

CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA UNIÓN MEXICANA	
7 MAR 2006	
SEC: D	1º 336 HORA 16 <sup>00</sup>



# Proyecto de ley

Artículo 1º.- Modificase el artículo 2º de la ley 25.798, el que quedará redactado de la siguiente forma:

- **Mutuos Hipotecarios.** A los fines de la presente ley se entenderá como mutuo hipotecario a aquellos garantizados con derecho real de hipoteca que cumplan con la totalidad de los siguientes requisitos:

- Que el deudor sea una persona física o una sucesión indivisa;
- 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;
- Que dicha vivienda sea única y familiar.
- Que la vivienda única y de uso familiar sea garantía hipotecaria de inversiones productivas y/o comerciales.

Quedan comprendidos en la presente ley, los mutuos celebrados con entidades financieras o acreedores no financieros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 16 de la presente ley.

Artículo 2º.- Modificase el artículo 3º de la ley 25.798, el que quedará redactado de la siguiente forma:

- **Epoca de la Mora.** La parte deudora de un mutuo hipotecario deberá haber incurrido en mora entre el 1º de enero de 1998 y el 31 de diciembre de 2003 y mantenerse en dicho estado hasta la entrada en el sistema articulado en la presente ley.

Artículo 3º.- Modificase el artículo 5º de la ley 25.798 el que quedará redactado de la siguiente forma:

- **Monto Tope.** El importe del mutuo susceptible de refinanciación hipotecaria no podrá ser superior a pesos cien mil (\$ 100.000) al momento de su entrada en mora.

Artículo 4º.- Modificase el Artículo 6º de la ley 25.798, el que quedará redactado de la siguiente forma:

- **Carácter Obligatorio del Sistema.** El ingreso al sistema de refinanciación tendrá el carácter de obligatorio para los mutuos hipotecarios en mora contemplados en la presente ley.

Artículo 5º.- Modificase el artículo 17º inciso A 2º párrafo de la ley 25.798, el que quedará redactado de la siguiente forma:

- No será necesario que el deudor acredite la presente condición. El fiduciario queda facultado para arbitrar los medios necesarios tendientes a determinar el cumplimiento fiscal aludido y, en su caso, a retener de los pagos a efectuar al acreedor las sumas que la autoridad fiscal determine, de así corresponder.

Artículo 6º.- Modificase el artículo 16º inciso E último párrafo de la ley 25.798, el que quedará redactado de la siguiente forma:

# Proyecto de ley



.- En ningún caso los pagos que efectúe el fiduciario al acreedor podrá superar el valor del bien objeto de la garantía real de hipoteca, conforme a su valuación al momento de la toma del mutuo hipotecario por parte del deudor.

Artículo 7º.- Modificase el artículo 17º inciso D de la ley 25.798 el que quedará redactado de la siguiente forma:

.- Cuota compatible con los ingresos del grupo familiar y con el valor del inmueble al momento de la suscripción del mutuo hipotecario.

Artículo 8º.- Suprímase del artículo 19º de la ley 25.798 la palabra elegible, quedando así redactado:

.- **Nulidad Absoluta.** Es de nulidad absoluta cualquier convención entre el acreedor y el deudor que amplíe o genere nuevas obligaciones a este último con relación al mutuo objeto de refinanciación.

Artículo 9º.-Suprímase el artículo 24º. Capítulo VI. Disposiciones Complementarias de la ley 25.798

Artículo 10º.- Modificase el artículo 28º de la ley 25.798 el que quedará redactado de la siguiente forma:

.-Suspéndase, hasta tanto se cumplimenten las obligaciones del fondo fiduciario, las ejecuciones hipotecarias y el desalojo de deudores hipotecarios comprendidos en el presente régimen.

Artículo 11º.- De forma.

  
Dr. EMILIO MARTINEZ GARBINO  
DIPUTADO DE LA NACION

  
SUSANA GARCÍA  
DIPUTADA DE LA NACION

  
JUAN CARLOS LUCIO GOBOY  
DIPUTADO NACIONAL

  
EDUARDO G. MACALUSE  
DIPUTADO DE LA NACIÓN



*H. Cámara de Diputados de la Nación*



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

### FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Vemos con gran preocupación las diversas situaciones que se generarían de aplicarse la ley 25.798 tal cual hoy se encuentra vigente, es por ello que al desgranarla y comenzar un análisis cuidadoso de los diversos artículos que la conforman nos encontramos con la posibilidad de poder mejorarla y hacer que sus contenidos se vuelvan mas extensivos contemplando un numero mayor de casos, hasta hoy desprotegidos por esta ley.

