

*El Poder Ejecutivo
Nacional*

"2009 - Año de Homenaje a Raúl SCALABRINI ORTIZ"

CAMARA DE DIPUTADOS	
MESA	86
9 FEB 2009	
SEC. 26	HORA 14

CAMARA DE DIPUTADOS
FOLIO 1
MESA DE ENTRADAS

MINISTERIO DE ECONOMIA
Nº 1

BUENOS AIRES, - 5 FEB 2009

AL HONORABLE CONGRESO DE LA NACION:

Tengo el agrado de dirigirme a Vuestra Honorabilidad para someter a su consideración un Proyecto de Ley, cuyo objetivo principal es atender la particular situación judicial en la que se encuentran muchos de los deudores hipotecarios de acreedores privados incluidos en el Fideicomiso para la Refinanciación Hipotecaria creado por la Ley N° 25.798 y sus modificaciones, que cuentan con sentencias firmes y pasadas en autoridad de cosa juzgada, que declararon la inconstitucionalidad, inaplicabilidad y/o inoponibilidad de la normativa aplicable al referido fideicomiso y/o del conjunto de leyes de emergencia que dispusieron la conversión a Pesos de las obligaciones de dar sumas de dinero pactadas en origen en moneda extranjera.

En primer lugar, corresponde recordar que mediante la Ley N° 25.798 y sus modificaciones –reglamentada por el Decreto N° 1.284 de fecha 18 de diciembre de 2003– se creó el Sistema de Refinanciación Hipotecaria con el objeto de implementar mecanismos para la refinanciación de los mutuos garantizados con derecho real de hipoteca, que cumplieran ciertos requisitos.

Con posterioridad, y debido a diversos pronunciamientos judiciales que negaban la constitucionalidad y aplicabilidad del referido sistema, se sancionó la Ley N° 26.167 mediante la cual se estableció un procedimiento especial aplicable a los casos previstos en la Ley N° 25.798 y sus



(Handwritten signature)

*El Poder Ejecutivo
Nacional*



modificaciones, fijándose las pautas para la determinación de la deuda por el Juez, la que no podía exceder el cálculo que surgía entre la conversión de UN (1) Dólar Estadounidense, o su equivalente en otra moneda extranjera, a UN (1) Peso, más el TREINTA POR CIENTO (30%) de la diferencia entre dicha paridad y la cotización libre del dólar a la fecha en que se practicara la liquidación, más una tasa de interés anual por todo concepto que no podía ser superior al DOS COMA CINCO POR CIENTO (2,5%), desde la mora hasta su efectivo pago.

Asimismo, mediante el Decreto N° 1.176 de fecha 3 de septiembre de 2007, se reglamentó la posibilidad de que el deudor adherido al Fideicomiso para la Refinanciación Hipotecaria pudiera solicitar una nueva financiación al Fiduciario, en el caso que el monto de la liquidación practicada de conformidad con las referidas pautas superara el monto disponible por el Fiduciario –BANCO DE LA NACION ARGENTINA, entidad autárquica en el ámbito del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS– con motivo de su inclusión en el citado Fideicomiso.

No obstante ello, cabe destacar que en un significativo número de procesos de ejecución se dictaron sentencias –que se encuentran firmes y pasadas en autoridad de cosa juzgada– que declararon la invalidez constitucional o la inaplicabilidad de la Ley N° 25.798 y sus modificaciones, y en las que se dispusieron pautas para la determinación y liquidación de la deuda reclamada que difieren de las previstas en el procedimiento especial contemplado en la mencionada Ley N° 26.167.

A esta altura cabe tener presente que -si



El Poder Ejecutivo Nacional



bien en el Artículo 7º de la Ley Nº 26.167 no se prevé la posibilidad de cancelar obligaciones respecto de las cuales no se hubiera observado el mecanismo de determinación y liquidación establecido en los Artículos 2º, siguientes y concordantes de aquella ley- en los autos "RECURSO DE HECHO DEDUCIDO POR LA DEMANDADA EN LA CAUSA GRILLO, VICENTE c/ SPARANO, CLAUDIO RAFAEL", la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACION advirtió, en su sentencia del 3 de julio de 2007: "...que el art. 7 de la ley 26.167, al referirse al pago de la deuda fijada en los términos del art. 6, prevé la hipótesis de que '...el pago, a pedido del deudor, sea realizado, en forma parcial o total, con aportes del Fondo Fiduciario previsto en la ley 25.798...'. Ello pone en evidencia que el legislador consideró también la posibilidad de que, en ciertas hipótesis, el deudor pudiera cancelar una parte del crédito del ejecutante con fondos propios y pagar la parte restante mediante la utilización del fondo fiduciario...". En esa causa, se confirió un plazo adicional al deudor para que manifestara su voluntad de cancelar el crédito en la forma indicada, en el entendimiento que ello no implicaría vulnerar los derechos del acreedor.



Ahora bien, a pesar de abrirse esta nueva posibilidad para los deudores de requerir la aplicación de la Doctrina sentada por el Fallo "Grillo" de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, lo cierto es que en muchos casos de sentencia firme, existe una notable diferencia entre el monto ofrecido por el Fiduciario y lo que corresponde abonar en virtud del decisorio judicial.

