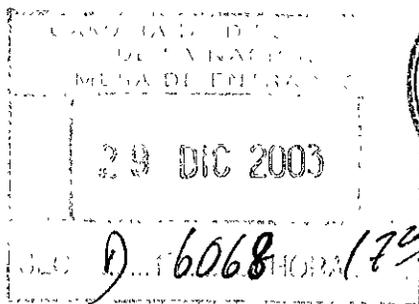




H. Cámara de Diputados de la Nación



Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

MODIFICACIÓN DEL SISTEMA DE REFINANCIACIÓN HIPOTECARIA.- LEY N° 25798 -

ARTICULO 1° — Modifíquese el Artículo 2° de la ley 25798, el cual quedará redactado del siguiente modo:

“Artículo 2° — Mutuos Elegibles. A los fines de la presente ley, se entenderá como mutuo elegible aquellos mutuos garantizados con derecho real de hipoteca que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Que el deudor sea una persona física o sucesión indivisa;
- b) Que el objeto de la garantía del mutuo sea una vivienda única y familiar.

La naturaleza del acreedor no constituye requisito de elegibilidad, resultando incluidos en consecuencia, los mutuos celebrados con entidades financieras o acreedores no financieros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 26 de la presente ley.”

ARTICULO 2° — Modifíquese el Artículo N° 3 de la ley 25798, el cual quedará redactado del siguiente modo:

“Artículo 3° --- Época de la Mora. La parte deudora de un mutuo elegible deberá haber incurrido en mora entre el 1° de enero de 2001 y el 11 de septiembre de 2003 y mantenerse en dicho estado desde entonces hasta la fecha de entrada en vigencia de la presente ley.

La Unidad de Reestructuración que se crea por el art.23, podrá considerar como elegibles, aún aquellos mutuos respecto de los cuales se haya operado la mora con anterioridad al 1° de enero del 2001, cuando el deudor acredite fehacientemente la pérdida de ingresos o una sensible disminución, siendo ello causa directa e inmediata de la morosidad en el pago del crédito.”

ARTICULO 3° — Modifíquese el Artículo 5° de la ley 25798, el cual quedará redactado del siguiente modo:



“Artículo 5° --- Monto tope. El importe en origen del mutuo elegible no podrá ser superior a PESOS CIEN MIL (\$ 100.000), sin perjuicio de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 16 de la presente ley, cuando el destino 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, ni superior a PESOS CIENTO CINCUENTA MIL (\$ 150.000) cuando se trate de un destino productivo.”

ARTICULO 4° – Modifíquese el Artículo 6° de la ley 25798, el cual quedará redactado del siguiente modo:

“Artículo 6°---- Carácter Optativo del Sistema. El ingreso al Sistema de Refinanciación Hipotecaria tendrá el carácter de optativo.

La facultad de ejercer dicha opción corresponderá tanto al deudor como al acreedor ya sea que se trate de una entidad financiera sometida al régimen de la Ley N° 21.526 y sus modificatorias o acreedores no financieros.

Las Entidades Financieras comprendidas en la ley N° 21.526, deberán comunicar fehacientemente a sus deudores, la posibilidad de optar por el ingreso al sistema de Refinanciación Hipotecaria, dentro de QUINCE (15) días hábiles del inicio del plazo para ejercer la opción.

Con independencia de la naturaleza del acreedor, el plazo para ejercer la referida opción será de hasta SESENTA (60) días hábiles de la entrada en vigencia de la reglamentación de la presente ley.”

ARTICULO 5° ---- Modifíquese el Artículo 8° de la ley 25798, el cual quedará redactado del siguiente modo:

“Artículo 8° – Ingresos del grupo familiar. La parte deudora deberá acompañar una declaración jurada que acredite los ingresos del grupo familiar. La misma será actualizada anualmente a fin de recomponer la relación cuota- ingreso, en su caso.”

