuaciones de las partidas presupuestarias necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en el presente artículo.

Art. 8° – El ingreso al presente sistema por parte de los bancos acreedores tendrá carácter de obligatorio, salvo expresa negativa del deudor, debiendo en tal caso el Banco Central de la República Argentina, en su carácter de autoridad máxima del sistema financiero argentino, adoptar las medidas que por ley posee para que se logre el estricto cumplimiento de todas las obligaciones que emergen de la presente, con referencia a los bancos acreedores, quienes deberán ajustar su conducta a lo que la autoridad monetaria le indique.

CAPÍTULO II

De los beneficiarios

Art. 9° – Se considerarán alcanzados por el sistema implementado en la presente, los mutuos hipotecarios que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Que el deudor sea una persona física o sucesión indivisa;
- b) Que el mutuo original con garantía hipotecaria no supere la suma de \$ 100.000 en concepto de capital, o su equivalente en dólares estadounidenses tomando en cuenta la cotización de la moneda a la época de la vigencia de la ley 23.928;
- c) Que el inmueble sobre el cual se asienta la hipoteca, sea vivienda familiar, única, y de ocupación permanente del deudor y/o de su grupo familiar; o cuando se tratare de predios rurales, donde se asiente la vivienda familiar o se desarrollaran actividades productivas, hasta una suma que no supere los ciento cincuenta mil pesos (\$ 150.000);
- d) Que el destino del mutuo haya sido la adquisición, mejora, construcción y/o ampliación de la vivienda, o bien la cancelación de otras deudas que originalmente no poseían garantía hipotecaria, y el deudor se haya visto obligado a constituir el gravamen real sobre su vivienda única de ocupación permanente, a fin de cancelar la deuda original;
- e) Quedan comprendidos los mutuos celebrados que fueran destinados a un proceso productivo tendiente a promover el crecimiento y desarrollo de las pequeñas y medianas empresas conforme lo dispuesto en el artículo 1° y concordantes de la ley 25.300, bajo las modalidades allí descritas.

Art. 10. – *Período de mora.* A los efectos de la presente se considerará que el deudor ha incurrido en mora cuando dejase de abonar una o más cuotas del préstamo otorgado, y la misma se haya producido entre el 1° de enero de 1998 y el 31 de diciembre de 2005.

Asimismo, quedan comprendidos aquellos deudores que habiendo realizado pagos a cuenta, no hubieren alcanzado a completar el monto total de la cuota a la que se encontraban obligados o no hubieran cancelado la totalidad de las cuotas comprometidas y los que habiendo abonado regularmente, conforme a lo establecido en el mutuo firmado con el Banco de la Nación Argentina, fueran igualmente perseguidos legalmente por el acreedor original.

Art. 11. – El monto de la cuota que deberá abonar en adelante el deudor a su nuevo acreedor no podrá superar el 25 % del ingreso total del grupo familiar. Autorícese al agente fiduciario a adoptar todas las medidas que fueran conducentes para arribar a un acuerdo con todos los deudores implicados en el sistema de refinanciación creado por la presente, otorgando los plazos que fueran necesarios para el pago de la deuda consolidada.

Art. 12. – Las deudas emergentes de los mutuos hipotecarios que reúnan las condiciones establecidas en la presente, se deberán recalcular conforme el siguiente procedimiento:

- a) En la liquidación final de la deuda los intereses a aplicar, sobre el capital original, no podrá 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;
- b) No se deben intereses de los intereses. Queda totalmente prohibido, a los efectos de esta ley, toda convención que autorice la capitalización de intereses;
- e) La liquidación general se ajustará como criterio central a mantener el equilibrio original entre el valor de la vivienda y la deuda final, la cual no podrá en ningún caso superar el valor actual del bien objeto de la garantía real, deducidos los pagos efectivamente realizados, según valores de mercado;
- d) Se sumarán al monto final de la liquidación los gastos judiciales y honorarios que se hayan devengado en la ejecución hipotecaria.

Art. 13. – Determinado el valor de la deuda conforme el procedimiento antes mencionado, las entidades financieras deberán poner a disposición del órgano fiduciario toda la documentación pertinente a efectos que el mismo proceda a la cancelación de los mutuos hipotecarios, a favor del acreedor, dentro de los plazos que la reglamentación fije. Asimismo en el momento de la cancelación se procederá a

instrumentar los documentos que fueran necesarios para que tenga efectos la subrogación legal, pasándole al fiduciario todos los derechos, acciones y garantías que posee el acreedor, tanto contra el deudor principal, como con los codeudores y fiadores si los hubiera. A los efectos de la subrogación legal serán aplicables las normas del Código Civil respecto a dicha figura jurídica.

CAPÍTULO III

Registro de deudores

Art. 14. – Créase en el ámbito del Poder Ejecutivo nacional el Registro de Deudores y Acreedores Bancarios y no bancarios, donde se acreditarán los mutuos celebrados, montos y estado procesal del mismo.

Art. 15. – Para poder ingresar al registro, los deudores deberán acreditar las condiciones establecidas en el artículo 9°.

Art. 16. – Se suspenderán todas las acciones judiciales, extrajudiciales y desalojos, iniciadas contra los deudores que reúnan los requisitos exigidos en la presente por un término de ciento ochenta (180) días hábiles, contados a partir de la publicación de la presente ley, plazo durante el cual los deudores deberán presentar ante el órgano jurisdiccional actuante el comprobante que acredite haberse inscrito en el registro que prevé la presente.

CAPÍTULO IV

Deudores de escribanía

Art. 17. – En los procesos de ejecución hipotecaria por mora en el cumplimiento de un mutuo, previo a continuar el trámite procesal, y siempre que hubiere sentencia firme, habiéndose agotado todas las instancias ordinarias y estando en condiciones de ser ejecutada la misma; o el proceso se encontrara con recurso ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación; el juez interviniente, a requerimiento de cualquiera de las partes, ordenará el libramiento de un oficio judicial dirigido al fiduciario, en el que conste la liquidación final de la deuda aprobada judicialmente, incluyendo capital, intereses, honorarios y costas, y requiriendo el certificado que establece el artículo siguiente. Esta liquidación importará la suspensión del curso de los intereses por el plazo de 90 días hábiles.

Art. 18. – Recibido el oficio judicial por el fiduciario, éste deberá expedir y depositar en el juzgado oficiante un certificado por la cancelación total de la deuda exigible, de conformidad con la liquidación a que alude el artículo precedente, en el que se discriminará:

- a) El monto de la obligación asumida por el fiduciario en los términos y límites admitidos en el sistema de refinanciación hipotecaria;

b) El monto que exceda la obligación asumida en el punto anterior, hasta completar la suma que surge del oficio previsto en el artículo 17.