Pasemos ahora al análisis del porqué de las modificaciones que se proponen:

En este proyecto se modificaron aspectos sustanciales de los diversos incisos del artículo 2º, contemplando por tal motivo a fin de dar amparo a los pequeños y medianos empresarios, productores o comerciantes que creyendo en el progreso económico del país arriesgaron la tranquilidad de sus familias hipotecando su vivienda familiar apostando a lograr un crecimiento que les permitiera mejorar su situación, quedando hoy desamparados con respecto al tratamiento que se les brinda a otros deudores hipotecarios de vivienda única o familiar.

Entendemos que no podemos dejar fuera de la protección de la ley a quienes tomaron créditos para apostar al crecimiento económico, poniendo como garantía su vivienda única o familiar pues estaríamos privándolos de iguales derechos que por situaciones distintas a otros se les reconoce.

El artículo. 3º de la ley se refiere a la época de la mora y contempla un periodo relativamente breve, si consideramos la época en que se genera la crisis que hace a la imposibilidad de pago de las cuotas hipotecarias, cuestión por demás conocida por todos por tratarse de hechos que por su trascendencia son difíciles de borrar de nuestra memoria, los cuales nos llevan a la necesidad de tener que contemplar un plazo mayor, para el tiempo en el cual el deudor haya incurrido en mora teniendo como base la situación de arrastre anterior al 31 de diciembre de 2003.

En el lapso de tiempo comprendido entre enero de 1998 y fines de diciembre de 2003, es de público conocimiento que se produjo el más profundo quiebre económico financiero que viviera nuestro país en las ultimas décadas, el cual trajo consigo la caída drástica del empleo estable, como así también la quiebra masiva de pequeñas y medianas empresas con la consecuente perdida de lugares de trabajo, y por sobre todas la cosas un profundo y persistente estancamiento económico, e incertidumbre general acerca de las condiciones socioeconómicas a futuro.



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

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

Por los motivos expuestos es que consideramos necesario ampliar los plazos contenidos en el artículo 3° para dar cobertura a un numero mayor de deudores hipotecarios con créditos para la adquisición, mejora, construcción o ampliación de vivienda única, pues la situación vivida hace unos pocos años atrás es muy difícil de encasillar en un periodo mínimo de tiempo determinado ya que se trato de un cúmulo de factores que fueron generando un proceso de arrastre de diversas situaciones que finalizo o eclosionó de la manera que ya todos sabemos y con las consecuencias que tanto daño produjeron y que hoy en día a pesar de haber transcurrido un periodo de tiempo prudencial se siguen haciendo notar en todos los ámbitos en los cuales nos desempeñemos.

También resulta sumamente importante tener presente al analizar el articulado de la presente ley el carácter del contenido trascendental que la vivienda cumple en toda sociedad organizada, pues la misma debe ser entendida como aquella en la cual el núcleo familiar tiene su asiento principal, realiza sus actividades cotidianas, siendo este el lugar por excelencia capaz de garantizar el normal crecimiento y desarrollo de los hijos, como así mismo de la vida marital, todos estos motivos mas que suficientes para contemplar el carácter imprescindible y vital que cumple la vivienda única y familiar en el normal desarrollo de una familia, es por todo esto que vemos como imperiosa la necesidad de ampliar los plazos del Art. 3, a fin de no dejar de contemplar situaciones anteriores a las fechas mencionadas en la ley y en idéntica situación con anterioridad a enero de 2001 y con iguales o mayores necesidades de respuesta y protección.

De la lectura del artículo 5° se puede extraer que el mismo menciona como monto tope del mutuo el importe de pesos cien mil, sin perjuicio de lo dispuesto por el Art. 7 inc. D).

