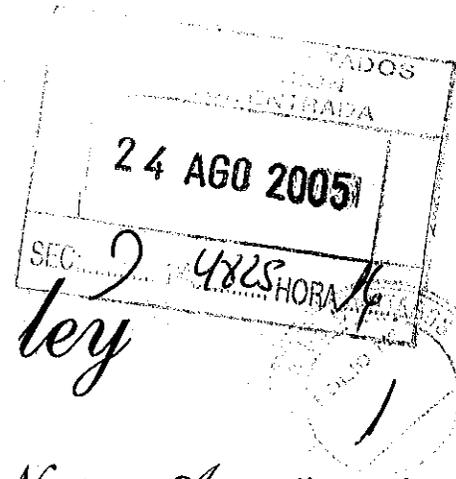


# Proyecto de ley



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

Art. 1.- Declarase la emergencia habitacional en todo el Territorio Nacional para todos aquellos propietarios de una vivienda única de ocupación permanente afectadas como garantía de terceros como resultado de un crédito hipotecario sobre la misma y tal que éste reúna las condiciones fijadas por el artículo 4° y 5° de la ley 25798.

Art. 2- Modificase el Art. 3 de la ley 25798 conforme al texto siguiente:

Época de la Mora. La parte deudora de un mutuo elegible deberá haber incurrido en mora entre el 1° de enero de 1999 y el 11 de setiembre de 2003 y mantenerse en dicho estado desde entonces hasta la fecha de entrada en vigencia de la presente ley.

Art. 3.- Quedan suspendidas por el plazo de ciento veinte (120) días hábiles las ejecuciones de sentencia judiciales y las ejecuciones extrajudiciales, de inmuebles que tengan por objeto la vivienda única, sea cual fuere el origen de la obligación.

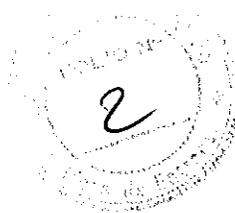
Exceptúense de esta disposición las ejecuciones derivadas de créditos de naturaleza alimentaria, de créditos laborales y de créditos por expensas de la propiedad horizontal; y de acciones de responsabilidad civil extracontractual y derivadas de la comisión de delitos penales.

Art. 4.- En las ejecuciones judiciales o extrajudiciales promovidas por cualquier acreedor contra personas físicas por deudas cuyo origen implique la ejecución o desapoderamiento de la vivienda única, familiar y de ocupación permanente del deudor, el Magistrado interviniente deberá disponer de oficio la suspensión inmediata de todo trámite judicial fijando una audiencia de conciliación obligatoria entre las partes para establecer el monto e intereses adeudados dentro del término fijado por el artículo 3° de la presente ley.

Art. 5.- Durante el plazo que alude el artículo 3° de la presente ley las deudas emergentes de los mutuos elegibles según las condiciones establecidas por el mismo artículo se recalcularan según los siguientes lineamientos:

- a) En la liquidación final de la deuda exigible los intereses a aplicar no podrán superar la tasa de interés pasiva promedio en pesos publicada por el Banco Central de la República Argentina, o la tasa pactada, si fuere menor.
- b) Asimismo la liquidación final de la deuda exigible se ajustará como criterio central a mantener el equilibrio original entre el valor de la

# Proyecto de ley



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

vivienda, la deuda y los ingresos del adquirente siempre al momento del inicio de la operación pactada.

- c) Además se fijarán los gastos y honorarios derivados del proceso judicial conforme al punto anterior.
- d) En ningún caso LA DEUDA EXIGIBLE podrá superar el valor actual de mercado del bien objeto de la garantía real de hipoteca

Art. 6.- Crease el Fondo Nacional para la Refinanciación de Deudas Hipotecarias sobre Vivienda Familiar, Única y de Ocupación Permanente", sujeto a los regímenes y controles previstos en la ley 24.156.

Art. 7.- El F.N.R.D.H.V.U tendrá a su cargo la instrumentación del régimen de emergencia, elegibilidad de los mutuos, recalcule de las obligaciones exigibles, refinanciación de los mutuos, e instrumentación de las operaciones aceptadas con los acreedores originales.

