

CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION MESA DE ENTRADAS		
22 ABR 2004		
SEC: 0	1º 2011	184



# Proyecto de Ley

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

## **MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 11º y 16º DE LA LEY 25.798.**

**Artículo 1º:** Sustitúyase el artículo 11º de la ley 25.798, por el siguiente:

**Art. 11.-Instrumentos a suscribir.** El Poder Ejecutivo Nacional en ocasión de reglamentar la presente ley, determinará los instrumentos que los deudores habrán de suscribir a los efectos de la subrogación prevista en el inc. j) del art. 16º, así como el procedimiento para la instrumentación del Sistema establecido por la presente ley.

**Artículo 2º:** Sustitúyase el artículo 16º de la ley 25.798, por el siguiente:

**Art.16.-Instrumentación del Sistema.** A los fines de la implementación del Sistema creado por la presente ley, se seguirá el siguiente mecanismo:

a) El fiduciario analizará la elegibilidad del mutuo respecto del cual se ha ejercido la opción prevista en el artículo 6º, y declarará su admisibilidad o no en el plazo de cuarenta y cinco (45) días a contar desde el ejercicio de la opción. En caso de silencio del fiduciario al vencimiento del plazo, se considerará que el mutuo ha sido admitido en el Sistema;

b) Una vez declarado admisible el mutuo elegible, el fiduciario suscribirá con el deudor los instrumentos previstos en el artículo 11º, quedando de esta manera perfeccionada la instrumentación del Sistema;

c) En caso de encontrarse pendiente un proceso de ejecución hipotecaria contra el deudor, por mora en el cumplimiento del mutuo elegible, la acreditación en el expediente del ejercicio de la opción prevista en el artículo 6º no suspenderá el curso del proceso, pero limitará los efectos de la sentencia de remate a:

I. La determinación de la procedencia o no del juicio ejecutivo;

II. La liquidación final de la deuda exigible, incluyendo capital, intereses y costas, a los efectos del punto g). Los intereses a aplicar no podrán superar la tasa de interés pasiva promedio en pesos publicada por el Banco Central de la República Argentina.



Solo podrá continuarse con el cumplimiento de la sentencia firme de remate si el fiduciario no considerare admisible el mutuo, lo que deberá ser notificado al juzgado correspondiente. En caso de que no se hubiere notificado la no admisibilidad del mutuo dentro de los diez (10) días posteriores al plazo establecido en punto a), el juez considerará admitido el mutuo y ordenará al fiduciario la suscripción de los instrumentos que perfeccionan la instrumentación del sistema;

d) En caso de que el ejercicio de la opción prevista en el artículo 6° fuere posterior a la fecha en que hubiere quedado firme la sentencia de remate, y anterior a la fecha de la subasta, el cumplimiento de la sentencia se suspende hasta que el fiduciario notifique la no admisibilidad del mutuo conforme lo establecido en el punto anterior;

e) En caso de encontrarse pendiente un proceso de ejecución hipotecaria, por mora en el cumplimiento del mutuo elegible, realizado de conformidad al Título V de la ley 24.441, el deudor podrá acreditar el ejercicio de la opción en cualquier etapa del procedimiento, y el juez deberá ordenar la suspensión cautelar del lanzamiento o de la subasta hasta que el fiduciario notifique la no admisibilidad del mutuo conforme lo establecido en el punto c).

f) Acreditado en el expediente el perfeccionamiento de la instrumentación del sistema, el fiduciario procederá a realizar los pagos de acuerdo al punto siguiente, sin perjuicio de los derechos del acreedor conforme al punto k).

El juez dispondrá la culminación del procedimiento y el archivo de las actuaciones una vez cancelado el mutuo elegible;

g) El fiduciario procederá a poner al día los mutuos elegibles, a cuyos efectos cancelará al acreedor las cuotas de capital pendientes de pago desde la mora hasta la fecha de dicho pago, más los intereses compensatorios y punitivos que correspondan. A los efectos del pago, el fiduciario podrá emitir instrumentos financieros según la normativa aplicable.

Además, el fiduciario cancelará los gastos y honorarios determinados por la sentencia de remate conforme al punto c);

h) El fiduciario, respecto del acreedor, en adelante, observará las condiciones originales del mutuo, sin perjuicio de la normativa aplicable en materia de coeficiente de actualización y tasa de interés;

i) El fiduciario reestructurará las acreencias conforme los términos establecidos en el artículo 17 de la presente ley;

j) Los pagos que el fiduciario efectúe al acreedor tendrán todos los efectos de la subrogación legal, traspasándole todos los derechos, acciones y garantías del acreedor al fiduciario, tanto contra el deudor principal como contra sus codeudores.