ARTICULO 6° -- Modifíquese el Artículo 16° de la ley 25798, el cual quedará redactado del siguiente modo:

“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 procederá a poner al día los mutuos elegibles, a cuyos efectos:

I. Cancelará al acreedor las cuotas de capital e intereses compensatorios pendientes de pago desde la mora hasta la fecha de



dicho pago, pudiendo emitir instrumentos financieros según la normativa aplicable;

II. En el marco de la emergencia económica declarada no se reconocerán intereses punitorios, los que en ningún caso podrán ser reclamados al deudor, gastos ni honorarios;

b) 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;

c) El fiduciario reestructurará las acreencias conforme los términos establecidos en el artículo 17 de la presente ley;

d) 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 sus codeudores.

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

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

Los únicos pagos liberatorios del deudor serán los que éste efectúe 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."

ARTICULO 7º. -- Modifíquese el artículo 17º de la ley 25798, el cual quedará redactado del siguiente modo:

"Artículo 17º----Refinanciación. El Poder Ejecutivo nacional establecerá las condiciones de cancelación de los mutuos elegibles por los deudores al fiduciario, conforme las siguientes pautas generales:

a) En todos los casos, se otorgará al deudor un período de gracia de UN (1) año, prorrogable, a partir de la vigencia de la reglamentación de la presente ley.

Sin perjuicio de lo expuesto, si la gravedad de la situación socio-económica del deudor así lo determinara, se podrá otorgar con carácter de excepción plazos adicionales.



Vencido que fuere el período de gracia o, en su caso, los plazos adicionales, el deudor deberá comenzar, sin excepción, a cancelar la deuda con el fiduciario;

b) Cuota fija mensual, igual y consecutiva;

c) Valor mínimo de la cuota equivalente a un porcentaje del mutuo elegible;

d) Cuota compatible con los ingresos del grupo familiar y con el valor actualizado del inmueble según lo informado en cumplimiento del inciso d) del artículo 7° de la presente ley, no superior al 20 % de los ingresos declarados;

e) Tasa de interés del 3% anual y coeficiente de actualización aplicables según la normativa vigente."

ARTICULO 8°--- Modifíquese el artículo 23 ° de la ley 25798, el cual quedará redactado del siguiente modo:

"Artículo 23° --- Unidad de Reestructuración. Créase una UNIDAD DE REESTRUCTURACION que tendrá por objeto el análisis de los mutuos que resulten elegibles en los términos de la presente ley y que hayan sido concertados con anterioridad a la vigencia de la convertibilidad del austral dispuesta por la Ley N° 23.928, conforme las pautas que fije la reglamentación.

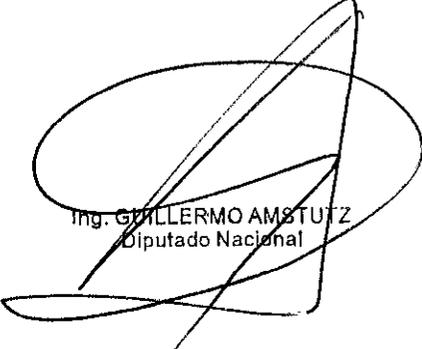
La citada Unidad funcionará en el ámbito del Ministerio de Economía y Producción, y estará integrada por UN (1) representante del precitado Ministerio, UN (1) representante del Ministerio de Justicia, Seguridad y Derechos Humanos, UN (1) representante de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, UN (1) representante de la Honorable Cámara de Senadores de la Nación, UN (1) representante del Banco Hipotecario Sociedad Anónima y UN (1) representante de las Asociaciones de Deudores del ex Banco Hipotecario Nacional, debiendo expedirse en el plazo de TREINTA (30) días hábiles de su conformación."

ARTICULO 9° --- Agréguese como Artículo 28 de la ley 25798, el siguiente texto:

"Artículo 28° --- Suspéndanse los actos de subasta de inmuebles, en los que se encuentre la vivienda única, familiar y de ocupación permanente del deudor, ínter tanto rija el plazo previsto en el art.6 de la presente."

ARTICULO 10°. - La presente ley comenzará a regir a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTICULO 11°. - Comuníquese al Poder Ejecutivo.


Ing. GUILLERMO AMSTUTZ
Diputado Nacional