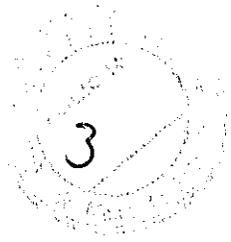
Art. 8.- El F.N.R.D.H.V.U será administrado y dirigido por un consejo ejecutivo compuesto por un representante del Ministerio de Economía y Producción, uno del Ministerio de Desarrollo Social, uno del Banco de la Nación Argentina como agente financiero y los organismos provinciales de vivienda y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Art. 9.- El F.N.R.D.H.V.U en forma mensual informará al Congreso de la Nación sobre la Gestión del Programa de Refinanciación de Viviendas Hipotecarias en sus aspectos técnicos y económicos. Como también sobre la aprobación de las documentaciones requeridas.

Art. 10.- El F.N.R.D.H.V.U a todos los efectos de la instrumentación de la presente ley utilizará como agente ejecutivo de la operatoria fijada por la presente ley al fondo fiduciario FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA conforme lo dispuesto por la ley 25798 y reglamentarios.

Art. 11.- El F.N.R.D.H.V.U y el FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA observarán en las operaciones de refinanciación respecto al acreedor original las condiciones originales del mutuo y el recalcule de las deudas conforme lo fijado por la presente ley.

Art. 12.- Modificase el artículo 6 de la ley 25798 con el siguiente texto:



# Proyecto de ley

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

El ingreso al Sistema de Refinanciación Hipotecaria tendrá el carácter de optativo. En todos los casos, incluyendo las entidades financieras sometida al régimen de la Ley N° 21.526, la opción podrá ser ejercida tanto por el acreedor como por el deudor.

Art. 13.- Los deudores y mutuos inscriptos conforme al régimen de la ley 25798 serán integrados al sistema de la presente ley. Las deudas exigibles se reliquidarán si las mismas fueran superiores a las que se obtenga como resultado de aplicar lo fijado por el Art. 4° de la presente ley.

Art. 14.- La refinanciación de los mutuos elegibles por los deudores al F.N.R.D.H.V.U y al FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA se realizará conforme a las pautas fijadas por el Art. 17 de la ley 25798 y reglamentarias. Los gastos administrativos y de seguros deberán atenerse a los topes que fije la reglamentación.

Art. 15.- Los desempleados, jubilados o subocupados serán considerados al igual que otros casos extremos de dificultad socioeconómica con mayores plazos de refinanciación conforme Resolución 314/2005 del MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL.

Art. 16- De forma

ROBERTO R. IGLESIAS  
DIPUTADO DE LA NACION

G.P.N. VICTOR ZIMMERMANN  
DIPUTADO DE LA NACION

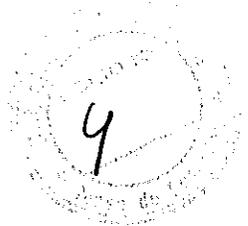
Dr. FERNANDO G. CHIRONI  
DIPUTADO DE LA NACION

ROBERTO RAUL COSTA  
Diputado de la Nación

LUIS MOLINARI ROMERO  
DIPUTADO NACIONAL

HORACIO E. PERNASETTI  
DIPUTADO DE LA NACION  
PRESIDENTE BLOQUE UCR

Arq. JULIANA A. BAYONZO  
DIPUTADA DE LA NACION



# Proyecto de ley

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

## FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

La ley 25798 de refinanciación hipotecaria para viviendas únicas y familiares tiene todavía importantes obstáculos para subsanar la inquietud de miles de ciudadanos argentinos que enfrentaron como consecuencia de la grave crisis que atravesó nuestro país en los últimos años, la posibilidad de perder sus hogares.

La crisis iniciada en 1998 y que emergiera con toda fuerza, con el quiebre de la convertibilidad en diciembre de 2001, desató para muchos deudores un inmanejable desequilibrio entre sus ingresos y las deudas que habían contraído para adquirir sus viviendas. La ley 25798 sancionada en 2003 salió a enfrentar este problema con un esquema de refinanciación sustentado en un fideicomiso financiado con recursos públicos.