Entendemos que si bien el importe tomado como tope de los mutuos sujetos al sistema articulado en la presente ley es adecuado, no contempla los casos de deudores con créditos hipotecarios superiores a la prima mencionada, que al momento de entrada en mora adeudaban por la totalidad del crédito originario cien mil pesos o un importe menor a este.

Esta situación motiva la necesidad de prever la inclusión de dichos deudores, puesto que el importe del crédito sí bien en su origen superaba los cien mil pesos, al momento de su entrada en mora, la deuda originaria estaba por debajo de dicho importe, por lo cual excluirlos de este sistema sería según nuestro parecer arbitrario y dejaría desamparados a un sin numero de obligados que por cuestiones puramente numéricas quedarían fuera del mismo, sin contemplar el rol que cumple la vivienda única, acarreando pues la ejecución hipotecaria de la propiedad y la consecuente pérdida del lugar necesario para el desarrollo de la vida del núcleo familiar.

De la lectura del artículo 6° se puede observar que surge a primera vista lo injusto del sistema estipulado y la necesidad de su pronta modificación, transformándolo en obligatorio, suprimiendo su actual carácter optativo por los motivos que a continuación se enumeran.

Este sistema debe ser obligatorio, ya que dejar en manos de la entidad financiera acreedora regulada por al ley 21.526 la opción de selección de los mutuos susceptibles de refinanciacion, trae consigo implícita la arbitrariedad del mismo, pues radica en la voluntad de dicho acreedor solamente la opción de entrada al sistema de refinanciacion hipotecaria, no pudiendo el deudor, optar o no por entrar



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

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

al sistema, situación esta que permite dejar en manos del acreedor el manejo de la situación, con las consecuencias que todos podemos inferir.

Sabido es que en esta situación de mora la relación entre acreedor y deudor no es buena y menos aun amigable, por lo cual se presta al manejo leonino por la posición de dominio de la situación que inviste el acreedor; pues si este resulta ser este el único facultado por la ley para seleccionar o determinar quienes si pueden ser sujetos a los cuales se les refinancia la deuda y quienes no, quedando en manos de quien maneja la lapicera determinar la suerte de los diversos deudores pues el fin ultimo de toda entidad crediticia no es mas que la consecución del importe total del crédito otorgado mas sus intereses, lo antes posible, sin importarle los motivos que llevaron al deudor a esta situación, lo cual llevara sin dudas al acreedor a buscar la vía ejecutiva para el reclamo de lo adeudado, con la consecuente resolución judicial que no es otra que la ejecución hipotecaria del inmueble a fin de satisfacer el importe total del crédito más los intereses devengados por todo concepto y costas.

En el segundo supuesto contemplado por el Art. 6° la opción radica tanto en la voluntad del acreedor como en la del deudor. Esta solución si bien es mas justa e igualitaria pues deja la opción tanto en manos del acreedor como del deudor, no deja de ser dilatoria, para la regularización del sistema de deudas hipotecarias, ya que el deudor buscara la forma de demorar la entrada en el sistema a fin de estirar los tiempos para empezar a pagar, y el acreedor buscara la manera de obtener prontamente el total de lo adeudado, por lo cual tratara de ir por la vía ejecutiva a fin de obtener la realización de lo debido mas intereses por mora lo antes posible.

Por lo expuesto, es que entendemos que el sistema debe ser de carácter obligatorio a fin de evitar manejos arbitrarios, dilatorios, inconducentes e incluso molestos, por parte tanto del acreedor como del deudor, y que del mismo modo garantice la transparencia e igualdad del sistema para todos los deudores logrando la protección y estabilidad de la vivienda única y de uso familiar.

El Art. 16 inc. último párrafo, establece "el pago que el fiduciario realizara al acreedor", manifestando que "dicho pago no podrá superar el valor del objeto de la garantía real de hipoteca", de conformidad y en cumplimiento con el artículo 7 inciso D de la presente ley, por el que se deja establecido el requisito de valuación del inmueble al valor actual del mercado, siendo la misma realizada por profesional habilitado al efecto.