Art. 19. – Presentado el certificado al que alude el artículo precedente, el mismo tendrá el carácter de dación en pago, y el acreedor podrá hacer exigible al fiduciario el monto comprometido. El fiduciario procederá al pago al primer requerimiento del acreedor en el que manifieste aceptar la dación en pago. Este acto importará la renuncia por parte del acreedor a toda acción y/o derecho relacionados con el mutuo objeto de litigio.

Art. 20. – El pago efectuado por el fiduciario en los términos y límites admitidos en el sistema de refinanciación hipotecaria, de conformidad con el punto a) del artículo 19, importará su subrogación legal por el monto pagado por este concepto, en todos los derechos acciones y garantías del acreedor con relación al mutuo correspondiente. El juez ordenará la inscripción registral a fin de asentar dicha subrogación legal.

Art. 21. – En todos los casos, las obligaciones asumidas por el fiduciario que excedan la suma que le corresponde abonar al deudor en los términos y límites admitidos en el sistema de refinanciación hipotecaria, de conformidad con el punto b) del artículo 19, tendrá el carácter de una compensación no reintegrable a cargo del Estado nacional.

A los efectos del pago de la compensación establecida en este artículo, en los términos y en la oportunidad prevista en el artículo 20, segundo párrafo, el agente de pago del Estado nacional será el fiduciario del Sistema de Refinanciación Hipotecaria.

Art. 22. – Una vez perfeccionada la citada subrogación legal, el órgano fiduciario deberá presentar todos los instrumentos que acrediten la misma por ante el órgano judicial competente que ha entendido en la ejecución hipotecaria promovida por el anterior acreedor. En tal caso el señor juez actuante tendrá por subrogado al órgano fiduciario ordenando las medidas judiciales y procesales que fueran pertinentes para la continuación de la ejecución hipotecaria con el acreedor subrogado.

CAPÍTULO V

De los deudores bancarios

Art. 23. – El Banco Central de la República Argentina, como entidad monetaria, deberá requerir a todas las entidades financieras habilitadas para operar en el sistema financiero, un detalle pormenorizado respecto de todos los mutuos hipotecarios que se encuentren en su cartera, y que se hallen en mora, dentro de las fechas establecidas en la presente ley. La información a brindarse deberá contener:

- a) Datos personales de los deudores;
- b) Fecha de la mora;
- c) Monto original del préstamo;
- d) Deuda total del mutuo, consignando los intereses adeudados, y la forma de cálculo de los mismos;
- e) Estado actual de la deuda, en caso que la misma haya sido ejecutada judicialmente deberá hacerse saber: estado procesal del juicio, juzgado y secretaría y carátula del expediente, y demás datos que la autoridad monetaria estime de interés, facultándose para ampliar por vía de la reglamentación pertinente, la información que estime necesaria.

Art. 24. – Designase como agente fiduciario al Banco de la Nación Argentina quien será el encargado de administrar los fondos que proveerá el Poder Ejecutivo y/ el Ministerio de Economía y Producción en su caso, tendrá por objeto la implementación completa del Sistema de Refinanciación creado en la presente. Deberá actuar en virtud de las disposiciones que contendrá la reglamentación que al respecto se dicte.

Art. 25. – Las entidades componentes del sistema financiero nacional, que sean acreedoras de mutuos hipotecarios comprendidos en la presente, deberán con carácter obligatorio brindar las informaciones que se le requiera por parte del Banco Central de la República Argentina, quien como autoridad máxima podrá adoptar las medidas conducentes para el cumplimiento de la presente, facultándose a hacer uso de las medidas que estime necesarias de acuerdo a la Carta Orgánica del Banco Central y la Ley de Entidades Financieras, ejerciendo el poder de policía que como tal le otorgan las normas aludidas.

Art. 26. – El Poder Ejecutivo deberá proceder a la reglamentación de la presente en un plazo máximo de noventa (90) días contados desde su publicación, facultándose expresamente a dictar la normativa que fuera conducente para llevar adelante lo que la presente norma establece, pudiendo incluso como medida de excepción alargar los plazos legales que esta norma contiene, si existiera una imposibilidad de instrumentación de los mecanismos en el tiempo que se prevé en la presente.

CAPÍTULO VI

Deudores preconvertibilidad Banco Hipotecario

Art. 27. – Apruébese la metodología para la reestructuración de las deudas comprendidas en el artículo 23 de la ley 25.798 que se adjunta como anexo I a la presente ley. Estarán comprendidos entre los créditos a reestructurar, aquellos que habiendo cumplido con las condiciones indicadas en esa ley, hayan sido refinanciados o transferidos a ter-

ANEXO I

ceros; siempre que los mismos se encontrasen en mora hasta la fecha de promulgación de esta ley.

Art. 28. – La metodología de reestructuración aprobada en el artículo 1° será implementada en el plazo de 60 días hábiles desde la sanción de esta ley.

Art. 29. – Quedan suspendidas las ejecuciones de las deudas comprendidas en el artículo 23 de la ley 25.798 desde la fecha de sanción de la presente ley y hasta que se complete la reestructuración aprobada en su artículo 1°.

Art. 30. – No se reconocerán al acreedor hipotecario ningún tipo de gastos en concepto de ejecuciones hipotecarias.

Art. 31. – Los créditos reestructurados permanecerán como cartera del banco. No se trasladarán al fondo fiduciario creado por la ley 25.798. Quedan exceptuados de lo anterior los casos en que, luego de reestructurado el mutuo, el deudor plantee expresamente la persistencia de problemas de repago, lo cual deberá ser acreditado en la forma que determine la reglamentación. En este caso, la opción será ejercida por el deudor.

Art. 32. – Los créditos alcanzados por la presente ley, una vez reestructurados, serán calificados de acuerdo con su nueva situación financiera en la clasificación del BCRA.

Art. 33. – Todos los deudores alcanzados por esta ley, serán desafectados de las centrales de información de créditos, en la medida en que los mismos hubiesen sido afectados como consecuencia del incumplimiento en el pago de las cuotas de los créditos hipotecarios alcanzados por esta ley.

Art. 34. – El Poder Ejecutivo nacional propondrá la metodología de reestructuración aplicable a los créditos no incluidos en el artículo 23 de la ley 25.798 que así lo requieran a efectos de garantizar un tratamiento equitativo respecto de las disposiciones de la presente ley, en el plazo de 60 días hábiles posteriores a su sanción.

CAPÍTULO VII

Disposiciones generales

Art. 35. – Establécese que la presente ley se encuentra comprendida en el marco de la emergencia económica vigente, en los términos y alcances de la ley 25.561 y sus modificatorias.

Art. 36. – Invítase a las provincias a dictar toda disposición pertinente para resolver el cumplimiento de la presente ley.

Art. 37. – La autoridad de aplicación de la presente ley es el Ministerio de Economía y Producción de la Nación.

Art. 38. – La presente ley es de orden público y entrará en vigencia a partir del día siguiente al de su publicación.