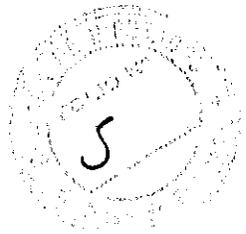
Luego de casi 19 meses de aplicación sin embargo, subsisten serias dificultades. La prueba más contundente de esta situación es que los remates y los procesos judiciales por hipotecas impagas continúan y por supuesto generan zozobra en muchos sectores de la población..

Como legisladores nos llegan a diario muchas de estas preocupaciones, y si bien no podemos cuantificar exactamente la cantidad de procesos en curso, puesto que no existe un registro único a nivel nacional, sabemos por la representatividad y desarrollo de las asociaciones de deudores que la solución del problema no puede seguir postergándose. Es necesario salir de la transitoriedad actual y perfeccionar el régimen establecido por la ley 25798.

En este aspecto es necesario resaltar que así lo han entendido numerosos legisladores y que como consecuencia de ello existen muchos proyectos para tratar de corregir las falencias de la legislación vigente.

En este sentido este proyecto de ley pretende establecer un nuevo punto de partida que ajuste lo ya hecho, cuantifique nuevamente el universo de deudores afectados y la magnitud efectiva del problema social en curso y aumente la efectividad y la equidad de la ley 25798.

En torno a estos lineamientos el presente proyecto promueve la declaración por 120 días de una emergencia habitacional con dos objetivos:



# Proyecto de ley

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

primero impedir el lanzamiento de muchas familias y segundo establecer durante ese lapso nuevas condiciones para relanzar el régimen de refinanciación.

Dejamos constancia al respecto que existe un dictamen con una iniciativa similar por parte de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados. A esta altura es conveniente reflexionar sobre los motivos que exigen que vuelva plantearse una medida tan extrema. Cabe recordar al respecto que muchos deudores del sistema financiero no tuvieron la posibilidad de acogerse al régimen de refinanciación porque la ley 25798 les dió a las entidades financieras cubiertas por la ley 21576 la opción de no presentar a sus prestatarios a ese régimen. Así muchas entidades bancarias privadas no enviaron mutuos al fideicomiso que instrumenta la operatoria y ofrecieron en su lugar sus propias condiciones de refinanciación, con planes seguramente más duros que los ofrecidos por el fideicomiso.

Por otra parte en otros casos, el recalcule de la deuda exigible se hizo sin reparar en el desequilibrio de los ingresos familiares frente a las actualizaciones de las obligaciones que formularon las entidades financieras.

Los deudores de los acreedores privados- escribanías y otros- sufrieron a su tiempo porque esos acreedores trabaron reclamos judiciales, que encontraron fundamentos en cierta medida por motivos tales como: demora en la integración de los fondos públicos al fideicomiso, objeción a la pesificación o por tratamiento desigual entre los acreedores por parte de la ley 25798.

Por todo esto esta declaración de emergencia esta justificada y debe ser la base para evaluar lo hecho a fin de promover la instrumentación de una refinanciación profunda y definitiva, y no meros paliativos.

En este contexto el proyecto propone que durante esa emergencia se recalculen las deudas sobre la base de diversos criterios que en lo básico apuntan a, sostener el equilibrio entre la deuda, el ingreso de los prestatarios y el valor de la vivienda, recogiendo y potenciando el espíritu de la ley 25978 y su normativa. Esta claro, que esta es la acción primaria para no reciclar el problema.

A tal efecto este proyecto de ley mantiene el universo de deudores definido primariamente por el artículo 4 ° y 5 ° de la ley 25 798 a



# Proyecto de ley

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

saber a) que a los fines de la presente ley, se entenderá por mora aquel incumplimiento que habilite al acreedor a intentar la vía ejecutiva o en su caso, los procedimientos previstos en el régimen especial de ejecuciones extrajudiciales habilitados por el Título V de la Ley N° 24.441 y sus modificatorias, y b) que el importe en origen del mutuo elegible no podrá ser superior a PESOS CIEN MIL (\$ 100.000).

