



BUENOS AIRES, 1 MAR 2006

AL HONORABLE CONGRESO DE LA NACION:

Tengo el agrado de dirigirme a Vuestra Honorabilidad con el objeto de someter a su consideración un Proyecto de Ley que contiene las medidas que se han estimado convenientes para resolver situaciones planteadas en torno a las ejecuciones sobre vivienda única y familiar de aquellos deudores cuyo mutuo hipotecario hubiera ingresado al Sistema de Refinanciación Hipotecaria creado por la Ley Nº 25.798 y modificatorias.

Mediante la ley referida anteriormente se creó el FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA como mecanismo de intermediación entre el legítimo derecho de los acreedores de percibir sus créditos y la correlativa necesidad de los deudores de honrar sus obligaciones de una forma que amortiguara las gravosas consecuencias derivadas de la crisis sistémica que sufriera el país y que diera lugar a la sanción de la Ley Nº 25.561 y sus modificatorias.

El Artículo 14 del Anexo I del Decreto Nº 1.284 del 18 de diciembre de 2003 dispuso que el fiduciario del FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA será el BANCO DE LA NACION ARGENTINA.

En la actualidad han adherido al Sistema más de CATORCE MIL (14.000) deudores a los que habrán de adicionarse los que se registren dentro del plazo de CIENTO VEINTE (120) días otorgado por la Ley Nº 26.062 y cumplan dentro de los NOVENTA (90) días con la acreditación de los requisitos exigidos conforme a lo dispuesto por el Decreto Nº 52 del 23 de enero de 2006.

Se ha constatado que los acreedores hipotecarios han proseguido -o aún iniciado- acciones ejecutivas contra deudores cuyos



mutuos fueron admitidos en el Sistema referido y los juzgados intervinientes en algunos casos han resuelto mandar a llevar adelante la ejecución. La situación es doblemente gravosa para el deudor quien, por un lado adhirió al Sistema de Refinanciación Hipotecaria instituido por la Ley Nº 25.798 y por el otro, se encuentra con una sentencia judicial que lo ha privado o lo coloca en riesgo de privarlo de su vivienda única y familiar.

A esos efectos, se incorpora un mecanismo adicional que sustrae al deudor que intente el remedio aquí previsto, de la aplicación de la nulidad absoluta prevista en el Artículo 19 de la Ley Nº 25.798 y modificatorias frente a cualquier convención entre acreedor y deudor que ampliara o generara nuevas obligaciones a este último con relación al mutuo elegible objeto de refinanciación.

Se prevé además que el fiduciario entregará a pedido del deudor que haya dado cumplimiento a los requisitos establecidos por la Ley Nº 25.798, modificatorias y reglamentarias, y acredite los extremos requeridos en el presente Proyecto de Ley, un certificado donde conste la suma que le corresponde percibir al acreedor al primer requerimiento conforme a los términos y límites admitidos por el Sistema de Refinanciación Hipotecaria.

Se ha dispuesto que existiendo sentencia firme y/o en condiciones de ser ejecutada, el juez interviniente deberá convocar a una audiencia de conciliación para que comparezcan las partes con sus abogados a fin de efectuar la oferta de pago con los alcances reseñados seguidamente.

El certificado podrá ser exigible siempre que el acuerdo entre el deudor y acreedor resulte homologado judicialmente y sólo podrá aplicarse a la cancelación de los conceptos admitidos en la Ley Nº 25.798 y modificatorias.

Obtenido el acuerdo homologado, se ha previsto que la subrogación legal a la que refiere el Artículo 16, inciso j) de la Ley Nº 25.798



y modificatorias se produzca con el pago que efectúe el fiduciario. Para ello el juez deberá ordenar la correspondiente inscripción registral a fin de asentar dicha subrogación legal, facilitando de tal modo la instrumentación de ésta y reduciendo de esta forma los gastos de la misma.

Sin embargo, las mayores obligaciones que pudiera asumir el deudor que excedan la suma que le corresponde abonar al fiduciario en modo alguno podrán serle adicionadas a este último, quien responderá únicamente en los términos y con los límites del Sistema de Refinanciación Hipotecaria.

En otro orden de ideas, la Ley N° 26.062 suspendió por el plazo de CIENTO VEINTE (120) días las ejecuciones de las sentencias que tuvieran por objeto el remate de la vivienda única y familiar de los deudores que hubieran cumplido los requisitos de admisibilidad de la Ley N° 25.798, estableciendo un nuevo plazo para que éstos que reúnan los requisitos de elegibilidad puedan ejercer la opción de ingresar al sistema de refinanciamiento.