Art. 39. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

1. Universo de deudores: Deudores Preconvertibilidad (artículo 23, ley 25.798).

2. Mutuos elegibles: De conformidad con el artículo 23 de la ley 25.798, serán susceptibles de ser analizados por la unidad de reestructuración aquellos mutuos que hayan sido concertados con anterioridad a la vigencia de la Ley de Convertibilidad 23.928 y que resulten elegibles en los términos del régimen general de la ley 25.798, excepto en lo que respecta al requisito de época de mora dispuesta en el artículo 3° de la misma ley (entre el 1° de enero de 2001 y el 11 de septiembre de 2003). Lo anterior incluye aquellos mutuos que, habiendo cumplido con estos requisitos, hubiesen sido refinanciados posteriormente por el banco.

3. Criterio de reestructuración general.

El criterio de reestructuración general consistirá en recalcular los mutuos considerando las condiciones contractuales originales y aplicar una quita igual a la totalidad de los intereses devengados durante los períodos en mora desde la fecha en que haya incurrido en tal situación, en la medida que la misma se haya mantenido hasta la fecha de promulgación de la presente ley.

4. Especificaciones metodológicas:

Punto 1: Sistema de amortización a aplicar.

Punto 2: Capital inicial a considerar.

Punto 3: Intereses.

Punto 4: Plazo.

Punto 5: Gastos.

Punto 6: Indexación.

Punto 7: Cuotas efectivamente pagadas por el deudor.

Punto 8: Procedimiento de recálculo.

Punto 9: Instrumentación.

Punto 10: Consideraciones generales.

Punto 1: *Sistema de amortización aplicable*

– El sistema de amortización a aplicar será el Sistema de Amortización Progresiva, también llamado Sistema Francés.

– Este sistema se caracteriza por tener:

1) Una cuota constante.

2) Una amortización creciente de capital.

3) Un interés calculado directamente sobre el saldo de deuda.

4) Saldo de deuda decreciente.

– Partiendo de esta premisa, deberán observarse en todos y cada uno de los períodos estas condiciones.

Punto 2: *Capital inicial a considerar*

– Se entiende por capital inicial a los montos efectivamente desembolsados por el banco, es decir el

monto total inicial del crédito, el mismo va a ser calculado considerando las pautas aquí establecidas.

– Operatorias individuales puras: el monto que figura en el contrato.

– Operatorias globales devenidas en individuales: en este tipo de operatorias siendo una práctica común que se escriturase mucho tiempo después de que se comencere a amortizar el préstamo (por lo general en tales situaciones cuando se firmaba el contrato ya se habían devengado una cierta cantidad de períodos y tomaban el saldo resultante a esa fecha –que no se condecía con el efectivamente acordado–) se va a considerar el monto que surja de los siguientes documentos:

- 1) Acuerdo.
- 2) Boleto de compraventa y convenio de financiación.

– En el caso de que no se cuente con ninguno de los instrumentos antes mencionados se tomará el menor de los siguientes valores:

- 1) Capital inicial que figure en los registros del banco.
- 2) Análisis retroactivo de los datos contenidos en alguna boleta de pago referida al período de inicio del desembolso. Esta prueba quedará a cargo del interesado (deudor).

– Certificados de desembolsos: en el caso de que se hubiera pactado que el monto del préstamo sería entregado a través de desembolsos parciales, se considerará la suma de la totalidad de los certificados de desembolsos correspondientes.

– Monto máximo a considerar como capital inicial: en todos los casos el valor considerado no podrá ser mayor al valor de mercado de la propiedad a la fecha de inicio del préstamo, en el caso de que se hubiera financiado el 100 % del valor del inmueble o su correspondiente porcentaje en caso de que fuera menor; a fin de evitar inconsistencias entre el valor escriturado y el de mercado a la fecha de escrituración.

Punto 3: *Interés*

– El interés a aplicar en todos y cada uno de los períodos siempre lo será bajo la metodología directo sobre saldo. Bajo ninguna circunstancia se podrá utilizar la capitalización de intereses.

– Interés compensatorio: En el espíritu de lo convenido por las partes en el contrato original o instrumento pertinente (de modo de no vulnerar la propiedad ni los derechos adquiridos por los deudores) se considerará durante todo el período del préstamo la tasa de interés originariamente pactada entre las partes en el respectivo contrato o instrumento que hubiera dado origen al mutuo.

– Mora: En ninguna circunstancia se admitirá el devengamiento de intereses de ningún tipo (com-

pensatorio – moratorio – punitivo) sobre los períodos en mora.

Punto 4: *Plazo*

– El período de tiempo a considerar durante el cual se va a devengar el préstamo va a ser el originariamente pactado en el contrato o instrumento que le dio origen al mismo.

– El plazo restante no podrá ser mayor a aquel que surja de la diferencia entre la cantidad de períodos pactados originariamente y los períodos ya devengados desde el inicio o la fecha que se considera como de inicio del préstamo.

Punto 5: *Gastos*

– El análisis de los gastos se va a circunscribir a los siguientes conceptos:

- 1) Seguro de vida.
- 2) Seguro contra incendio.
- 3) Impuesto al valor agregado.
- 4) Gastos administrativos.

– *Seguro de vida*: las primas de los seguros de vida que se considerarán a los efectos del recálculo no podrán superar al promedio de las existentes en el mercado a la fecha de la sanción de esta ley. Las mismas deberán ser calculadas sobre el capital inicial.

– *Seguro de incendio*: las primas de los seguros contra incendio que se considerarán a los efectos del recálculo no podrán superar al promedio de las existentes en el mercado a la fecha de la sanción de esta ley. Las mismas deberán ser calculadas sobre un monto que no podrá superar el valor de tasación que hubiera correspondido a la fecha en que se originó el mutuo. El valor que se determine podrá ser objeto de reconsideración a pedido del deudor.

– *Gastos administrativos*:

1) Se entenderán por gastos administrativos: los gastos bancarios, los de escritura traslativa de dominio, los de escritura de constitución de hipoteca y demás gastos que no se hayan considerado en esta enumeración.

2) Los gastos administrativos son los que surjan del contrato o instrumento respectivo. En caso de que los mismos no se encontrasen determinados en los mencionados documentos, éstos no podrán superar al promedio de los existentes en el mercado a la fecha de sanción de esta ley.

Punto 6: *Indexación*

El índice a utilizar será el índice del costo de la construcción definitivo (ICC-BHN Definitivo) elaborado por el Banco Hipotecario Nacional.

– Únicamente se podrán practicar indexaciones hasta el 31-3-1991 inclusive. A partir de esa fecha no se podrá indexar en ningún caso y bajo ninguna forma.

– Este índice está elaborado de tal forma que debe ser aplicado con un atraso de menos dos meses.

Punto 7: Cuotas efectivamente pagadas por el deudor

– El monto de las cuotas efectivamente pagadas a considerar, a los fines del recálculo aquí dispuesto, surgirá del importe que se obtenga de las boletas de pago neto de los intereses por mora, incluyéndose los depósitos judiciales. (Respaldo documental).

