



H. Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE LEY

EL Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Sancionan con Fuerza de Ley

CANCELACION TOTAL DEL CAPITAL ADEUDADO EN PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA LA VIVENDA

Modificación del artículo 51 de la Ley 24.441 Financiamiento de la Vivienda y Construcción.

ARTÍCULO 1°. Sustituyese el artículo 51 de la Ley N° 24.441 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTICULO 51. En los créditos hipotecarios para la vivienda el plazo se presume establecido en beneficio del deudor, salvo estipulación en contrario. Es inderogable por pacto en contrario la facultad del deudor de cancelar el crédito antes de su vencimiento cuando el pago fuere de la totalidad del capital adeudado. El acreedor no podrá percibir y/o reclamar compensación alguna independientemente del tiempo transcurrido del plazo total estipulado”.

ARTICULO 2°. El BCRA deberá emitir Resolución que modifique la Comunicación “A” 6166 – Ref. Circular OPRAC 1 – 866 del 23/01/2017, incorporando la modificación del artículo 51 de la ley 24.441.

ARTICULO 3°. De forma.

FELIX, Omar
Diputado de la Nación



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTO

En el año 1995 la promulgación de la ley 24.441 introdujo la conceptualización de compensación al acreedor por cancelación total anticipada del capital adeudado en préstamos hipotecarios para la vivienda. La letra del artículo 51 se complementa con la Comunicación "A" 6166 "Manuales de originación y administración de préstamos. Actualización del texto ordenado" del BCRA, que determina la modalidad y alcances de dicha operatoria en el ámbito de las entidades bancarias y financieras que operan bajo su supervisión.

En primer término, la inclusión en los contratos hipotecarios de una cláusula que impone una compensación que en realidad se puede asimilar a una penalidad por la cancelación anticipada de un crédito hipotecario en un periodo de tiempo determinado, situación que impone destacar que tal accionar se origina en una disposición legal y no de una negociación individual, razón por la cual, la misma le impone al deudor una obligación que se podría considerar abusiva. Esta acción causa un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del mutuo hipotecario.

Las entidades financieras apoyan tal metodología de compensación a partir de una figura financiera que se puede resumir bajo la siguiente estructura operativa: al concretar una operación crediticia (préstamo a un determinado tiempo) la misma contabiliza una cantidad de intereses a cobrar dentro del plazo estipulado, que los bancos entienden como una ganancia consolidada, por lo tanto si se concreta una cancelación anticipada del crédito eso le resta una ganancia contable, entonces, bajo dicha argumentación se convalida una compensación al banco otorgante del crédito, por cancelación anticipada total, técnicamente, esa "multa", para parecer políticamente digerible, se titula comisión.

Ante este marco legislativo los bancos aseguran rentabilidad independientemente de los riesgos propios de una operación crediticia, dicha certeza de rentabilidad es a partir de la imposición al deudor de una penalidad avalada desde la legislación vigente.

Asimismo, es imperativo destacar que en función de las características socio-económicas de la mayoría de los beneficiarios de este tipo de asistencia crediticia y destino de los fondos otorgados (préstamo hipotecario para adquisición de vivienda) las probabilidades que un porcentaje significativo de los tomadores de dichos créditos tenga la opción de cancelar totalmente el capital adeudado es muy reducida. A partir de tal escenario aquellos eventos que implican la cancelación anticipada total del capital adeudado no impacta de forma relevante en la entidad prestadora y tampoco en el sistema financiero en su conjunto.



H. Cámara de Diputados de la Nación

El proceso diseñado establece una compensación por parte del deudor a la entidad bancaria si se concreta una cancelación anticipada del capital adeudado en un periodo de tiempo determinado, lo cual se fundamenta básicamente en la no contabilización plena de una ganancia potencial, no obstante, la operación propiamente dicha no implica pérdida real alguna para el banco, toda vez que recupera el capital y por el tiempo que dicho capital estuvo prestado, percibió los intereses acordados.

Como dato adicional se adjunta resumen de ganancia de los nueve principales bancos privados de la Argentina, la información suministrada evidencia que la aplicación de una "multa" disfrazada como compensación en beneficios de los bancos, sobredimensiona la capacidad de las entidades financieras de Argentina que han adquirido y desarrollado herramientas que les permite reducir los riesgos propios de la actividad crediticia.

GANACIA DE LOS BANCOS EN EL AÑO 2019				
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO (EN MILLONES DE PESOS)				
Banco	2019	2018	Diferencia	En %
Santander Río	22,658	10,224	12,434	121.62%
Galicia	35,230	11,536	23,694	205.39%
BBVA - Banco Frances	31,315	9,075	22,240	245.07%
Citi Bank	29,444	10,911	18,533	169.86%
Macro	40,800	15,729	25,071	159.39%
ICBC	13,506	4,959	8,547	172.35%
HSBC	12,294	4,686	7,608	162.36%
Credicoop	14,846	4,649	10,197	219.34%
Patagonia	17,631	5,350	12,281	229.55%
Total	217,724	77,119	140,605	182.32%

Nota: Analisis de los principales 9 bancos de la Argentina. Diferencia entre los ingresos y los gastos, incluidos los impuestos.

Fuente: Walter Martello - Defensor del Pueblo Adjunto General de la Provincia de Bs. Aires

El presente proyecto de ley procura evitar una sobrecarga a todo tomador de crédito hipotecario para la adquisición de vivienda, a partir de la eliminación de una disposición legal que, a la luz de los acontecimientos otorga a los bancos certeza a cada operatoria individual, cuando la rentabilidad de las entidades financieras es resultado exclusivo del volumen total de operaciones generadas y el nivel implícito de riesgo de las mismas.



H. Cámara de Diputados de la Nación

En función de la argumentación presentada solicito a mis pares a acompañar el presente proyecto de ley.

FELIX, Omar
Diputado de la Nación