En consonancia con lo así dispuesto, el Decreto N° 52 del 23 de enero de 2006 otorgó un plazo de NOVENTA (90) días para que los deudores cuya adhesión habilitara la Ley N° 26.062 puedan presentar la documentación necesaria para ingresar al Sistema de Refinanciación Hipotecaria, por lo que ante la inminencia del vencimiento del plazo de suspensión de sentencias previsto por la Ley N° 26.062 hace necesaria su prórroga por un plazo similar de NOVENTA (90) días a los efectos de posibilitar el mejor funcionamiento de las medidas dispuestas por el presente Proyecto de Ley.

En atención a la necesaria intervención judicial y el carácter eminentemente tuitivo de la presente norma, se dispone invitar a las Provincias a adherir al mecanismo de solución alternativa antes descripto, dictando a sus

"2006 - Año de homenaje al Dr. Ramón CARRILLO"

El Poder Ejecutivo Nacional

efectos la legislación necesaria que fuera menester para resolver de forma similar las situaciones planteadas en sus respectivas jurisdicciones.

Dios guarde a Vuestra Honorabilidad.

MENSAJE N°

2271

Dr. ALBERTO ANGEL FELIZANDEZ
JEFE DE GABINETE DE MINISTROS

Felisa Miceli
Ministra de Economía y Producción

y P.

*El Poder Ejecutivo
Nacional*



EL SENADO Y CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA NACION ARGENTINA, REUNIDOS EN CONGRESO,...
SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY:

ARTICULO 1º.- En los procesos de ejecución hipotecaria por mora en el cumplimiento de un mutuo admitido en el Sistema de Refinanciación Hipotecaria en los términos del Artículo 16 de la Ley Nº 25.798 y modificatorias, previo a continuar el trámite procesal y siempre que hubiere sentencia firme y/o en condiciones de ser ejecutada el juez interviniente deberá convocar a una audiencia de conciliación. Una vez fijada la misma, el deudor ejecutado podrá solicitar al fiduciario, la emisión de un certificado donde conste la suma que le corresponde percibir al acreedor al primer requerimiento y conforme a los términos y límites admitidos por el Sistema de Refinanciación Hipotecaria.

La exigibilidad del aludido certificado, estará supeditada a que el acuerdo entre el deudor y el acreedor resulte homologado judicialmente.

ARTICULO 2º.- Obtenido el certificado al que alude el artículo precedente de la presente medida, el deudor podrá efectuar una oferta de pago en la audiencia referida en el mismo artículo.

A dicho fin, el deudor estará facultado para integrar su propia oferta con la suma puesta a disposición por el fiduciario conforme al certificado mencionado en el párrafo precedente para lo cual no será de aplicación la prohibición que surge del Artículo 19 de la Ley Nº 25.798.

ARTICULO 3º.- Si el acuerdo resulta homologado judicialmente, el acreedor podrá hacer exigible el monto comprometido por el fiduciario y por el deudor en su caso.

El pago efectuado importará la subrogación legal del fiduciario -en la proporción del pago realizado- de todos los derechos, acciones y garantías del acreedor con relación al

El Poder Ejecutivo Nacional

6

mutuo correspondiente. En el mismo acto de homologación, el juez ordenará la inscripción registral a fin de asentar dicha subrogación legal.

ARTICULO 4º.- En todos los casos, las obligaciones asumidas por el deudor que excedan la suma que le corresponde abonar al fiduciario en los términos y límites admitidos en el Sistema de Refinanciación Hipotecaria, en modo alguno podrán serles requeridas a éste, quien sólo responderá en dichos términos y dentro de tales límites.

ARTICULO 5º.- Prorrógase por el término de NOVENTA (90) días a partir de su vencimiento el plazo a que alude el Artículo 1º de la Ley N° 26.062.

ARTICULO 6º.- Facúltase al JEFE DE GABINETE DE MINISTROS a efectuar las adecuaciones de las partidas presupuestarias necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en la presente ley.

ARTICULO 7º.- Invítase a las Provincias a adherir al mecanismo creado en esta ley, dictando a sus efectos las disposiciones pertinentes para resolver en forma similar las situaciones planteadas en sus respectivas jurisdicciones.

ARTICULO 8º.- La presente ley entrará en vigencia a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTICULO 9º.- Comuníquese al PODER EJECUTIVO NACIONAL.

Dr. ALBERTO ANGEL FERNANDEZ
JEFE DE GABINETE DE MINISTROS

Felisa Miceli
Ministra de Economía y Producción