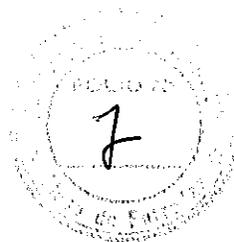
Adicionalmente modificando el art 3 de la ley 25798 extiende la elegibilidad de los mutuos a aquellos deudores que hubieran incurrido en mora entre el 1° de enero de 1999 (en lugar del 1° de enero de 2001 ) y el 11 de septiembre de 2003. Con esta iniciativa el presente proyecto no hace más que contemplar a aquellos deudores que sufrieron una merma de sus ingresos por causas extraordinarias que violentaron las condiciones originales de su prestamos. En este sentido hay que recordar que para comienzos de 1999 las consecuencias sistémicas negativas del modelo de la "convertibilidad" en términos sociales , de empleo e ingresos eran manifiestas y crecientes para una gran parte de la población argentina.

Por otra parte la emergencia dispuesta por el presente proyecto incluye que el Magistrado interviniente pueda disponer de oficio la suspensión inmediata de todo trámite judicial fijando una audiencia de conciliación obligatoria entre las partes para establecer el monto e intereses adeudados dentro de ese lapso de tiempo.

Para actuar de acuerdo a derecho se dispone asimismo exceptuar de esta disposición las ejecuciones derivadas de créditos de naturaleza alimentaria, de créditos laborales y de créditos por expensas de la propiedad horizontal; y de acciones de responsabilidad civil extracontractual y derivadas de la comisión de delitos penales.

A continuación sobre esta nueva base de liquidación de las deudas exigibles se recrea la figura del fondo fiduciario que es el organismo ejecutor de la elegibilidad de los mutuos, de la fijación de las condiciones de refinanciación, como de la relación con los acreedores originales en el marco de la ley 25798. Aquí la propuesta es darle a este fondo una instancia jurídica y administrativa de grado superior al que le estableció la ley 25798.

Esta ley derivó en la practica la evaluación del problema casi por completo al agente fiduciario del referido fondo, es decir al Banco de la Nación Argentina. La realidad del actual procedimiento indica que existe lentitud en la presentación de la información y que esto demora el giro de los



# Proyecto de ley

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

fondos correspondientes. No existe por lo demás un circuito aceitado para evaluar las condiciones socioeconómicas y regionales de los deudores comprometidos, como tampoco se visualiza una estructura de control para ajustar y mejorar el régimen.

Por esto se propone una instancia administrativa más acorde con la naturaleza de las misiones y funciones que tiene este organismo encargado de la refinanciación. Es necesario asegurar al respecto una aplicación a fondo de los criterios de recalcu de la deuda, una integración de recursos al fondo en tiempo y forma, que también actúe ante los jueces y contemple la evolución del proceso, valore las condiciones generales de refinanciación y aplique los subsidios extraordinarios para los sectores mas afectados.

Conforme a lo dicho el proyecto dispone para este fondo redenido Fondo Nacional para la Refinanciación de Deudas Hipotecarias sobre Vivienda Familiar, Única y de Ocupación Permanente: una conducción a cargo de un consejo ejecutivo compuesto por un representante del Ministerio de Economía y Producción, uno del Ministerio de Desarrollo Social, uno del Banco de la Nación Argentina como agente financiero y los organismos provinciales de vivienda y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En este aspecto hay que remarcar que esta presencia de los organismos provinciales permitira analizar problemáticas que tiene su especificidades regionales y que como tales deben ser consideradas oportunamente. Por lo demás este fondo deberá comunicar al Congreso de la Nación la evolución de la operatoria y presentar las necesidades presupuestarias del mismo. En síntesis estamos frente a un problema socio económico que no lo puede administrar un organismo técnico como es el fondo fiduciario diseñado por la ley 25798. En este sentido se conserva la faz estrictamente operativa para el fondo fiduciario según lo fijo aquella norma, entre otras su financiación y fuentes de recursos; se dispone asimismo que este fondo tome las deudas recalculadas como base para su relación con los acreedores originales en tanto y en cuanto debe minimizarse el costo fiscal de la refinanciación y asegurar el criterio del esfuerzo compartido con el acreedor.