De lo expuesto surge de manera manifiesta que el deudor hipotecario al entrar al sistema de refinanciación no pagara el valor del mutuo tomado al momento de la constitución de la hipoteca mas intereses devengados, sino que lo que deberá de pagar será el valor actual del inmueble en el mercado conforme surja de lo determinado por el tasador que al efecto se designe

Como se puede observar se desprende que del sistema articulado surge un problema elemental; el deudor vera incrementado de manera notoria el monto del mutuo debido, ya que los valores de los inmuebles, han variado de manera inimaginable por diversos factores entre los que no se pueden dejar de enumerar la devaluación del orden del 300% de nuestra moneda, la inexistencia de crédito para el acceso a la vivienda y por sobre todas las cosas debido a la perdida de confianza en las instituciones bancarias



## H. Cámara de Diputados de la Nación

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

por parte de los ahorristas, por lo cual al haber fluidez de capital por no encontrarse los mismos depositados la gente invierte en ladrillos lo cual sumado a otros tantos factores han producido un aumento de precios en cuanto al valor del metro cuadrado edificado el cual hace tan solo unos 3 años atrás hubiera sido impensado.

Por lo dicho y analizando el punto en cuestión, surge claramente el aumento del monto del mutuo debido, toda vez que se toma como valor de referencia a fin de efectuar los pagos cancelatorios correspondientes, no el valor del inmueble al momento de la constitución del mutuo, sino la valuación actual del mismo en el mercado, conforme surja de la determinación realizada por un perito tasador designado al efecto, lo cual denota a todas luces la mayor onerosidad de los pagos que el deudor deberá de enfrentar, como así también el aumento del monto del crédito que nada guardara de relación con el que fuera tomado primigeniamente.

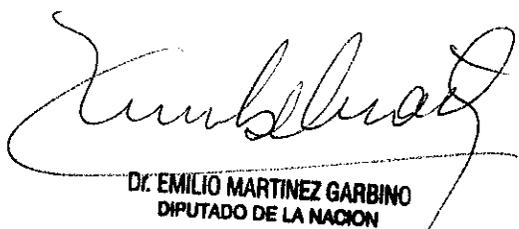
Si bien el Art. 17 inciso D establece que la cuota deberá ser acorde a los ingresos del grupo familiar, la misma deberá ser suficiente para cancelar el importe del mutuo al valor que surja de lo informado de conformidad al Art. 7 inc. D.

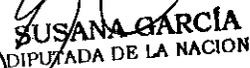
Como es sabido los ingresos no han experimentado un aumento sustancial acorde y realmente apreciable en relación a la variación operada en cuanto a los valores de los inmuebles, por lo cual es irrisorio pretender que se pueda pagar una cuota suficiente o acorde con el valor actual del inmueble en el mercado; estamos de antemano condenando a la inoperatividad de la solución aportada, resultando esto otro motivo mas que importante a tener presente.

Proponemos suprimir la palabra "elegible" de todo el texto de la ley tornandola a la misma operativa de manera obligatoria para todos los deudores que se encuentren contemplados dentro de los lineamientos que la presente ley en análisis enumera.

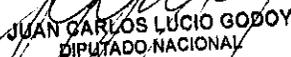
Por ultimo vemos conveniente la incorporación del artículo 28, el cual suspenda las ejecuciones hipotecarias y el desalojo de deudores hipotecarios comprendidos en el presente régimen hasta tanto se cumplimenten las obligaciones del fondo fiduciario a fin de dar por terminada la situación de incertidumbre e inseguridad jurídica en la que se encuentran tanto los deudores como los acreedores de créditos con garantía hipotecaria contemplados el presente proyecto modificatorio de ley.

Señor Presidente por los motivos expuestos y porque creemos que con esta modificación se amplía el universo y se ampara de manera mas eficaz a un mayor número de casos y personas, por la urgencia que denota la necesidad de encontrar una pronta solución a los problemas que analizamos en estas líneas de fundamentación del presente proyecto de modificación de la ley 25.798, es que solicitamos a nuestros pares la pronta aprobación debido a la imperiosa y tan dilatada necesidad de la población de una respuesta

  
Dr. EMILIO MARTINEZ GARBINO  
DIPUTADO DE LA NACION

  
SUSANA GARCÍA  
DIPUTADA DE LA NACION

  
EDUARDO G. MACALUSE  
DIPUTADO DE LA NACION

  
JUAN CARLOS LUCIO GOBOY  
DIPUTADO NACIONAL



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

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

por parte de los ahorristas, por lo cual al haber fluidez de capital por no encontrarse los mismos depositados la gente invierte en ladrillos lo cual sumado a otros tantos factores han producido un aumento de precios en cuanto al valor del metro cuadrado edificado el cual hace tan solo unos 3 años atrás hubiera sido impensado.