– En el caso de que no se suministren las boletas de pago para poder respaldar esa información, se dará por válida la información que surja de los resúmenes del mismo banco.

– Las cuotas se considerarán referenciadas al período que figura en la boleta sin importar la fecha en que fueron efectivamente ingresadas.

Punto 8: Procedimiento de recálculo

– A partir de los datos obtenidos según las pautas determinadas en los puntos anteriores se deberá proceder a realizar el desarrollo del cuadro de marcha de acuerdo al sistema francés desde la fecha que se fijó como de origen del préstamo. Las cuotas que surjan en el cuadro de marcha a partir de la aplicación de los parámetros aquí establecidos serán consideradas como cuotas teóricas a los efectos de los cálculos posteriores.

– A este cuadro base se le agregarán cuatro columnas para poder realizar el recálculo aquí dispuesto:

1) Columna 1: Cuotas efectivamente pagadas.

En esta columna se cargarán e imputarán a cada período las cuotas que le correspondan y que hayan sido pagadas efectivamente por el cliente.

A los efectos de hacer una correcta imputación de los montos, se analizarán los importes que figuran en la boleta en forma desagregada y así poder no considerar los conceptos incluidos en la cuota referidos a intereses por mora.

2) Columna 2: Diferencia entre cuotas

En esta columna se calculará la diferencia entre las cuotas efectivamente pagadas y las cuotas teóricas, manteniendo el signo de la diferencia. Se debe observar que cada cuota efectivamente pagada se correlacione con la cuota teórica en lo que respecta al período en cuestión para que de esta forma se asegure que se están comparando valores homogéneos.

3) Columna 3: Diferencia actualizada

A cada importe que surja de la diferencia se lo deberá actualizar con su respectivo coeficiente, de tal manera que puedan ser considerados como valores homogéneos para su futura sumatoria.

4) Columna 4: Diferencia actualizada y acumulada a la fecha de pago de la última cuota paga.

En esta columna se va realizando la suma algebraica (respetando los valores relativos) de las diferencias actualizadas, de tal manera que a la fecha de la última cuota pagada se cuente con un monto acumulado que si es positivo es un saldo a favor del deudor y si es negativo es un saldo a favor del banco.

– Al saldo de deuda obtenido según el cuadro de marcha antes descrito a la fecha del último pago realizado, se le sumará o restará, según corresponda, la diferencia actualizada y acumulada a la fecha en cuestión, obteniendo así el nuevo saldo de deuda.

1) Si la diferencia acumulada actualizada es positiva, se le resta del saldo de deuda que surja del cuadro de marcha.

2) Si la diferencia acumulada es negativa, se suma al saldo de deuda que surja del cuadro de marcha.

– A partir de este saldo, se recalculará el préstamo considerando además de las cláusulas contractuales originales y las pautas aquí observadas, la capacidad futura de repago del titular del mutuo. En caso de que la capacidad futura de repago del titular imponga una limitación, sólo se admitirá su inclusión en el fondo fiduciario creado por la ley 25.798 en la medida que se observen las exigencias establecidas en el artículo 4° de esta ley.

– En los casos que los ingresos del grupo familiar hubieran aumentado, a petición del deudor se podrá aumentar el monto de la cuota, de tal forma que el plazo para amortizar el saldo de deuda en cuestión se vea disminuido.

Punto 9: Instrumentación

– A los fines de acelerar los procesos de cálculo del beneficio sería conveniente que se presente con cargo al deudor, una certificación contable (tanto impresa como en soporte digital), donde consten todos los datos contractuales necesarios de acuerdo a las pautas aquí establecidas, así como también todas las cuotas efectivamente ingresadas, observándose lo enunciado en el punto respectivo.

– Para todos aquellos casos con que no se cuente con el contrato, instrumento respectivo o cualquier otro respaldo documental para poder determinar los datos necesarios para realizar el recálculo aquí dispuesto (capital inicial, tasa de interés y plazo), y observando que los registros del banco comienzan, en su gran mayoría, a partir del 1-8-1987 porque no tiene información anterior por cambios en sus respectivos sistemas de información, se dará por válida la información contenida en los mencionados registros al 1-8-1987.

– En esta misma certificación contable, se incluirá también el certificado de ingresos del grupo familiar para poder determinar de esta forma la limitación en la cuota a ingresar.

– Saldo a favor del cliente: en los casos en que el cálculo del beneficio aquí dispuesto produzca la cancelación del crédito y aún así se siga obtenien-

do un saldo a favor del cliente, dicho saldo pasará a formar parte de los fondos especiales creados por las leyes 24.143 y 24.855.

– Cancelación del crédito: en caso de que el cálculo del beneficio aquí dispuesto diera como resultado que el cliente, como consecuencia de los pagos ya ingresados, hubiese cancelado el crédito, se le entregará el documento liberatorio de la hipoteca y se lo desafectará en forma inmediata de las centrales de información de crédito.

– Centrales de información de crédito: una vez instrumentado el recálculo aquí establecido, los deudores alcanzados por el mismo deberán ser desafectados de las centrales de información de crédito, si hubieran sido afectados a los mismos como consecuencia de esta situación.

Punto 10: *Disposiciones generales*

– Bajo ninguna circunstancia se podrán aplicar amortizaciones negativas. En caso de que esto suceda se deberá proceder a realizar un ajuste en la cuota y si el límite impuesto por los ingresos del grupo familiar no lo permitiese, se procederá a utilizar los fondos especiales creados para tal fin. (leyes 24.143 y 24.855).

– No se permitirá bajo ninguna forma la capitalización de intereses.

– Para los casos de desembolsos progresivos, en aquellas situaciones en las que la amortización del crédito se inicie con anterioridad a la fecha en que el banco hubiera cancelado la totalidad de los desembolsos convenidos, el sistema se irá recalculando en la medida en que se verifique la efectiva entrega de los mismos.

– En los casos en los que se hayan observado desembolsos parciales, antes que se hubiera comenzado a amortizar el préstamo, corresponderá indexar cada uno de ellos con su respectivo índice para recién proceder a su suma.

– Las cuotas resultantes no podrán ser mayores al 25 % de los ingresos totales del grupo familiar (cuota tope).

– En caso de cancelación total anticipada del crédito por parte del deudor no se le cobrará ningún tipo de multa en concepto de cancelación anticipada. Además se incentivará la cancelación anticipada de los mismos con una quita adicional del 10 % sobre el saldo resultante.

Sala de las comisiones, 31 de octubre de 2006.

Liliana A. Bayonzo. – Daniel A. Brue. – Roberto R. Iglesia. – Elsa S. Quiroz.

INFORME

Honorable Congreso:

La situación de los deudores hipotecarios de vivienda única de ocupación permanente es una deu-

da pendiente que el Estado nacional con aquellas familias que fueron perjudicadas con la pesificación asimétrica.