En cuanto a la refinanciación, se dispone en primer lugar modificar el privilegio de las entidades financieras, que como se señaló al comienzo, a diferencia de los acreedores privados podían optar, por no enviar los mutuos al fideicomiso para su refinanciación. Desde ya, como lo consideraron algunos jueces se esta ante un tratamiento distinto ante la ley que tendría un carácter anticonstitucional. Por todo esto se propone dar carácter

# Proyecto de ley



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

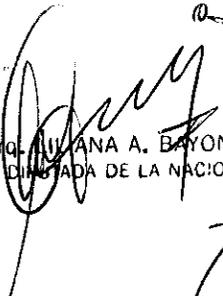
optativo completo al artículo 6° de la ley 25798, es decir que también – justamente – los deudores del sistema financiero puedan optar por integrarse al fideicomiso, como lo hacen los deudores de los acreedores privados.

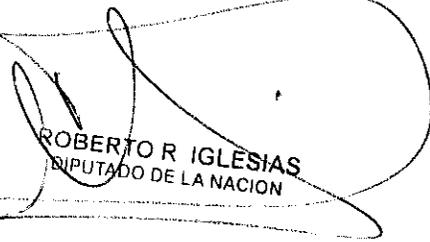
Se establece asimismo una continuidad para los deudores ya inscriptos en el fideicomiso de la ley 25798, otorgándoles la posibilidad de recalcular la deuda según lo fijan los criterios del actual proyecto de ley, si la misma arrojara, una deuda exigible menor a la actualmente vigente.

En cuanto a la refinanciación propiamente dicha el presente proyecto de ley mantiene los criterios fijados por el Art. 17 de la ley 25798 y su reglamentación por cuanto los mismos siguen siendo equitativos y apropiados para tratar la problemática de referencia. Por esto la refinanciación, entre otras pautas, se desarrollará a partir de una cuota fija mensual, igual y consecutiva; compatible con los ingresos del grupo familiar (no podrá superar el 25% del total de ingresos)

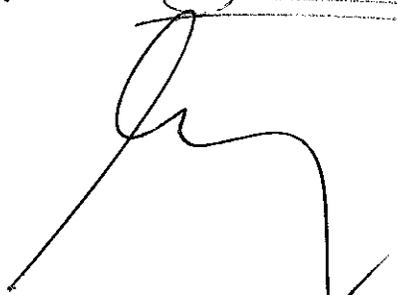
Finalmente para los casos más angustiosos como desempleados, jubilados o subocupados serán al igual que otros casos extremos de dificultad socioeconómica, el proyecto le da carácter de ley a la justa Resolución 314/2005 del MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL que otorga mejores condiciones de refinanciación y soporte presupuestario adicional para aquellos que lo necesiten.

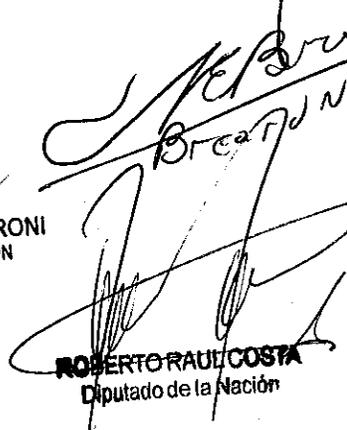
Por todo lo expuesto solicitamos la aprobación del presente proyecto de ley.

  
MARIANA A. BAYONZO  
DIPUTADA DE LA NACION

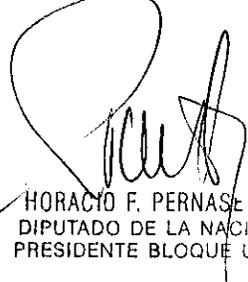
  
ROBERTO R. IGLESIAS  
DIPUTADO DE LA NACION

  
G.P.N. VICTOR ZIMMERMANN  
DIPUTADO DE LA NACION

  
Dr. FERNANDO G. CHIRONI  
DIPUTADO DE LA NACION

  
ROBERTO RAUICOSTA  
Diputado de la Nación

  
LUIS MOLINARI ROMERO  
DIPUTADO NACIONAL

  
HORACIO F. PERNASE  
DIPUTADO DE LA NACION  
PRESIDENTE BLOQUE UCR