Serán de aplicación supletoria las disposiciones del Código Civil respecto de la subrogación;

k) La parte acreedora mantendrá como garantía el derecho real de hipoteca por la porción aún no subrogada por el fiduciario conforme lo dispuesto en el presente artículo;

l) La parte deudora procederá a cancelar su obligación mediante el pago al fiduciario conforme las previsiones establecidas en el inc. i) del presente artículo, quedando liberado de dichas obligaciones.

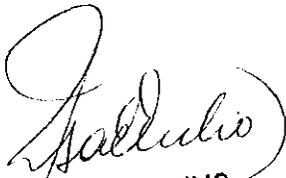


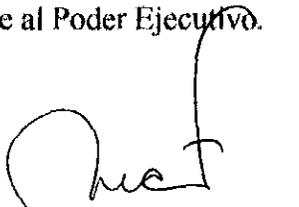
Honorable Cámara de Diputados de la Nación

Los únicos pagos liberatorios del deudor serán lo que éste efectuó al fiduciario, por lo que el derecho real de hipoteca subsistirá hasta la íntegra satisfacción del monto adeudado.

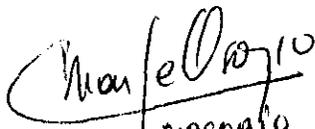
En ningún caso los pagos que efectúe el fiduciario al acreedor podrán superar el valor actual de mercado del bien objeto de la garantía real de hipoteca, conforme a lo informado en cumplimiento del inciso d) del artículo 7º de la presente ley.

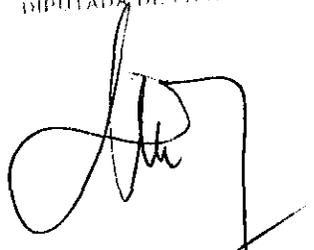
Artículo 3º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

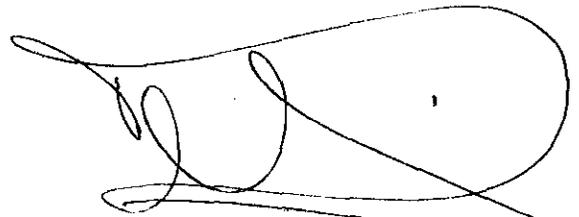
  
ROSA E. TULIO  
DIPUTADA NACIONAL

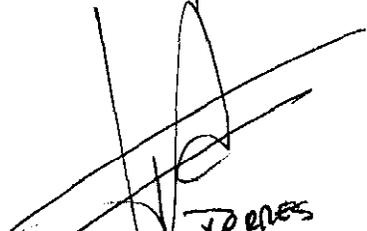
  
MARIA DEL CARMEN FALBO  
DIPUTADA DE LA NACION

  
Arq. ALFREDO MARTINEZ  
PRESIDENTE  
COMISION DE VIVIENDA Y  
ORDENAMIENTO URBANO

  
Manuel Orozco  
MOSCONO

  
Arq. MARCELA MANCHI SILVESTRI  
DIPUTADA NACIONAL -

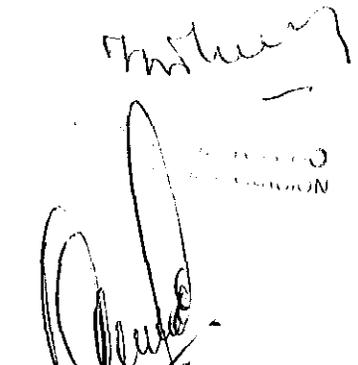
  
IGLESIAS

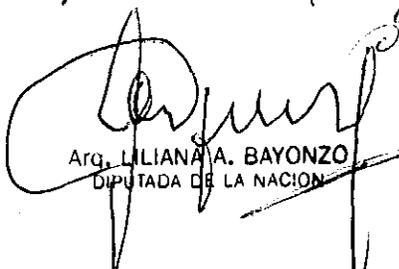
  
TORRES

  
Susene Jiz

  
Arq. MIGUEL A. BAIGORRIA  
DIPUTADO NACIONAL

  
RUPERTO E. GODOY  
DIPUTADO DE LA NACION

  
ARIEL BASTEIRO  
DIPUTADO DE LA NACION

  
Arq. LILIANA A. BAYONZO  
DIPUTADA DE LA NACION