

CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION MESA DE ENTRADA	
25 JUL 2005	
SEC: D	17°

Proyecto de ley



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

SUSPENSION DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS DE VIVIENDA UNICA, FAMILIAR Y DE RESIDENCIA PERMANENTE

ARTICULO 1°.- Suspéndese por el termino de un año a partir de la publicación de la presente ley, el tramite de los juicios a partir de la sentencia de trance y remate o la ejecución de sentencia, en ejecuciones hipotecarias que recayeren sobre un bien inmueble de dominio único y de residencia permanente del grupo familiar del deudor y los mutuos cuyo destino haya sido la adquisición, mejora, construcción y/o ampliación de un inmueble destinado a un proceso productivo tendiente a promover el crecimiento y desarrollo de las pequeñas y medianas empresas, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 y concordantes de la ley 24.467.

Quedan comprendidos los mutuos establecidos por la Ley 25.798, donde se halla sustituido el deudor, y que se encuentren en litigio.

ARTICULO 2°.- Créase el Registro de Deudores con Ejecuciones Judiciales que tengan por objeto la vivienda única, familiar y de residencia permanente, donde deberán inscribirse las personas afectadas mediante declaración jurada formulada por el deudor.

ARTICULO 3°.- La presente Ley es de orden público y será aplicada de oficio por los jueces que entiendan en las respectivas acciones judiciales.

ARTICULO 4°.- Facúltase al Poder Ejecutivo a establecer y acordar con las entidades acreedoras, los mecanismos que faciliten la cancelación de las acreencias originadas por la mora y a renegociar los plazos y condiciones de cancelación de deuda.

ARTICULO 5°.- El Poder Ejecutivo procederá a la reglamentación de la presente ley dentro del plazo de treinta (30) días de su publicación.

ARTICULO 6°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.


EDUARDO S. MACALUSE
DIPUTADO DE LA NACION


MARTA MAFFEI
DIPUTADA DE LA NACION



Proyecto de ley

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

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

Con la sanción de la ley 25.798 de Sistema de Refinanciación Hipotecaria el pasado 6 de noviembre de 2003, muchos deudores creyeron haber encontrado fin a sus deudas y el gobierno con dicha norma quiso hacérselos creer, cuando la realidad era y es otra.

Por la mencionada ley, se determinaba el sistema de refinanciación hipotecaria que tiene por objeto la implementación de los mecanismos de refinanciación. Establece como requisitos que los mutuos elegibles pertenezcan a una persona física o sucesión indivisa, que el destino del mutuo haya sido la adquisición, mejora, construcción y/o ampliación de vivienda o la cancelación de mutuos constituidos originalmente para cualquiera de los destinos antes mencionados, y que dicha vivienda sea única y familiar.

La ley incluye los mutuos celebrados con entidades financieras o acreedores no financieros. La parte deudora debe haber incurrido en mora entre el 1º de enero de 2001 y el 11 de septiembre de 2003 y mantenerse en dicho estado desde entonces y hasta la fecha de entrada en vigencia de la ley.

En principio la ley podía considerarse una solución pero el problema esencial que presenta la misma, se halla en el artículo 6º de la norma, estableciendo el Carácter Optativo del Sistema, teniendo la facultad de ejercer dicha opción únicamente la parte acreedora, cuando se trate de entidades financieras sometidas al régimen de la Ley N° 21.526 y sus modificatorias.

En los demás casos, la opción podrá ser ejercida tanto por el deudor como por el acreedor. El plazo para ejercer dicha opción sería dentro de los sesenta (60) días hábiles de la entrada en vigencia de la reglamentación de la ley, independientemente de la naturaleza del deudor.

Es aquí donde se presenta el mayor inconveniente para los deudores, el Estado no debió admitir la potestad de los acreedores como único elemento de evaluación para que los deudores ingresaran al fideicomiso, claro está que en el sistema capitalista que vivimos, los acreedores continuarían en su plan de reclamación, y de hacer valer el derecho de propiedad consagrado por la Constitución Nacional, no siendo muy permeables a acceder al principio del "Esfuerzo compartido".