El presente proyecto de ley tiende a otorgar una solución definitiva en los tres casos de deudores, los bancarios, los de escribanía y los deudores del antes, Banco Hipotecario Nacional originados por deudas originadas en la preconvertibilidad.

Para el caso de los deudores, preconvertibilidad, se le incorporó un capítulo, que simplemente es un dictamen realizado por la senadora Escudero como miembro de la unidad de reestructuración de dichas deudas por parte del Congreso de la Nación, al cual los diputados preopinantes compartimos su decisión.

El espíritu del legislador al sancionar la ley 25.798, fue buscar un mecanismo para resolver la situación planteada en torno a las ejecuciones hipotecarias sobre vivienda única, atento que un sector importante de la sociedad vio severamente afectados sus derechos por la grave crisis económica por la que atravesara el país, a tal fin, la ley y su reglamentación fijaron pautas tendientes a evitar las ejecuciones hipotecarias.

Sin embargo, la ley no cumplió su cometido, la jurisprudencia en forma pacífica, salvo excepciones aisladas, no hizo lugar a la pesificación de las deudas hipotecarias, previstas en el artículo 11 por la ley 25.820¹ y sus modificatorias, en términos generales consideraron que “no corresponde que la parte deudora pague su hipoteca en pesos, porque esto implicaría convalidar la licuación de la deuda lo que se convertiría en una clara confiscación de los derechos del acreedor para beneficiar totalmente al deudor”. Por eso aplicaron “la jurisprudencia del esfuerzo compartido”. Ello implica que la diferencia entre el dólar uno a uno y la cotización en el mercado libre deberá ser asumida por partes iguales entre el acreedor y el deudor. Luego de la devaluación, el tema de los préstamos hipotecarios entre privados fue uno de los tantos frentes de controversia que quedaron abiertos, y sobre el cual no se ha expedido todavía la Corte Suprema. En consecuencia el deudor que ingresó al sistema regulado por el fideicomiso, ve agravada su situación patrimonial y su inseguridad jurídica.

La situación es doblemente gravosa para el deudor, por una parte, viene pagando hace más de 20 meses la cuota al fiduciario, con una tasa de interés del 14,5 %, quien se subrogaría en los derechos del acreedor, pero la demora en la integración de los fondos públicos, obstaba a su presentación judicial.

¹ Subyace en el espíritu del artículo 1.198 del Código Civil, que si en la base del negocio se produjera una alteración total e imprevista, que no hubiera sido considerada en el contrato, no sería de buena fe someter a la parte perjudicada al cumplimiento de algo que se pactó bajo circunstancias totalmente distintas.

Por otra parte los jueces decretan la inconstitucionalidad de la ley o su inaplicabilidad y prosiguen con el proceso ejecutorio hasta llegar a la subasta, estos son los hechos que crearon el escenario que hoy lleva a los deudores a proseguir con sus reclamos. El Estado que es el garante final de la seguridad jurídica arbitró una herramienta que resultó inconveniente con el objetivo perseguido.

Hoy los deudores que ingresaron al sistema de refinanciación hipotecaria tienen dos acreedores y ninguna solución.

La jurisprudencia ha considerado hasta el presente, que los actores involucrados en el esfuerzo compartido se circunscriban a dos (el deudor y el acreedor) basado en el instituto legal de la imprevisión artículo 1.198 del Código Civil, que dio lugar a la teoría del esfuerzo compartido.

Sin embargo, es preciso señalar que el Estado al asegurar mediante la Ley de Convertibilidad, la estabilidad cambiaria, a Ley Intangibilidad de los Depósitos y difundir por todos los medios a su alcance que tal situación era invariante dio a los contratantes un contexto de seguridad que no hubiera existido si la cotización del dólar hubiera estado sujeta al mercado.

El Estado al generar ese marco contextual para los negocios se constituye así en parte implícita del contrato. Argumentar que los contratantes no deberían haber confiado en el Estado equivale a considerar que el mismo no existe como tal, lo cual implicaría un absurdo. En este sentido siguiendo la coherencia jurídica que debe imperar en todo Estado si éste se encontró ante una situación imprevista, es dable admitir que se vio obligado a cambiar las reglas de juego que había implementado para toda la sociedad, sin embargo ello no lo libera de la responsabilidad asumida, mas aún al implementar la política cambiaria debió haber considerado las consecuencias, que un cambio provocaría. Por otra parte el Estado ha reconocido su responsabilidad frente a otros actores económicos compensándolos.

La "reestructuración" del mutuo hipotecario que proponemos tiende a distribuir las consecuencias de las transformaciones económicas agregando como partícipe del esfuerzo compartido al Estado, mediante el pago de una compensación por la diferencia faltante solicitada por el acreedor y a la que avala la justicia. Sin embargo para que el Estado tenga esa obligación es necesario que el acreedor lo haya incluido implícitamente en el momento de convenir el mutuo hipotecario.

Este proceso interno del acto volitivo quedaría de manifiesto a través del cumplimiento de las obligaciones fiscales resultantes del mutuo en tiempo y forma, lo que se demuestra al presentar el certificado de cumplimiento fiscal que acredite que los fondos dados en mutuo hipotecario hubiesen sido debidamente declarados y el impuesto correspon-

diente debidamente ingresado, todo ello en los términos del artículo 104 de la ley 11.683 y sus modificatorias.

De esta manera, se restituiría el equilibrio de las prestaciones, se daría coherencia al accionar del Estado, que va más allá de la actuación de un gobierno, y se comenzaría a fortalecer y crear las condiciones para que la sociedad reconstruya su confianza en el Estado, que en última instancia es el garante de la seguridad jurídica.

Revisar el equilibrio de las prestaciones para restituirlo no es tarea sencilla (porque no es tarea sencilla), consideramos que la utilización de una pauta porcentual que divida la incidencia de la devaluación contemplando para su determinación no sólo la brecha entre las monedas sino también los demás valores que conformaron el objeto de la relación y que estén en juego, así como también el lapso de duración y estado de la obligación asumida, es una fórmula que permitirá dentro del marco de la emergencia, brindar una adecuación del contrato que se ejecuta a las circunstancias sobrevinientes que lo modificaron y atenuando el impacto que aquellas provocaron en el patrimonio de las partes involucradas.

Es por ello, señor presidente, que en el convencimiento de encontrar una solución integral a los problemas presentados es que ponemos en consideración el presente dictamen que es el resumen de varias voluntades políticas ya expresadas sobre la cuestión.

Liliana A. Bayonzo. – Daniel A. Brue.

