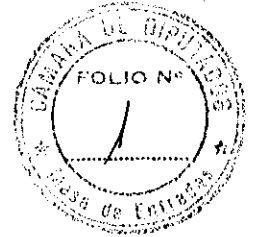


CAMARAS DE LA NACION MESA DE ENTRADA	
22 AGO 2005	
SEC: 2	104723 HORAS 4 ⁵

Proyecto de ley



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

MODIFICACIÓN DE LA LEY 25.798

Artículo 1º: Se sustituye el artículo 2º de la ley 25.798 por el siguiente:

“Artículo 2º: A los fines de la presente ley, se entenderá como mutuo elegible aquel garantizado con derecho real de hipoteca o bien que corresponda a un saldo refinanciado instrumentado mediante boleto de compraventa, siempre que se cumplan la totalidad de los siguientes requisitos:

- a) Que el deudor sea una persona física o sucesión indivisa.
- b) Que el destino del mutuo haya sido adquisición, mejora, construcción y/o ampliación de vivienda, o la cancelación de mutuos constituidos originalmente para cualquiera de los destinos antes mencionados.
- c) Que dicha vivienda sea única y familiar.

La posesión por parte del deudor de un segundo inmueble registrado a su nombre, no obstará al cumplimiento del requisito del inciso c) precedente en tanto se verifiquen –con relación al mismo- la totalidad de los siguientes extremos:

- a) Que el inmueble haya sido adquirido por herencia, legado o donación.
- b) Que la propiedad indivisa del deudor sea inferior del 51%.
- c) Que no genere rentas de ninguna clase o especie.

La naturaleza del acreedor no constituye requisito de elegibilidad, resultando incluidos en consecuencia, los mutuos celebrados con entidades financieras o acreedores no financieros. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 26 de la presente ley.

14/8



Proyecto de ley

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

Artículo 2º: Se sustituye el artículo 3º de la ley 25.798 por el siguiente:

“Artículo 3º: La parte deudora de un mutuo elegible deberá haber incurrido entre el 1 de enero de 2000 y el 11 de septiembre de 2003 y mantenerse en dicho estado desde entonces hasta la fecha de entrada en vigencia de la presente ley.”

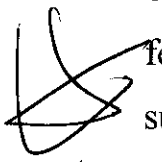
Artículo 3º: Se modifica el último párrafo del Art. 6 de la ley 25.798 el que quedará redactado de la siguiente forma:

“Con independencia de la naturaleza del acreedor, el plazo para ejercer la referida opción será de ciento ochenta días hábiles de la entrada en vigencia de la reglamentación de la presente ley modificatoria.”

Artículo 4º: Se incorpora como inciso l) del Art. 16 de la ley 25.798 el siguiente:

“II) El Estado Nacional debe compensar a los acreedores no financieros de mutuos declarados elegibles conforme los artículos 2, 3, y 5; con una suma equivalente a la diferencia entre el importe refinanciado conforme al sistema creado por esta Ley y el que surja de la liquidación practicada en sede judicial en los procesos que exista sentencia firme. Esta compensación, procederá en la medida en que el acreedor en juicio exprese en un acuerdo transaccional, su voluntad de concluir el proceso judicial en trámite, contra el pago de la compensación establecida.

De no existir sentencia firme, la compensación procederá por la diferencia entre el monto refinanciado conforme esta ley y el que surja de adicionar a uno (1), el cincuenta por ciento (50%) de la diferencia entre la cotización de la moneda extranjera prevista en el mutuo refinanciado a la fecha que fije la reglamentación y el tipo de cambio fijado por la ley 23.928 en su redacción original.


45



Proyecto de ley

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

Artículo 5º: Se incorpora a continuación el Art. 24 de la ley 25.798 el siguiente:

“Art. 24 bis: Desde la entrada en vigencia de la ley y hasta el vencimiento del plazo previsto en el artículo 6, se suspenden –salvo consentimiento expreso del deudor- todas las ejecuciones de sentencia que tengan por objeto el remate de viviendas comprendidas en las previsiones de los artículos 2,3,y 5, en especial las medidas de desalojo previstas en la ley 24.441 y el artículo 598 del Código de Procedimiento Civil y Comercial.”

