

PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados,*

EMERGENCIA DE LA VIVIENDA FAMILIAR Y  
PEQUEÑAS EMPRESAS PRODUCTIVAS

Artículo 1° - Declárese en todo el territorio de la República Argentina la emergencia para la propiedad de vivienda familiar y de pequeñas empresas

productivas, por un plazo de cinco (5) años a partir de la promulgación de la presente ley.

Art. 2º - La Ley de Emergencia para la Propiedad de Vivienda Familiar y de Pequeñas Empresas Productivas beneficia a los deudores de créditos hipotecarios por compra, refacción, construcción y ampliación de propiedades destinadas a la vivienda familiar única por un valor de hasta ciento cincuenta mil dólares estadounidenses (U\$S 150.000), o a pequeñas empresas, maquinarias y útiles de carácter productivo por un valor de hasta trescientos mil dólares estadounidenses (U\$S 300.000). Asimismo, beneficia a quienes hubieran contraído otro tipo de créditos, garantizados por propiedades destinadas a los mismos fines.

Art. 3º - Durante todo el plazo de vigencia de la presente ley, las partes podrán renegociar, reestructurar y cancelar parcial o totalmente los montos adeudados, según los criterios fijados por la misma.

Art. 4º - Suspéndese toda ejecución, remate o desalojo judicial o extrajudicial durante la vigencia de la presente ley.

Art. 5º - Queda derogado el capítulo V de la ley 24.441.

Art. 6º - En su relación con los deudores hipotecarios, las entidades financieras regidas por la ley 21.526 y complementarias reprogramarán y reestructurarán sus acreencias existentes al 30 de noviembre de 2001, de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Se define el sector de deudores beneficiados, sea por el destino del crédito comprensivo del grupo familiar o por el carácter del bien afectado, a saber: vivienda familiar hasta u\$S 150.000; inmuebles, maquinarias y útiles con destino productivo hasta u\$S 300.000;
- b) La reestructuración deberán comprender el conjunto o totalidad de la deuda, revisando los accesorios del capital original;
- c) La reestructuración y reprogramación de la deuda dará lugar a la formación de un nuevo contrato de crédito;
- d) Las entidades financieras regidas por la ley 21.526 y complementarias gozarán de un plazo de ciento ochenta (180) días para proceder a la reprogramación y reestructuración de las acreencias existentes al 30 de noviembre de 2001, que mantengan con los deudores del sistema a través de un acuerdo con cada uno de ellos, celebrado en el marco de las previsiones de la citada ley 25.561. Dicha reestructuración deberá contemplar los términos de quita, espera, tasa, intereses y demás condiciones que resulten razonables a las nuevas condiciones cambiarias y de flujo de fondos de las personas físicas o jurídicas y que permita al deudor normalizar y terminar de pagar el monto del crédito origi-

nalmente obtenido. Si al término de dicho plazo no se ha acordado la reprogramación indicada, la entidad financiera deberá provisionar el ciento por ciento (100%) del crédito del deudor. En cuanto a las garantías otorgadas por las sociedades de garantía recíproca (ley 24.467) y/o fondos de garantías, no podrán ser ejecutadas durante la vigencia de la presente ley. Para el supuesto de mediar acuerdo, las sociedades de garantía recíproca y/o fondos de garantía reasumen sus obligaciones de manera subsidiaria y en los mismos términos del acuerdo a que el deudor hubiera arribado;

- e) La obligación de reestructurar las deudas alcanzará a todo acreedor tenedor legal del crédito hipotecario. Suspéndese por el plazo de vigencia de la presente ley la totalidad de las ejecuciones judiciales y extrajudiciales, incluidas las hipotecarias y prendarias de cualquier origen que éstas sean. Quedan exceptuadas de esta disposición los créditos de naturaleza alimentaria y los derivados de la responsabilidad de la comisión de delitos penales, los créditos laborales, los que no recaigan sobre la vivienda del deudor o sobre otros bienes afectados por el mismo a producción, comercio o prestación de servicios, los derivados de la responsabilidad civil y contra las empresas aseguradoras, las obligaciones surgidas con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley los casos en que hubiera comenzado a cumplirse la sentencia de quiebra, con la correspondiente liquidación de haberes. Quedan suspendidas por el mismo plazo las medidas cautelares trabadas y se prohíben durante el mismo plazo nuevas medidas cautelares sobre aquellos bienes que resulten indispensables para la continuidad de las actividades relacionadas con el giro habitual del deudor;
- f) No se aceptará ningún tipo de indexación o actualización del capital, ni la aplicación de intereses sobre el capital más intereses.
- g) El recálculo de cuotas de amortización de los créditos con tasa de interés no podrá ser superior al tres por ciento (3%) anual. Deberán modificarse el sistema francés y cualquier otro sistema de financiación cuyas condiciones no se ajusten a las explicitadas en la presente reglamentación para el cobro de capital e intereses derivados de los créditos hipotecarios;
- h) Bajo la denominación de cuotas se incluirán tasas de amortización de capital e intereses y todos los gastos de seguro, comisiones y otros adicionales que cobran los bancos por administración de los créditos. Deberán incluir honorarios judiciales y

