

Proyecto de ley

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

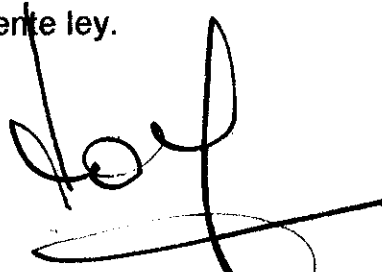
REGIMEN COMPENSATORIO PARA DEUDORES Y ACREEDORES DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS NO BANCARIOS PESIFICADOS

Artículo 1º. Los préstamos comprendidos en los alcances del presente régimen serán aquellos correspondientes a contratos de mutuo con garantía hipotecaria de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, sujetos a normas de derecho privado, otorgados por personas físicas o jurídicas no comprendidas en la Ley Nº 21.526 de Entidades Financieras, que:

- a) a la fecha de entrada en vigencia de la Ley Nº 25.561 se encontrasen en curso normal de ejecución;
- b) se hubiesen constituido en mora dentro de los noventa (90) días previos a la fecha de entrada en vigencia de la Ley Nº 25.561; o
- c) se hubiesen constituido en mora entre los noventa y un (91) días y los ciento ochenta (180) días previos a la fecha de entrada en vigencia de la Ley Nº 25.561, demostrando haber tenido voluntad de pago.

Artículo 2º. Créase en el ámbito del Poder Ejecutivo Nacional un Registro Nacional de Deudores y Acreedores No Bancarios Pesificados, donde podrán acreditar su condición todos los deudores y acreedores comprendidos en el artículo 1º.

Artículo 3º. Para ser incluidos en el registro creado en el artículo anterior, los deudores deberán acreditar fehacientemente la condición de vivienda única, familiar y de ocupación permanente del bien hipotecado, y los acreedores la correcta declaración tributaria de sus capitales ante la Administración Federal de Ingresos Públicos, en los términos que oportunamente establezca la reglamentación de la presente ley.



CARLOS R. BROWN
Diputado de la Nación



Proyecto de ley

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

Artículo 4º. El falseamiento y/o la parcialidad de la información provista por los deudores y/o acreedores, implicará la caducidad de pleno derecho de los beneficios otorgados por la presente ley.

Artículo 5º. Los deudores debidamente acreditados ante el registro creado en el artículo 2º podrán cancelar sus obligaciones en forma total y definitiva a razón de un dólar estadounidense (U\$S 1) = un peso (\$ 1), más la actualización en función de la aplicación del Coeficiente de Variación de Salarios (CVS) previsto en la Ley Nº 25.713.

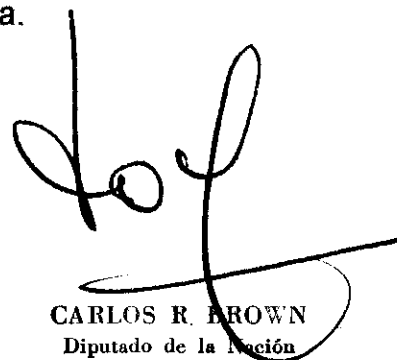
Artículo 6º. Los acreedores debidamente acreditados ante el registro creado en el artículo 2º podrán acceder a una compensación total y definitiva por la diferencia de cambio que pueda resultar de la aplicación del artículo anterior.

Artículo 7º. El Poder Ejecutivo Nacional queda facultado a emitir un Bono con cargo a fondos del Tesoro Nacional, dentro del plazo y en la forma que oportunamente establezca la reglamentación de la presente ley, para solventar la compensación prevista en el artículo anterior.

Artículo 8º. La presente ley es de orden público. Ninguna persona puede alegar en su contra derechos irrevocablemente adquiridos. En los procesos judiciales de ejecución en trámite o a iniciarse, los jueces intervinientes deberán aplicar de oficio lo dispuesto en esta norma.

Artículo 9º La presente ley deberá ser reglamentada por el Poder Ejecutivo Nacional dentro de los treinta (30) días desde su entrada en vigencia.

Artículo 10. Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.



CARLOS R. BROWN
Diputado de la Nación



Proyecto de ley

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

FUNDAMENTOS:

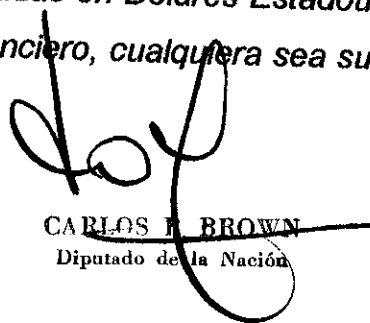
SEÑOR PRESIDENTE:

El objeto del presente proyecto es proponer un marco legal para la implementación de un mecanismo compensatorio para deudores y acreedores de préstamos hipotecarios no bancarios oportunamente pesificados.

Como es sabido por todos, a partir de la sanción de la Ley N° 25.561 de Emergencia Pública y Reforma del Régimen Cambiario, que declaró en nuestro país la emergencia pública en materia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria hasta el 10 de diciembre de 2003, el Poder Ejecutivo Nacional inició un proceso de reordenamiento del sistema financiero, bancario, mercado de cambios y relaciones económicas en general.

A tal efecto, se dictó el Decreto 214 de fecha 3 de febrero de 2002, por el cual quedaron transformadas a Pesos todas las obligaciones de dar sumas de dinero, de cualquier causa u origen -judiciales o extrajudiciales- expresadas en Dólares Estadounidenses, u otras monedas extranjeras, existentes a la sanción de la Ley N° 25.561 y que no se encontrasen ya convertidas a Pesos.