III. Dictamen de minoría

Honorable Cámara:

Las comisiones de Justicia, de Vivienda y Ordenamiento Urbano y de Presupuesto y Hacienda, han considerado el proyecto de ley del señor diputado Cigogna, de la señora diputada Vaca Narvaja, del señor diputado Rossi, del señor diputado Mediza, del señor diputado Godoy (R. E.), del señor diputado Snopek, de la señora diputada Agüero, y de la señora diputada Bianchi Silvestre, por el que se aclara e interpreta la aplicación del conjunto normativo de emergencia pública en materia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria - Ley 25.561 y complementarias; ley 25.798 y complementarias. Principio de interpretación. Procedimiento especial en protección de deudores de obligaciones de dar sumas de dinero expresadas en monedas extranjeras, habiendo tenido a la vista los proyectos de ley de la señora diputada De la Rosa, expediente 2.787-D.-05, el señor diputado Amstutz y otros señores diputados, expediente 2.971-D.-05, la señora diputada Maffei y el señor diputado Macaluse, expediente 4.210-D.-05, de la señora diputada Monti y el señor diputado Mediza, expediente 4.783-D.-05,

el señor diputado Zimmermann y otros señores diputados, expediente 4.825-D.-05, el señor diputado Brown, expediente 5.320-D.-05, el señor diputado Esaín, expediente 5.529-D.-05, el de la señora diputada Maffei y otros señores diputados, expediente 129-D.-06, el del señor diputado Godoy (J. C.) y otros señores diputados, expediente 336-D.-06, el del señor diputado Pinedo y otros señores diputados, expediente 404-D.-06, el de la señora diputada Romero, expediente 532-D.-06, el del señor diputado Solanas (R. P.), expediente 1.775-D.-06, el del señor diputado Binner, expediente 1.936-D.-06, el de la señora diputada Leyba de Martí, expediente 2.808-D.-06, el del señor diputado Macchi, expediente 3.616-D.-06, el del señor diputado (T. P. 81) Borsani y otros señores diputados, expediente 3.662-D.-06, el de la señora diputada Maffei y otros señores diputados, expediente 4.176-D.-06, el del señor diputado Dovená, expediente 4.588-D.-06, el del señor diputado Solanas, expediente 4.778-D.-06, el de la señora diputada Bayonzo y otros señores diputados, expediente 4.798-D.-06, y el de la señora diputada Carmona, expediente 6.391-D.-06, todos de similar tenor y contenido; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará oportunamente el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Autorícese al jefe de Gabinete de Ministros a coordinar acciones con el Banco de la Nación Argentina y, si fuera necesario, a reasignar partidas presupuestarias a los efectos de posibilitar que el banco otorgue créditos a largo plazo y con tasas preferenciales a deudores acogidos al Sistema de Refinanciación Hipotecaria en los términos del artículo 16 de la ley 25.798.

Art. 2° – El Banco de la Nación Argentina podrá efectuar pagos en juicios de ejecución hipotecaria por mora en el cumplimiento de un mutuo admitido en el sistema del artículo anterior, subrogándose en los derechos, acciones y garantías del acreedor hasta el monto de dichos pagos.

Art. 3° – Declárase la emergencia en relación con los juicios mencionados en el artículo segundo por el término de ciento ochenta días a partir de la promulgación de la presente ley.

Art. 4° – Durante el plazo de vigencia de la emergencia declarada, los deudores del artículo primero podrán interponer un recurso de apelación ordinario por ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación contra las sentencias definitivas que recaigan o hayan recaído en las mencionadas causas. El plazo de interposición respecto de las sentencias previas a la sanción de esta ley, comenzará a correr a partir de su vigencia. Los recursos se concederán con efecto suspensivo.

Art. 5° – A los efectos de la decisión de las causas mencionadas en esta ley, la Corte Suprema de Justicia de la Nación se integrará con conjueces que cubran las vacantes existentes.

Art. 6° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 31 de octubre de 2006.

Jorge R. Vanossi. – Hugo R. Acuña. – Esteban J. Bullrich.

INFORME

Honorable Cámara:

El Estado nacional ha generado una ruptura de contratos entre particulares al decretar la emergencia económica y la llamada “pesificación”. Es necesario encontrar soluciones prácticas a los problemas derivados de los litigios trabados en consecuencia, especialmente para aquellos casos en que estén involucradas como garantía de mutuos las viviendas familiares únicas.

No encontrarnos admisible que se dicten leyes que traben o impidan la acción regular del Poder Judicial. Ello vulnera de forma dramática la seguridad jurídica que es una obligación del Estado preservar.

Buena parte de los problemas existentes obedece a la falta de definición de la Corte Suprema de Justicia de la Nación sobre los alcances y efectos de la pesificación dispuesta por ley, situación que se viene extendiendo desde 2002.

No somos partidarios de aumentar las competencias de la Corte Suprema, sino de lo contrario. Pero a grandes problemas corresponde dar soluciones equivalentes. Por eso propiciamos crear un recurso ordinario con efecto suspensivo, para evitar remates innecesarios mientras la Corte defina su jurisprudencia. El mecanismo respeta íntegramente las facultades y deberes del Poder Judicial de la Nación. La seguridad jurídica se resguarda, además, por el limitado plazo de la emergencia que habilita esos recursos.

Mientras tanto es necesario dar respuestas a los deudores y acreedores que se busca proteger. Para ello proponemos que intervenga el Estado nacional por medio de su agente financiero, el Banco de la Nación Argentina. Para no vulnerar la autonomía y sana conducción del banco, propiciamos que el jefe de Gabinete pueda aportar las partidas necesarias para la asignación de créditos de largo plazo a tasas razonables.

El resultado de las operaciones propuestas es que, si bien los acreedores se perjudicarán con una demora en sus ejecuciones, se verán beneficiados por importantes pagos del Banco de la Nación. Los deudores, por su parte, se verán beneficiados por el recurso contra las sentencias definitivas, que les asegurarán que lo que se decida será la jurisprudencia del superior tribunal. Además sus finanzas

se verán aliviadas por los pagos que en su nombre haga el Banco de la Nación, lo que les permitirá salir ordenadamente de sus deudas.

Jorge R. Vanossi. – Hugo R. Acuña. – Esteban J. Bullrich.