extrajudiciales e intereses por mora. Las cuotas mensuales de amortización de créditos no deberán superar el veinte por ciento (20%) del ingreso de los titulares de los créditos. Todas las cuotas que hayan sido pagadas con intereses anuales superiores al tres por ciento (3%) anual, incluyendo recargos por mora, seguros, impuesto al valor agregado, comisiones y gastos administrativos serán actualizadas y acreditadas como disminución del monto original del crédito;

- i) La moneda de pago de amortizaciones de créditos deberá ser equivalente a la moneda de ingreso de los usuarios, sin límites en los montos de los créditos. Fijase una equivalencia de uno a uno entre el dólar estadounidense, peso, Lecop y cualquier otro bono emitido o a emitirse de tipo provincial o nacional que posea aprobación legal de circulación;
- j) Durante el período de renegociación de las deudas, las entidades acreedoras deberán comunicar la desafectación de todos los titulares de créditos hipotecarios en la categoría de deudores, a las entidades de *clearing* bancario e informes financieros y/o comerciales nacionales y provinciales;
- k) La renegociación abarcará la totalidad de las deudas pendientes, incluyendo las cuotas atrasadas aunque por ello existieran juicios con sentencia firme. También habilitará la aplicación de oficio de la ley 24.432, que permite la reducción del conjunto de los honorarios regulados en juicio al veinticinco por ciento (25%) de la deuda ejecutada;
- l) En situaciones en que el deudor o titular del crédito hipotecario se encuentre en condiciones de desocupación, fallido económicamente, disminuido salarialmente, sea incluido en un plan de seguro de desempleo, sea beneficiario de planes de ayuda social, o cualquier otra condición socioeconómica que no le permita honrar el crédito originalmente pactado, se estipularán en todos los casos una espera hasta que el deudor recupere su capacidad de pago en el marco de la reactivación productiva del país;
- m) Todo acuerdo de la reprogramación de las deudas al que se arribe, deberá incluirse en una nueva escritura hipotecaria con incorporación de las nuevas condiciones de amortización del crédito.

Art. 7° - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Ariel S. Basteiro. - Alfredo P. Bravo. -  
Jorge Rivas. - Hector T. Polino. - Oscar  
R. Gonzalez. - Rubén H. Giustiniani.*

## FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El 15 de mayo de 2002 se publicó la ley 25.563, denominada Ley de Quiebras, por la cual los deudores hipotecarios podían acceder a la única solución posible para afrontar el pago: la reestructuración de las deudas, sobre pautas obligatorias para los bancos y demás entidades financieras.

El veto parcial del Poder Ejecutivo nacional presagió lo que vendría, la derogación lisa y llana de la obligación de reestructurar las deudas a favor de los menores montos -hasta cien mil dólares (US\$ 100.000)- y los sectores más vulnerables, los que destinaban los créditos a vivienda familiar o pequeñas y medianas empresas.

A su vez, el artículo 12 de la nueva Ley de Quiebras le permite a los bancos y entidades financieras iniciar y seguir las ejecuciones judiciales y extrajudiciales hasta la subasta, quedando suspendido el procedimiento por ciento ochenta (180) días, sólo a efectos de la realización del remate. En el artículo 16 del anterior texto, la suspensión debía aplicarse en cualquier estado de la ejecución.

La diferencia es importante porque se avanzará hasta la sentencia de remate, consolidando así el capital, intereses -moratorios y punitivos- honorarios y otras costas. Después de la protección prometida en la ley 25.561, artículo 6°, a los deudores hipotecarios de vivienda familiar y/o pequeñas y medianas empresas endeudados originalmente hasta cien mil dólares (US\$ 100.000), se cayó toda norma en este sentido, quedando sólo los deudores frente al sistema financiero para la defensa de la vivienda familiar y de las pequeñas y medianas empresas.