A través del Decreto 214/02, se estableció, por un lado, en su artículo 3º, que *"Todas las deudas en Dólares Estadounidenses u otras monedas extranjeras con el sistema financiero, cualquiera fuere su monto o naturaleza, serán convertidas a Pesos a razón de un Peso por cada Dólar Estadounidense o su equivalente en otra moneda extranjera"*, más un mecanismo de ajuste denominado Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) definido en su artículo 4º; y por el otro, en su artículo 8º, que *"Las obligaciones exigibles de dar sumas de dinero, expresadas en Dólares Estadounidenses u otra moneda extranjera, no vinculadas al sistema financiero, cualquiera sea su origen o*


CARLOS J. BROWN
Diputado de la Nación



Proyecto de ley

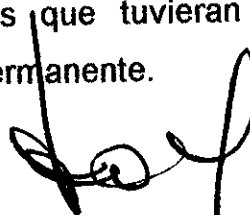
El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

naturaleza, se convertirán a razón de un Dólar Estadounidense (U\$S 1) = un Peso (\$ 1)", más idéntico mecanismo de ajuste al caso anterior, aunque dejando abierta la posibilidad de reclamos ante la justicia tanto para el deudor como para el acreedor en caso de existir diferencias que no pudiesen conciliar entre ellos.

Adicionalmente, el Decreto 214/02, en su artículo 7º, dispuso la emisión de un Bono para solventar con recursos del Estado Nacional el desequilibrio en el sistema financiero, resultante de la diferencia de cambio establecida en su artículo 3º, mientras que respecto al desequilibrio resultante de la diferencia de cambio establecida en su artículo 8º, para el caso de deudores y acreedores no bancarios, no prevé ninguna compensación.

Por otra parte, mediante el Decreto N° 762 de fecha 6 de mayo de 2002 se exceptuó de la aplicación del CER a todos aquellos préstamos otorgados a personas físicas por entidades financieras comprendidas en la Ley N° 21.526, sociedades cooperativas, asociaciones, mutuales o por personas físicas o jurídicas de cualquier naturaleza, que, entre otras condiciones, tuvieran como garantía hipotecaria la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, originariamente convenidos en Dólares Estadounidenses u otra moneda extranjera y transformados a Pesos por el Decreto N° 214/02 y sus modificatorios, sin límite de monto.

En el mismo sentido se sancionó también la Ley N° 25.713 que aprobó la metodología de cálculo del indicador diario del CER y exceptuó de su aplicación, a todos aquellos préstamos otorgados a personas físicas por entidades financieras comprendidas en la Ley N° 21.526, sociedades cooperativas, asociaciones, mutuales o por personas físicas o jurídicas de cualquier naturaleza, en la medida en que reúnan los requisitos por ella impuestos, incluyendo en ellos, aquellos casos que tuvieran como garantía hipotecaria la vivienda única, familiar y de ocupación permanente.


CARLOS R. BROWN
Diputado de la Nación



Proyecto de ley

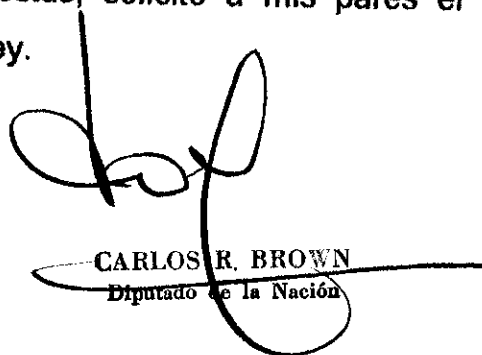
El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

Además, la citada Ley N° 25.713 determinó la aplicación, a partir del 1° de octubre de 2002, de un mecanismo de actualización alternativo al CER denominado Coeficiente de Variación de Salarios (CVS) para las obligaciones comprendidas en las excepciones descriptas en el párrafo anterior, de conformidad con lo establecido por el Decreto N° 762 del 6 de mayo de 2002, aunque, una vez más, todas estas disposiciones dejan al deudor hipotecario no bancario sujeto a una eventual instancia judicial en caso que su acreedor no concilie con él posibles diferencias, teniendo frecuentemente que afrontar sentencias adversas por importes significativamente mayores a los que surgirían en los términos de la Ley 25.713.

Es por ello, que atento a la gravedad del caso, que afecta en la actualidad a numerosas familias con vivienda única, considero sumamente necesario el urgente establecimiento de un mecanismo legal compensatorio que coloque en pie de igualdad tanto a deudores y acreedores bancarios como no bancarios, y no discrimine en detrimento de estos últimos, es decir, un mecanismo a cargo del Estado Nacional que garantice una "cobertura cambiaria" al deudor y una justa compensación al acreedor.

Adicionalmente, este mecanismo puede contribuir a transparentar las operaciones de créditos hipotecarios no bancarios, en tanto que a través de la opción a una justa compensación a cargo del Estado para los acreedores pesificados, se genera un incentivo para la regularización impositiva de sus capitales, con el consiguiente beneficio para el fisco.

Sin más, motivado por las razones expuestas, solicito a mis pares el apoyo necesario para impulsar el presente proyecto de ley.


CARLOS R. BROWN
Diputado de la Nación