IV. Dictamen de minoría

Honorable Cámara:

Las comisiones de Justicia, de Vivienda y Ordenamiento Urbano y de Presupuesto y Hacienda, han considerado el proyecto de ley del señor diputado Cigogna, de la señora diputada Vaca Narvaja, del señor diputado Rossi, del señor diputado Mediza, del señor diputado Godoy (R. E.), del señor diputado Snopek, de la señora diputada Agüero, y de la señora diputada Bianchi Silvestre, por el que se aclara e interpreta la aplicación del conjunto normativo de emergencia pública en materia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria - Ley 25.561 y complementarias; ley 25.798 y complementarias. Principio de interpretación. Procedimiento especial en protección de deudores de obligaciones de dar sumas de dinero expresadas en monedas extranjeras, habiendo tenido a la vista los proyectos de ley de la señora diputada De la Rosa, expediente 2.787-D.-05, el señor diputado Amstutz y otros señores diputados, expediente 2.971-D.-05, la señora diputada Maffei y el señor diputado Macaluse, expediente 4.210-D.-05, de la señora diputada Monti y el señor diputado Mediza, expediente 4.783-D.-05, el señor diputado Zimmermann y otros señores diputados, expediente 4.825-D.-05, el señor diputado Brown, expediente 5.320-D.-05, el señor diputado Esaín, expediente 5.529-D.-05, el de la señora diputada Maffei y otros señores diputados, expediente 129-D.-06, el del señor diputado Godoy (J. C.) y otros señores diputados, expediente 336-D.-06, el del señor diputado Pinedo y otros señores diputados, expediente 404-D.-06, el de la señora diputada Romero, expediente 532-D.-06, el del señor diputado Solanas (R. P.), expediente 1.775-D.-06, el del señor diputado Binner, expediente 1.936-D.-06, el de la señora diputada Leyba de Martí, expediente 2.808-D.-06, el del señor diputado Macchi, expediente 3.616-D.-06, el del señor diputado (T. P. 81) Borsani y otros señores diputados, expediente 3.662-D.-06, el de la señora diputada Maffei y otros señores diputados, expediente 4.176-D.-06, el del señor diputado Dovená, expediente 4.588-D.-06, el del señor diputado Solanas, expediente 4.778-D.-06, el de la señora diputada Bayonzo y otros señores diputados, expediente 4.798-D.-06, y el de la señora diputada Carmona, expediente 6.391-D.-06, todos de similar tenor y contenido; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará oportunamente el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

REGISTRO NACIONAL DE DEUDORES Y ACREEDORES DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS NO BANCARIOS PESIFICADOS

Artículo 1° – Los préstamos comprendidos en el alcance de la presente ley serán aquellos con contrato de mutuo con garantía hipotecaria, de vivienda única familiar y de ocupación permanente, sujetos a normas de derecho privado, otorgados por personas físicas o jurídicas no comprendidas en la ley 21.526, de entidades financieras, que hallan ingresado en el régimen de la ley 25.798 a la fecha de entrada en vigencia de la presente norma.

Art. 2° – Créase en el ámbito del Poder Ejecutivo Nacional un Registro Nacional de Deudores y Acreedores no Bancarios Pesificados, donde podrán acreditar su situación todos los deudores y acreedores comprendidos en el artículo 1°, con sujeción a las formas que la reglamentación establezca.

Art. 3° – Establécese un plazo de 90 días a partir de la puesta en vigencia de la presente norma para que los deudores y/o acreedores comprendidos en la misma inicien el trámite de inscripción en el registro del artículo 2°.

Art. 4° – Para ser incluidos en el registro del artículo 2°, los deudores deberán acreditar fehacientemente la condición de vivienda única, familiar y de ocupación permanente del bien hipotecado, y los acreedores la correcta declaración tributaria de su patrimonio ante la Administración Federal de Ingresos Públicos, en los términos que establezca la reglamentación.

Art. 5° – El falseamiento y/o parcialidad de la información provista por los deudores y/o acreedores, implicará la caducidad de pleno del derecho de los beneficios otorgados por la presente ley.

Art. 6° – Los deudores debidamente acreditados en el registro del artículo 2° podrán cancelar sus obligaciones en forma total y definitiva en los términos y condiciones acordados oportunamente con el Banco de la Nación Argentina en el marco de la ley 25.798.

Art. 7° – En el caso de los deudores que estén sujetos a juicios por parte del acreedor alegando cuestionamientos a la constitucionalidad o aplicabilidad de la ley 25.798, éstos deberán hacer constar esta situación en la oportunidad de su inscripción dentro del registro creado en el artículo 2° de la presente, detallando la información de la causa que establezca la reglamentación.

La autoridad de aplicación de esta ley notificará de estas causas al procurador general del Tesoro de la Nación a efectos de que éste tome interven-

ción judicial como parte con interés legítimo, acordándose al efecto un plazo de 45 días hábiles, lapso en el que se suspenderá el proceso judicial en curso. A efectos de posibilitar tal suspensión, el deudor deberá denunciar en autos su acogimiento a la presente ley dentro del término de 5 días hábiles de formalizado.

Art. 8° – El Poder Ejecutivo nacional queda facultado a emitir un bono con cargo a los fondos del Tesoro, dentro de los plazos y en la forma en que establezca la reglamentación para solventar posibles costos de la aplicación de esta norma.

Art. 9° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 31 de octubre de 2006.

Jorge E. Sarghini. – Marina Cassese.

INFORME

Honorable Cámara:

El proyecto de ley de la mayoría en tratamiento presenta serias deficiencias formales y sustanciales que hacen necesario su rechazo, máxime que las cuestiones que tiende a solucionar –generadas como consecuencia directa de la situación económico-financiera que diera origen a la derogación de la Ley de Convertibilidad– no se verán superadas en razón de la previsible declaración de inconstitucionalidad que merecerá la norma a poco que se la analice en sede judicial.

En ese contexto cabe afirmar que las mismas argumentaciones que dieron fundamento a las numerosísimas sentencias judiciales dictadas para decretar la ausencia de constitucionalidad de la ley 25.798 son aplicables en forma directa al nuevo texto.

Baste al efecto puntualizar que, como indica la redacción propuesta, por su intermedio se busca generar un mecanismo legal que “...tiene por objeto aclarar e interpretar...”(sic), entre otros cuerpos normativos, a la citada ley 25.798, circunstancia de la que deriva que los serios cuestionamientos que sufriera ésta con sustento en su afectación de los derechos y garantías constitucionales a la igualdad ante la ley, al debido proceso adjetivo, a la defensa en juicio, al derecho de propiedad en forma lata e, incluso, a la atentación de la vigencia del principio republicano de la separación de poderes (en tanto se acusó que el Poder Legislativo buscó con su dictado asumir atribuciones propias del Poder Judicial) son plenamente aplicables a su norma aclaratoria.

Es más, en esa misma dirección puede atacarse como una pretensión violatoria de la vigencia de la aludida garantía republicana de la separación de poderes la intención del legislador de ahora “interpretar” el alcance de una ley previamente dictada.

Es constante y concordante la doctrina judicial emanada del Superior Tribunal Nacional, en el caso acompañada en forma uniforme por las cortes de

justicia de las distintas provincias, por la que se establece que es atribución propia e indelegable del Poder Judicial, ejercitada por intermedio de sus órganos de gestión ordinaria –en el caso los jueces–, el interpretar el real alcance jurídico de las normas dictadas por los otros poderes del Estado, incluso las leyes emanadas del Poder Legislativo, aspecto de la actividad jurisdiccional que se denomina bajo la fórmula del “control judicial de constitucionalidad”.