La protección otorgada por la Ley de Quiebras en los artículos derogados se fundamentaba en la obligación impuesta a los bancos de reestructurar las deudas del sector más vulnerable. La misma incluía la revisión del interés, quitas, esperas y la consideración del flujo de fondos o ingresos de los deudores (artículo 15 derogado) y la suspensión de las ejecuciones privadas y judiciales. Mientras se frenaban los juicios, se adecuaba la deuda para que los deudores pudieran pagarla de acuerdo a sus ingresos, en pleno reconocimiento a la situación de excepción que planteaba la emergencia económica y social por la que atravesaba el país.

La lucha legítima por impedir el posteriormente aparecido Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), ocultó que las deudas se consolidaban acumulando todos los aumentos impuestos por los bancos y que se llevaba a los deudores hasta el borde del remate de su vivienda, si en noviembre de 2002 no pagan o refinancian su deuda, según le imponga su acreedor.

Se mostró como un triunfo una menor indexación de las deudas -cuando está prohibida toda indexación por la citada ley 25.561 para el sector al que se prometió protección, mientras pasaba desapercibi-

do que se borran los derechos tan precariamente reconocidos para poder reestructurar las deudas y poder retener la propiedad familiar y/o productiva.

Esta legislación, por el contrario, deja en pie la facultad dada a los bancos por el Capítulo V de la ley 24.441, de ejecutar en forma privada las hipotecas lo que agrava aún más la situación, por cuanto es muy difícil a los deudores controlar la etapa de defensa; y cuando interviene un juez es para hacer efectivo el desalojo y la entrega de la vivienda.

Se ha solicitado reiteradamente la derogación de ese privilegio arbitrario e inconstitucional, que correspondía al tiempo en que el Banco Hipotecario era estatal, pero esa medida no se cumplió.

Si en noviembre u otro mes fijado como límite por la legislación actual los deudores no estuvieran en condiciones de pagar, las entidades financieras se quedarán con miles de viviendas, y miles de familias argentinas serán desalojadas. Esta perspectiva es caótica e irracional. Es necesario insistir en el reconocimiento al derecho a defender la vivienda familiar y destino productivo, adecuando las deudas a las posibilidades de pago de los deudores.

Dado que el Estado nacional tiene la obligación de garantizar un orden social que reconozca y salvaguarde en forma efectiva, tanto los derechos de los sectores más desprotegidos de la sociedad como la recomposición del sistema financiero, consideramos plenamente justificada la sanción de una Ley de Emergencia para la Propiedad de Vivienda Familiar y de Pequeñas Empresas Productivas y solicitamos a la Honorable Cámara de Diputados de la Nación la aprobación del presente proyecto de ley.

*Ariel S. Bastelro. - Alfredo P. Bravo. -  
Jorge Rivas. - Hector T. Pollno. - Oscar  
R. Gonzalez. - Rubén H. Giustiniani.*

*-A las comisiones de Legislación General, de Justicia, de Vivienda..., de Finanzas, de Pymes y de Presupuesto y Hacienda.*



CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION MESA DE ENTRADAS	
11 MAY 2004	
SEC. 2	1º 2528

H. Cámara de Diputados de la Nación

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur  
y Sandwich del Sur son Argentinas

Buenos Aires, 22 de Abril de 2004

Señor  
Presidente de la  
Honorable Cámara de  
Diputados de la Nación  
Diputado Nacional Eduardo Oscar Camaño  
S / D


De mi mayor consideración:

Por la presente me dirijo al Sr. Presidente de esa Honorable Cámara de Diputados de la Nación, con el objeto de solicitarle tenga a bien proceder a la reproducción del Proyecto de Ley 4.987-D-02.

Se acompañan síntesis y texto publicados en el Boletín de Asuntos Entrados y Trámite Parlamentario correspondientes.

6.4285. Basteiro y otros: de ley. Declarar la emergencia de la vivienda familiar y de las pequeñas empresas productivas en todo el país (4.987-D.-02).  
Legislación General / Justicia / Vivienda... / Finanzas / Pymes / Presupuesto y Hacienda.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para saludar al Señor Presidente muy atentamente.

  
ARIEL BASTEIRO  
DIPUTADO DE LA NACION