La realidad demostró que innumerables deudores del Sistema Hipotecario, vieron negada la posibilidad de ingresar al sistema de "salvataje" planteado por la Ley 25.798. Los Bancos, a excepción de los estatales – Nación, Ciudad y Provincia – argumentaron todo tipo de estrategias dilatorias contra los clientes - deudores, a fin de vencer los plazos, ya sea desde el punto de vista de contradicciones en la reglamentación y hasta la propia negación sin fundamentos.



Proyecto de ley

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

Un capítulo aparte merecen las entidades no comprendidas en el Ley 21.526 y sus modificatorias, quienes debían cumplir con los requisitos determinados en el artículo 7° de la Ley 25.798 - Condiciones de Admisibilidad, el que exige:

a) "Un certificado de cumplimiento fiscal que acredite que los fondos dados en mutuo hipotecario han sido debidamente declarados y el impuesto correspondiente debidamente ingresado, en su caso, todo ello dentro de los términos del artículo 104 de la Ley 11.683 y sus modificatorias.

b) Una declaración jurada otorgada por abogado y/o escribano con firma legalizada por los Colegios respectivos de la jurisdicción y/ o certificación de secretaria del juzgado donde tramite la causa, que acredite la legitimidad, subsistencia y plenos efectos legales del mutuo hipotecario.

c) Una declaración jurada otorgada por contador público nacional, con firma legalizada por los Consejeros profesionales respectivos, que acredite el monto definitivo del crédito.

d) Una declaración jurada otorgada por profesional habilitado al efecto por la normativa de la ciencia, arte o profesión, con firma legalizada por la entidad de colegiación, que acredite la valuación actual del inmueble."

El sistema de refinanciación sería implementado a través de la creación de un Fideicomiso, que se regiría por la ley de creación - 25.798 y su reglamentación, resultando de aplicación subsidiaria lo dispuesto en la Ley N° 24.441 y sus modificatorias, y nombrando el poder Ejecutivo Nacional el agente fiduciario. Por dicha ley el gobierno se haría cargo de las deudas hipotecarias que luego deberían ser saldadas por los deudores y en todos los casos, se otorgaría a los mismos un periodo de gracia de un (1) año, prorrogable, a partir de la vigencia de la reglamentación de la presente ley.

La realidad demostró que el espíritu de la ley fracasó, pues en poco tiempo pudimos advertir numerosos deudores que solos, o a través de asociaciones formadas por damnificados del sistema, salieron a la calle a reclamar por la inclusión en el Fideicomiso, exigiendo el respeto del derecho de igualdad y a una vivienda digna.

La Ley 25.798, no trajo soluciones, sino que por el contrario, los problemas se agravaron pues los bancos siguieron aplicando el CVS y los créditos y las cuotas subieron hasta un 20% a marzo de 2004. Asimismo, los bancos fueron compensados por la pesificación asimétrica que ellos promovieron, y además tienen la atribución de elegir a quienes entran en el mal llamado "salvataje".

Las reclamaciones parecieron no ser oídas por el gobierno, quien hasta la fecha no ha modificado ni la ley, ni ha articulado políticas que incluyan a los deudores en un plan de financiamiento que les permita mantener su vivienda mediante el pago de cuotas razonables, no confiscatorias.

A dicha omisión se suman los fallos judiciales adversos a los deudores hipotecarios, pues numerosas entidades acreedoras de mutuos hipotecarios no bancarias, se han presentado ante la justicia solicitando la inconstitucionalidad de la ley 25.798, inconstitucionalidad declarada en numerosos casos, fundándose en que "el artículo 6° de la Ley 25.798 si bien proclama el carácter optativo del sistema, la facultad de ejercer dicha opción se las otorga solo a las entidades financieras sometidas a la ley 21.526 y sus modificatorias, en tanto que los acreedores particulares podrán quedar sujetos a la refinanciación ya sea que ellos ejercieren la



Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc. opción que lo hiciera el deudor, lo que en principio deja expuesto un tratamiento asimétrico entre acreedores titulares de mutuos hipotecarios.

