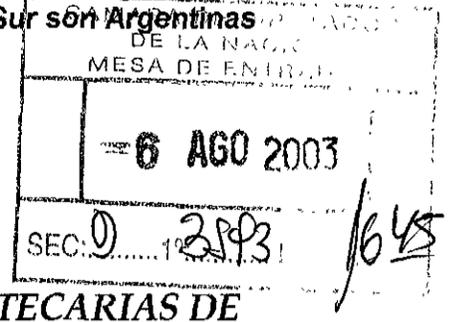




H. Cámara de Diputados de la Nación

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



PROYECTO DE LEY

NORMALIZACIÓN DE LAS DEUDAS HIPOTECARIAS DE VIVIENDA ÚNICA

ARTICULO 1° - Quedan comprendidas en los alcances de la presente ley todas las deudas con garantía hipotecaria con entidades bancarias y no bancarias (escribanías, inmobiliarias, mutuales, financieras, etc.) sobre vivienda única, familiar y permanente cuyo préstamo original no sea superior a 50.000 dólares, fundado en causa o título anterior al 30/01/2002.

ARTICULO 2° - Establécese un MECANISMO DE RECÁLCULO DE DEUDA POR SALARIO REAL cuyo plazo de reintegro y tasa de interés anual será determinado por la autoridad de aplicación y cuyas cuotas no superarán en ningún caso el treinta por ciento (30 %) del ingreso familiar.

ARTICULO 3° - A los efectos de identificar a las partes comprendidas en los alcances de la presente ley y garantizar una consideración particularizada y específica, créase en el ámbito del Ministerio de Economía y Producción el REGISTRO DE DEUDORES Y ACREEDORES HIPOTECARIOS - VIVIENDA ÚNICA -, cuya característica, plazos y demás normas de funcionamiento serán establecidos por la Autoridad de Aplicación.

ARTICULO 4° - Los deudores y acreedores comprendidos en la presente ley deberán inscribirse en el registro al que refiere el artículo 3° en el plazo perentorio e improrrogable de CUARENTA Y CINCO (45) días de reglamentada la misma.

ARTICULO 5° - Encontrándose en estado de mora el deudor, institúyese con carácter obligatorio, a los efectos de esta ley, la mediación y conciliación judicial y extrajudicial para los procesos de ejecución dentro de la órbita del poder judicial garantizando neutralidad, transparencia y el debido respaldo de las partes por medio de asistencia jurídica y letrada necesaria en los reclamos de justicia, promoviendo acercar las posiciones de acreedores y deudores hipotecarios fundadas en causas o títulos anteriores al 30/01/2002.

ARTICULO 6° - El mecanismo al que refiere el art. 5° procederá cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Que se trate de deudores hipotecarios (personas físicas o micro, pequeñas y medianas empresas) que hayan puesto en garantía su vivienda única, familiar y permanente.
- Que el préstamo original no sea superior a 50.000 dólares.
- Que sea fundado en causa o título anterior al 30/01/2002.

ARTICULO 7° - De acuerdo al estado de la causa se procederá:



H. Cámara de Diputados de la Nación

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

- Etapa extrajudicial: Apertura de la mediación mediante el procedimiento previsto en la ley 24.573 y concordantes o reapertura de la instancia mediadora por ante los mediadores que ya han intervenido, o cualquiera de la matrícula que se sorteara.

- Etapa judicial: Dentro de las facultades conferidas por los arts. 360 o 36 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, los jueces deberán intentar una instancia conciliatoria obligatoria en cualquiera de las etapas del proceso de ejecución a efectos de obtener un avenimiento que componga los intereses de las partes. Para ello el juez señalará una audiencia previa al dictado de la sentencia o antes de hacerse efectiva la misma, procurando que las partes llegaran a un acuerdo directo, en cuyo caso lo homologará en ese mismo acto poniendo fin a la sentencia de remate.

- Antes de efectuar el remate, o antes de ordenar el desahucio, a pedido de parte, el juez deberá abrir incidente para determinar el valor actual del inmueble, debiendo establecerse además si se ha recurrido a cláusula de caducidad de los plazos, si se ha utilizado el sistema denominado francés o cualquier otro que suponga capitalización de intereses o se hubieran aplicado intereses usurarios. En este caso, el juez deberá establecer cuál es la suma realmente adeudada, reduciendo los intereses a la tasa que paga el Banco de la Nación Argentina, incluyendo intereses compensatorios y/o punitivos, debiendo también computar las sumas pagadas por el adjudicatario que no fueron tenidas en cuenta como pago del precio.

- El ejecutado podrá pagar la deuda reconocida en la sentencia, sus intereses, costas y demás accesorios legales conforme lo dispuesto en el art. 2° de la presente ley quedando sin efecto la subasta. El pago de lo adeudado deberá comenzar a realizarse dentro de los diez (10) días de que quede firme la liquidación practicada judicialmente.

ARTICULO 8° - Los deudores morosos estarán obligados a proponer un plan de pagos factible, teniendo en cuenta sus reales ingresos.

ARTICULO 9° - Deróganse los Decretos 204/2003, 247/2003 y el título V de la ley 24.441.

ARTICULO 10 - Invítase a las Provincias a que utilicen los medios conciliatorios judiciales o extrajudiciales para buscar la composición equitativa que la ley de emergencia aconseja.

ARTICULO 11 - La Autoridad de Aplicación de la presente ley será el Ministerio de Economía y Producción.

ARTICULO 12 - Comuníquese al Poder Ejecutivo/De forma.


ENCARNACION LOZANO
DIPUTADA DE LA NACION


VICTOR PELÁEZ
DIPUTADO DE LA NACION


MARTA I. DI LEO
DIPUTADA DE LA NACION


HAYDE TERESA SAVRON
DIPUTADA DE LA NACION


Dra. NILDA GARRÉ
DIPUTADA NACIONAL