

CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA NACION
MESA DE ENTRADA

23 JUN 2005

SEC: D 1º 3763 HORA 19¹⁰

Proyecto de ley

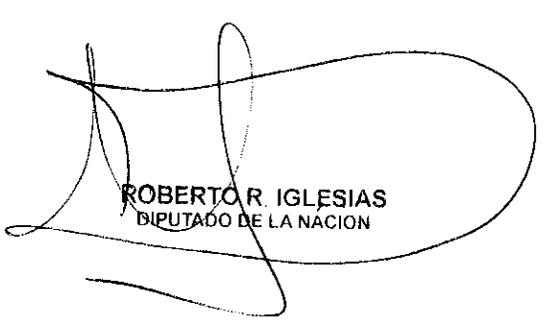
El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

Artículo 1º:- Transfiérase al Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional, creado por los arts. 3 y ss. de la Ley 24.855, los saldos pendientes de la cartera de créditos hipotecarios del Banco Hipotecario Nacional S.A., correspondientes a la operatoria N.H. 311 "operatoria sismo" de la Provincia de Mendoza.

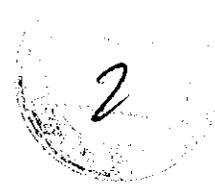
Art. 2º:- Operada la transferencia de conformidad con el art. 1º, quedan saldadas todas las obligaciones originadas en los créditos hipotecarios de la mencionada operatoria.

Art. 3º:- Inscribábase la cancelación de las hipotecas en el Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción respectiva.

Art. 4º:- De forma.


ROBERTO R. IGLESIAS
DIPUTADO DE LA NACION


Dr. VICTOR FAYAD
DIPUTADO DE LA NACION



FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

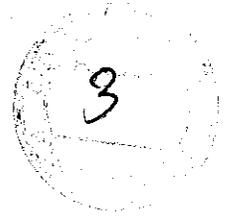
En oportunidad de promulgarse la ley 24.143 de saneamiento del B.H.N. se fijó la metodología del recálculo de las deudas anteriores al 1° de abril de 1991, fecha en que entró en vigencia la ley de convertibilidad.

El artículo 10 de esa ley establecía que los saldos de deuda fijados devengarían un interés no inferior al uno por ciento (1%) anual y que las tasas vigentes se ajustarían, en su caso, a partir de esa fecha, cuando a criterio del Banco Hipotecario Nacional las condiciones de los préstamos se vieran alteradas. En esos casos, el BHN podría modificar la tasa de interés para preservar el valor de sus créditos capitalizándolos total o parcialmente.

El valor así obtenido se ajustaba al valor venal de la vivienda, y el saldo de la deuda se financiaba con un interés anual no menor del 1% a un plazo tal que, la cuota mensual no afectara más del 25% de los ingresos familiares, quedando en manos de los gerentes el ajuste del plazo necesario para que esa condición se cumpliera hasta un límite de 50 años.

Durante los años de vigencia de la convertibilidad, los precios al consumidor crecieron el 63%, el costo de la construcción el 100% y los salarios sólo el 35%. Esta situación muestra un importante encarecimiento del 61% del costo de la construcción respecto del salario y una disminución del salario del orden del 56%.

A pesar de la situación planteada, el B.H.N. en uso de la cláusula del ajuste que autoriza la ley 24.143 fue elevando la tasa de interés, lo



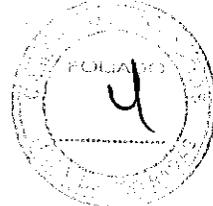
que trajo como consecuencia que con el pago de cada cuota, el deudor no llegara a cancelar el quantum de los intereses, capitalizando la diferencia al saldo de la deuda.

Esta perversa situación llamada **amortización negativa**, por la cual el deudor cada vez que paga debe más dinero, se tuvo en cuenta en el artículo 38 del proyecto de ley 24.855, posteriormente vetado por el PEN en el decreto 677/97, que también veto los incisos e) y f) que preveía un tope del 9% para los saldos de deuda.

Además el PEN también vetó el artículo 44 de la ley, por el cual disponía la suspensión por el término de 180 días a partir de la sanción de la ley las intimaciones de escrituras y las ejecuciones de propiedades adquiridas como vivienda con créditos otorgados bajo operatorias contempladas en el artículo 38.

Con fecha 15 de septiembre de 1997 se publicó en el Boletín Oficial, la resolución 505/97, con la metodología de recalcule de los préstamos otorgados por el B.H.N. en la que debería ajustarse al valor venal de la vivienda.

En esa resolución del B.H.N. se dispone que los créditos continuarán devengando la tasa de interés vigente para cada uno y mantiene la facultad del banco para su solo criterio de modificar la tasa de interés, ya sea disminuyendo o aumentándola en todas las oportunidades que lo considere conveniente, sin superar los niveles de las tasas de mercado para operaciones sujetas a condiciones similares, agregando que sólo podrá capitalizar total o parcialmente dicho interés en los periodos que el mismo determine, lo cual constituye la figura del **anatocismo** vedado por el Código Civil en su artículo 623, salvo convenio de parte, lo que hoy origina el problema que se encuentran padeciendo tantas familias argentinas.



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

H. Cámara de Diputados de la Nación

El Proyecto en cuestión tiene como objeto saldar las deudas hipotecarias de la operatoria "Plan Sismo" en particular, que mantiene en la situación hasta acá descripta a un grupo de familias desde el año 1985. Las mismas han pasado veinte años de sus vidas trabajando para saldar una deuda que se recicla injusta e inequitativamente, violando reiteradamente el principio de racionalidad entre contraprestaciones recíprocas, y que en muchos casos sigue siendo mayor que el valor actual venal de la propiedad.

Por el artículo 1º, se transfieren los saldos de las deudas hipotecarias de la operatoria mencionada de la provincia de Mendoza, al Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional, creado por la misma ley 24.855 y que de acuerdo al artículo 26 de la misma, al momento de la privatización del BHN, absorbió, la deuda que esta entidad financiera mantenía con el BCRA, saneándolo. Nos parece justo que el mismo sirva para solucionar un problema que a lo largo de los años no sólo no ha tenido una clara política, sino que habiéndose dejado librado a los deudores individuales frente a una gran entidad financiera como es el caso del BHN s.a., han sido víctimas de las inequitativas soluciones surgidas de una relación en que la diferencia de fuerzas entre las partes es evidente.

Por lo hasta aquí expuesto solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.


ROBERTO R. IGLESIAS
DIPUTADO DE LA NACION


DR. VICTOR FAYAD
DIPUTADO DE LA NACION