Frente al unilateral pedido del deudor ante un organismo administrativo, esto es el Banco de la Nación Argentina, el acreedor particular se encontraría obligado, según la ley, a aceptar como nuevo deudor al Estado Nacional.- Si a ello se agrega que los particulares no tienen la compensación otorgada por el Estado a las entidades financieras, se observa que el distinto tratamiento dado a los acreedores titulares de mutuos hipotecarios no resulta razonable ni proporcionado a los fines cuya realización se procura y se convierte, por tanto en discriminatorio y contrario al referido principio de igualdad.

La ley 25.798 altera completamente las bases del contrato al modificar no solo la moneda que las partes tuvieron en mira al contratar, con la consiguiente afectación al principio de integridad e identidad del pago, sino también al obligar al acreedor particular a aceptar aún contra su voluntad un medio cancelatorio que, además de derivar en la mutación del monto pactado inicialmente, produce la sustitución del deudor original por un organismo estatal y la extinción de las garantías, lo que no puede sino derivar en la procedencia de la declaración de inconstitucionalidad pedida por el acreedor" -- "SISTEMA DE REFINANCIACION HIPOTECARIA. INCONSTITUCIONALIDAD. CNCIV., SALA E, 29/03/05, AGUIJUN S.A. C/ WRUBEL, MARIA ANGELA".

En la actualidad, innumerables deudores que ejercieron el derecho consagrado en el artículo 6º párrafo tercero de la ley 25.798, optando por adherir al fideicomiso, abonando al Banco Nación las cuotas pactadas, se encuentran con acreedores que no han cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 7º, fundamentalmente, con la certificación de cumplimiento fiscal que acrediten que los fondos dados en mutuo hipotecario, han sido debidamente declarados y el impuesto correspondiente, debidamente ingresado y que asimismo, como defensa peticionan ante la justicia la declaración de inconstitucionalidad; que como antes citamos, en la mayoría de los casos es concedida, quedando el deudor absolutamente desamparado.

Claro está, que la mayoría de las escribanías que se hallan dentro de los acreedores no bancarios, se niegan a certificar los valores del mutuo, porque de esa manera evaden al fisco, y continúan con la presión ejercida judicial y extrajudicialmente, poniendo en riesgo el único bien que los deudores tienen, que es el asiento del grupo familiar o la pequeña empresa con la que subsisten económicamente.

Atento a que la ley 25.798 ha fracasado y en la práctica deja de tener vigencia ante cada declaración de inconstitucionalidad por parte de la justicia, es menester que el Congreso sancione una nueva norma, que obligue a todos los acreedores a ingresar en un sistema de refinanciación a los deudores hipotecarios de vivienda única y familiar, que solucione definitivamente el conflicto, estableciendo un criterio de esfuerzo compartido que no oprima al deudor; hasta tanto ello se concrete, es indispensable suspender el trámite de sentencias de trance y remate y ejecución de sentencias que tengan por objeto un bien inmueble afectado a hipoteca cuando se trate de vivienda única, familiar y de residencia permanente.

Varias provincias ante la grave situación que atraviesan los deudores, han sancionado normas en este sentido; cabe mencionar la Ley 13.302 de la provincia de

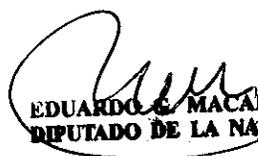


Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.
Buenos Aires; Ley 3860 Protección de la Vivienda, de la provincia de Río Negro;
Ley 7194 - Prórroga de subastas de Inmuebles Hipotecado, de la Provincia de
Mendoza, entre otras.

A todas luces, es fundamental que el Gobierno arbitre las medidas pertinentes para salvaguardar el derecho de propiedad, de acceso a una vivienda digna de innumerables habitantes de la república, para ello como primera medida debe garantizarse la conservación del bien, solicitando entonces se suspendan por un año todas las medidas procesales que pongan en riesgo el mismo.

Por todo lo expuesto, solicitamos a los Señores que acompañen el presente Proyecto de Ley con su voto afirmativo.


EDUARDO C. MACALUSE
DIPUTADO DE LA NACIÓN


MARTA MAFFEI
DIPUTADA DE LA NACIÓN