Por lo dicho y analizando el punto en cuestión, surge claramente el aumento del monto del mutuo debido, toda vez que se toma como valor de referencia a fin de efectuar los pagos cancelatorios correspondientes, no el valor del inmueble al momento de la constitución del mutuo, sino la valuación actual del mismo en el mercado, conforme surja de la determinación realizada por un perito tasador designado al efecto, lo cual denota a todas luces la mayor onerosidad de los pagos que el deudor deberá de enfrentar, como así también el aumento del monto del crédito que nada guardara de relación con el que fuera tomado primigeniamente.

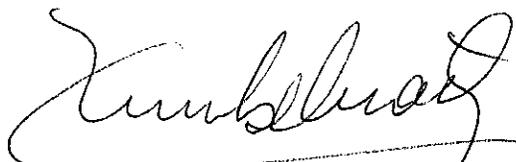
Si bien el Art. 17 inciso D establece que la cuota deberá ser acorde a los ingresos del grupo familiar, la misma deberá ser suficiente para cancelar el importe del mutuo al valor que surja de lo informado de conformidad al Art. 7 inc. D.

Como es sabido los ingresos no han experimentado un aumento sustancial acorde y realmente apreciable en relación a la variación operada en cuanto a los valores de los inmuebles, por lo cual es irrisorio pretender que se pueda pagar una cuota suficiente o acorde con el valor actual del inmueble en el mercado; estamos de antemano condenando a la inoperatividad de la solución aportada, resultando esto otro motivo mas que importante a tener presente.

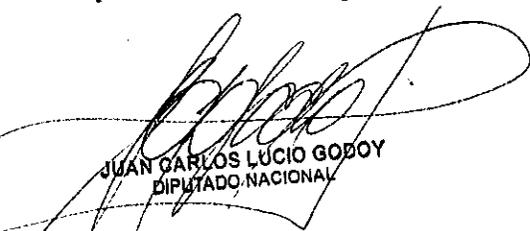
Proponemos suprimir la palabra "elegible" de todo el texto de la ley tornandola a la misma operativa de manera obligatoria para todos los deudores que se encuentren contemplados dentro de los lineamientos que la presente ley en análisis enumera.

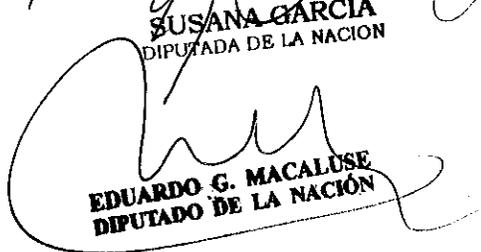
Por ultimo vemos conveniente la incorporación del artículo 28, el cual suspenda las ejecuciones hipotecarias y el desalojo de deudores hipotecarios comprendidos en el presente régimen hasta tanto se cumplimenten las obligaciones del fondo fiduciario a fin de dar por terminada la situación de incertidumbre e inseguridad jurídica en la que se encuentran tanto los deudores como los acreedores de créditos con garantía hipotecaria contemplados el presente proyecto modificatorio de ley.

Señor Presidente por los motivos expuestos y porque creemos que con esta modificación se amplía el universo y se ampara de manera mas eficaz a un mayor número de casos y personas, por la urgencia que denota la necesidad de encontrar una pronta solución a los problemas que analizamos en estas líneas de fundamentación del presente proyecto de modificación de la ley 25.798, es que solicitamos a nuestros pares la pronta aprobación debido a la imperiosa y tan dilatada necesidad de la población de una respuesta

  
Dr. EMILIO MARTINEZ GARBINO  
DIPUTADO DE LA NACION

  
SUSANA GARCÍA  
DIPUTADA DE LA NACION

  
JUAN CARLOS LUCIO GOBOY  
DIPUTADO NACIONAL

  
EDUARDO G. MACALUSE  
DIPUTADO DE LA NACION