Ello sentado, un análisis puntual del proyecto de la mayoría en tratamiento genera las críticas que siguen:

a) Al artículo 1°: además del cuestionamiento constitucional que antecede (intento de “interpretar” una ley vigente) carece de precisión la redacción en tanto por la misma, literalmente, se señala que el objeto aclaratorio e interpretativo se relacionaría con “...la aplicación del conjunto normativo de emergencia pública en materia ... declarada por la ley 25.561, sus modificatorias, complementarias, prórrogas... inclusive la ley 25.798, sus modificatorias y prórrogas...”, cuando debió circunscribir la cuestión, en forma exclusiva, a la situación de los deudores que hubiesen contraído obligaciones dinerarias pactadas en dólares estadounidenses durante la vigencia de la Ley de Convertibilidad con el objeto de adquirir, mejorar, construir y/o ampliar su vivienda única, familiar y de ocupación permanente, circunstancia que por lo demás debió constar en el mutuo hipotecario de origen. En ese mismo sentido, la enunciación de recaudos de admisibilidad que introduce el segundo párrafo del artículo 1° conforma una reiteración innecesaria ya que los mismos han sido objeto de determinación taxativa en los artículos 2°, 3° y 5° de la ley 25.798, lo que se repite;

b) A los artículos 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9° y 10: en primer lugar debe señalarse que el Congreso Nacional, conforme el marco de atribuciones constitucionales derivado de los artículos 75 y siguientes de la Constitución Nacional, no tiene facultades para legislar sobre materias de forma, es decir meramente “procesales”, competencia que las provincias no delegaron en el Estado nacional y, por ende, siguen siendo resorte exclusivo de las respectivas legislaturas locales.

En ese contexto, no puede el Congreso Nacional derogar, siquiera en forma implícita o indirecta, las partes pertinentes de los Códigos de Procedimiento Civiles que rigen en cada provincia y que se dirigen a modalizar las etapas y pasos procesales del proceso de ejecución hipotecaria.

El eventual dictado de una ley nacional con tal alcance sólo puede superar el valladar de su inconstitucionalidad en el supuesto en que tal norma no sea operativa –aspecto que no respeta el proyecto en análisis– y sólo tienda a establecer un sistema a acompañar por normas locales que adhieran al régimen federal.

Hecha tal aclaración vinculada con la inconstitucionalidad de los artículos enunciados, del texto de los mismos se desprenden otros aspectos que merecen una crítica razonada:

1) La total omisión de que el “procedimiento especial” al que se alude debe instrumentarse dentro de un procedimiento ejecutivo hipotecario, forma procesal en la que el análisis de la causa que da origen a la ejecución no puede introducirse en la oportunidad de traba de la litis –al contestarse la demanda–, momento en el que el ejecutado sólo puede esgrimir excepciones formales y no de fondo. Consecuentemente, el juez que intervenga en cada juicio hipotecario carecerá de argumentos de hecho –pruebas– o de derecho para efectuar una eventual determinación de la deuda con valoración de las pautas establecidas en el párrafo segundo in fine del artículo 6° del proyecto ante la ausencia de elementos objetivos aportados a la causa para acreditar la potencial existencia de una situación de imprevisión, enriquecimiento indebido, desequilibrio en las prestaciones, abuso de derecho, usura, anatocismo o lesión. Por lo dicho, resulta procesalmente impracticable el mecanismo de determinación judicial de la deuda en caso de ausencia de acuerdo entre las partes del juicio.

2) Es cuestionable e impracticable (dado el cúmulo de la actividad judicial) que se imponga a los jueces la obligación de actuar “de oficio” (artículo 2°). Baste señalar que se trata de litigios entre particulares por lo que de admitirse la existencia de un procedimiento especial el mismo debería ser “facultativo” para las partes y sólo ejecutarse a pedido de cualquiera de las mismas.

3) No se establece el término para el llamado a la audiencia de conciliación a la que alude el artículo 4°.

4) La concurrencia del fiduciario de la ley 25.798 debería ser siempre obligatoria y no facultativa como establece el artículo 5°.

5) La determinación de la deuda con sujeción al mecanismo no establecido en el párrafo cuarto del artículo 6°, con independencia de una eventual valoración económico financiera, no contempla los rubros costos y costas judiciales.

6) La declaración de nulidad establecida en el artículo 10 genera la afectación de derechos adquiridos en el litigio por las partes, por lo que viola derechos y garantías constitucionales (debido proceso, defensa en juicio, propiedad en forma lata).

c) A los artículos 12 y 16: la retroactividad de la vigencia de la ley viola derechos adquiridos y, por ende, es inconstitucional, por afectar derechos y garantías constitucionales (debido proceso, igualdad ante la ley, propiedad en forma lata).

Por otro lado, cabe destacar que las declaraciones de inconstitucionalidad o inaplicabilidad de la ley 25.798 han sido dictadas en primera instancia y/o segunda instancia judicial, en los casos originados por deudas con personas físicas o jurídicas no comprendidas en la ley 21.526, de entidades financieras.

Se debe mencionar además que en el marco de la ley 25.798, los deudores han actuado conforme lo normado en dicho régimen, siguiendo el camino que oportunamente les marcara el Estado. En especial, por imperio del artículo 19 de dicha ley, han visto impedida, la posibilidad de arribar a acuerdos con sus acreedores.

Respecto de estas causas, existe una amplia diversidad de criterios seguidos por diferentes jueces y no se ha conocido un pronunciamiento del Superior Tribunal Nacional. Asimismo, el Estado como actor con interés legítimo en esta materia, no se ha presentado en las causas suscitadas por planteos de inconstitucionalidad o inaplicabilidad del mencionado régimen.

Por ello, a efectos de hallar una solución de fondo a este problema, es preciso que, en forma previa, se conozca con certeza el verdadero Estado de derecho, lo que amerita un pronunciamiento del Superior Tribunal Nacional.

Adicionalmente, el Estado debe tomar una posición activa en la defensa de la constitucionalidad del régimen, toda vez que por imperio de dicha norma, ha guiado la conducta de los deudores, por ello amerita la intervención a través del procurador general del Tesoro de la Nación, como actor con interés legítimo en estas causas.

Recién luego de conocerse con certeza el Estado de derecho, y sólo ante la contingencia de la resolución judicial establezca un criterio diferente al planteado en el régimen de la ley 25.798, queda la instancia de la compensación fiscal, para lo cual es preciso prever la emisión de un bono a tal efecto.

En tal sentido el presente proyecto de ley pretende brindar una solución definitiva a los deudores de hipotecas sobre viviendas únicas y de ocupación permanente, sujetos a normas de derecho privado, otorgados por personas físicas o jurídicas no comprendidas en la ley 21.526, de entidades financieras, que hallan ingresado en el régimen de la ley 25.798.

Por los motivos expuestos, se propone el presente proyecto que se adjunta a este dictamen y se solicita el pronto tratamiento y aprobación.

Jorge E. Sarghini. – Marina Cassese.