Artículo 6º: Se incorpora como segundo párrafo del artículo 25 de la ley 25.798, el siguiente:

“Se delega en el Poder Ejecutivo de la Nación, la determinación, forma, modalidad y plazo de otorgamiento de la compensación a los acreedores establecida en el artículo 16 a cuyo fin el Jefe de Gabinete de Ministros podrá redistribuir partidas del Presupuesto Nacional. Dicho cometido deberá ser cumplido con intervención del Ministerio de Economía y Producción dentro de los treinta (30) de la entrada de vigencia de esta ley”.

Artículo 7º: Se reemplaza en el artículo 7 inciso a) y b) de la ley 25.798 la expresión “mutuo hipotecario” por la expresión “mutuo”.

Artículo 8º: Se reemplaza en el artículo 16 inc. e) de la ley 25.798 la expresión “La parte acreedora mantendrá como garantía el derecho real de hipoteca” por la expresión “La parte acreedora mantendrá la garantía original”.



Proyecto de ley

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

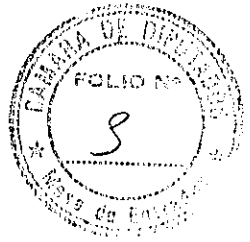
Artículo 9º: Se reemplaza en el artículo 18 de la ley 25.798 la expresión “asiento del derecho real de hipoteca” por la expresión “que garantiza el cumplimiento de la obligación asumida por el deudor”.

Artículo 10º: La presente ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 11º: Comuníquese al Poder Ejecutivo de la Nación.

Dr. HERIBERTO ELOY MEDIZA
DIPUTADO NACIONAL

LUCRECIA E. MONTI
DIPUTADA DE LA NACION



Proyecto de ley

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

Fundamentos:

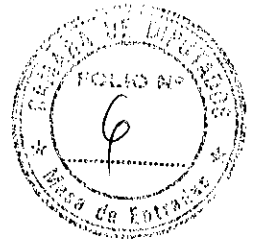
Señor Presidente:

La aprobación de la ley 25.798 creó el Sistema de Refinanciación Hipotecaria con el objetivo central y urgente de contribuir a resolver la grave situación social derivada de las ejecuciones hipotecarias de inmuebles de vivienda única y familiar.

Si bien la ley mencionada fija pautas tendientes a facilitar la financiación de las deudas y evitar las ejecuciones hipotecarias de un conjunto amplio de deudores, sus alcances efectivos son limitados e insuficientes para resolver la totalidad de situaciones en riesgo social ante la inminencia de desalojos.

En el sentido apuntado, la ley 25.798 y su modificatoria la ley 25.908 no contemplan la situación de quien es titulares de boletos de compraventa para la adquisición de un inmueble que resulta ser vivienda única, familiar, y de ocupación permanente del deudor y su grupo familiar. Ello afecta a un gran colectivo de deudores, violando sus derechos de igualdad ante la ley, el derecho al acceso a una vivienda digna, y también el derecho de propiedad, todos consagrados en la Constitución Nacional y en los Tratados de Derechos Humanos incorporados en el artículo 75 inc. 22 y otros tantas convenciones internacionales que tienen relevancia internacional.

Sabemos que hay muchos proyectos presentados en el Congreso Nacional, entre ellos el expediente N° 1411-D-05 de los también aquí firmantes Diputados Lucrecia Monti y Heriberto Mediza, pero ninguno ha



Proyecto de ley

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

logrado sanción. Referido proyecto que obtuvo dictamen aprobado en las Comisiones de Justicia y Finanzas, avanzaba sobre la suspensión de los juicios de ejecución y la reapertura del plazo para poder ingresar al sistema que fue reglamentado con algunas dificultades en su implementación.

Este segundo proyecto busca ir más allá, sin entorpecer los avances que ya tiene el trámite legislativo del primero, por eso pretende lograr la inclusión de casos que no habían quedado contemplados anteriormente y que en realidad reflejan el mismo drama.

Otro objetivo es terminar con la inseguridad jurídica evitando que los jueces declaren inconstitucional la ley 25.798, lo que solo puede lograrse dando a los acreedores del sistema privado la misma solución que se le dio a los bancos, poniendo en cabeza del Estado Nacional la responsabilidad de la reparación.

Otro tema que solicitamos reconsiderar es la fecha de inicio del beneficio para los deudores. Los deudores nos han trasladado su inquietud considerando que la fecha tomada es arbitraria considerando que también debieron incluirse deudores que cayeron en mora con posterioridad al 31 de diciembre de 2000, por considerar esa fecha clave para medir la situación económica. No olvidemos que no solo la devaluación del peso sino también la desocupación, llevaron a muchas personas a no poder pagar sus cuotas, comprometiendo la suerte de su vivienda única y familiar. Todo ello surge de los indicadores económicos y sociales de la época y pueden verse en los informes del INDEC. También ellos merecen una solución a sus problemas.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



Proyecto de ley

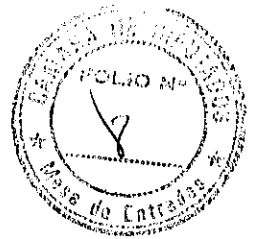
El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

Asimismo, se hace necesario otorgar mayores precisiones a la expresión “vivienda única y familiar” contenida en el Art. 2 inc. c) de la ley 25.798, para evitar interpretaciones equívocas de funcionarios y jueces, y que la legítima voluntad del legislador interpretando las necesidades de sus representados.

Este proyecto, cuyos aspectos centrales fueron discutidos con integrantes de A.D.A (Asociación de Deudores Argentinos), pretende dar estado parlamentario a las inquietudes que ellos mismos nos trasladaron en sus distintas visitas a esta H. Cámara, implementando medidas extraordinarias tendientes a tutelar los bienes y los derechos, tanto de los deudores como de los acreedores, teniendo en cuenta que la ley 25.798 fue dictada en el marco de una situación de emergencia pública social, económica, administrativa, financiera y cambiaria.

Debe quedar claro que no se esta conculcando el derecho de los acreedores, sino que como parte de la emergencia y de la reestructuración global del sistema financiero se está modificando el plazo de pago a partir de la creación de un fideicomiso cuyas características aparecen detalladas en el artículo 16 de la Ley 25798, pero a cambio se le da al acreedor la posibilidad de cobrar la deuda que ya está en mora, desde el 31 de diciembre del 2000, sin llegar a la necesidad traumática para el deudor que es la subasta de su única vivienda familiar.

En este proyecto se mantiene como monto tope el de \$ 100.000 , la característica de vivienda única familiar y la necesidad de acreditar el cumplimiento de las obligaciones impositivas en los términos establecidos en las normas tributarias.



Proyecto de ley

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

A si mismo con las modificaciones introducidas en el Art.4 se pretende evitar que el juez siga adelante con las ejecuciones declarando las inconstitucionalidad de las normas, declarándolas violatorias al derecho de propiedad. Se le da a los acreedores del sistema privado la misma compensación que los bancos, y en este caso, es público y notorio que los bancos fueron compensados con bonos.

Otro cambio importante es haber incorporado, la propiedad indivisa que antes quedaba excluida. En este caso se exige que la propiedad indivisa del deudor sea inferior del 51 % . Por ejemplo el caso de una mujer viuda que vive con su hijo y es titular del 50% de la propiedad como bien ganancial estaríamos hablando, también de vivienda única y familiar.

Y un comentario, adicional: los jueces que hablan de aplicar la teoría del sacrificio compartido, están gravando doblemente al deudor que no sólo vio triplicada su deuda, sino que va a tener que pagar cuotas con sueldos devaluados y en consecuencia con menor poder adquisitivo. Si el sacrificio se hace para el bien de toda la comunidad, los deudores no pueden ser agobiados con cuotas que no pueden pagar sobre la base de una situación que era imprevisible si se considera la normativa vigente en ese tiempo. Por eso es justo que el Estado Nacional asuma una parte de la responsabilidad en la compensación al acreedor atento que idéntico criterio se siguió cuando el acreedor es una entidad financiera.

Por las razones expuestas, solicitamos la aprobación del presente proyecto de ley


Dr. HERIBERTO ELOY MEDIZA
DIPUTADO NACIONAL


LUCRECIA E. MONTI
DIPUTADA DE LA NACION