Es por ello que, tomando los fundamentos

El Poder Ejecutivo Nacional



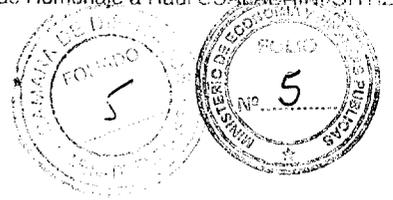
esgrimidos en ese fallo del Máximo Tribunal, y con el propósito de preservar la vivienda única y familiar del deudor, se ha propiciado el Proyecto de Ley que se acompaña mediante el cual no sólo se extiende el mecanismo previsto en el Artículo 7º de la Ley N° 26.167 a aquellos deudores que cuenten con sentencia firme; sino que también se incrementa, en estos supuestos, la refinanciación al deudor hasta el monto que surja de la sentencia que hubiera quedado firme y pasada en autoridad de cosa juzgada.

En ese marco, deviene necesario autorizar al MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS para que, en uso de las atribuciones conferidas en el inciso g), Artículo 1º del Decreto N° 342 de fecha 18 de abril de 2000, incorporado por el Artículo 2º del Decreto N° 1.284 de fecha 18 de diciembre de 2003, determine las sumas del FONDO FIDUCIARIO PARA LA RECONSTRUCCIÓN DE EMPRESAS que deberán asignarse al Fideicomiso para la Refinanciación Hipotecaria, a los fines de alcanzar el objetivo señalado en el párrafo precedente.

Por otra parte, debe aprovecharse la oportunidad para precisar los alcances de la asistencia del Fideicomiso en materia de honorarios, cuestión que fue introducida mediante la Ley N° 25.908 en los siguientes términos: "...el fiduciario cancelará los gastos y honorarios determinados por la sentencia de remate...". En este sentido, se dispone que cuando el pago de honorarios hubiera sido impuesto al deudor, ya sea por resolución firme y pasada en autoridad de cosa juzgada o por acuerdos con homologación judicial firme, el Fondo Fiduciario se hará cargo del pago y consecuente refinanciación de estos



El Poder Ejecutivo Nacional



emolumentos, hasta el porcentaje máximo arancelario previsto en la jurisdicción respectiva.

Por todo lo expuesto, y en el entendimiento que el Proyecto de Ley bajo análisis tiende a encontrar una solución de fondo a este universo de deudores comprendidos en el Fideicomiso para la Refinanciación Hipotecaria, se solicita tenga a bien brindar al presente tratamiento preferencial.

Dios guarde a Vuestra Honorabilidad.

MENSAJE Nº 86

Sr. SERGIO TOMAS MASSA
JEFE DE GABINETE DE MINISTROS

Carlos R. Fernández
Ministro de Economía y Finanzas Púbi

M.E.yFP.
21
3016

*El Poder Ejecutivo
Nacional*



EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA NACION ARGENTINA, REUNIDOS EN CONGRESO, ...
SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY:

ARTICULO 1º.- Dispónese que podrá aplicarse el sistema de pago previsto en el Artículo 7º de la Ley N° 26.167 a aquellas ejecuciones hipotecarias iniciadas contra deudores incluidos en el Fideicomiso para la Refinanciación Hipotecaria creado por la Ley N° 25.798 y sus modificaciones, cuyo acreedor de origen no fuera una entidad financiera sometida al régimen de la Ley N° 21.526, que cuenten con sentencia firme y pasada en autoridad de cosa juzgada con anterioridad a la sanción de la presente ley, mediante la cual se declare la inconstitucionalidad, inoponibilidad y/o inaplicabilidad de la normativa que regula el Sistema de Refinanciación Hipotecaria y/o del conjunto de leyes de emergencia que dispusieron la conversión a Pesos de las obligaciones de dar sumas de dinero pactadas en origen en moneda extranjera.

ARTICULO 2º.- En los supuestos mencionados en el artículo precedente, los aportes del Fideicomiso para la Refinanciación Hipotecaria podrán extenderse, a solicitud del deudor, hasta cubrir el monto total que surja de la sentencia que hubiere quedado firme y pasada en autoridad de cosa juzgada.

ARTICULO 3º.- El Juez, de oficio o a pedido de parte, cualquiera sea el estado del proceso de ejecución, conferirá al deudor un plazo de TREINTA (30) días para que manifieste su opción por cancelar la deuda resultante conforme lo previsto en los artículos precedentes, observándose en lo pertinente el procedimiento establecido en el Artículo 7º de la Ley N° 26.167.

21



El Poder Ejecutivo Nacional

ARTICULO 4º.- El Fiduciario, en todos los casos en que el deudor tenga que afrontar el pago de honorarios, ya sea por resolución firme y pasada en autoridad de cosa juzgada o por acuerdo con homologación judicial firme, cancelará y consecuentemente les refinanciará ese importe hasta el máximo arancelario correspondiente a la jurisdicción respectiva.

ARTICULO 5º.- Autorízase al MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS para que, en uso de las atribuciones conferidas en el inciso g) del Artículo 1º del Decreto N° 342 de fecha 18 de abril de 2000, determine las sumas del FONDO FIDUCIARIO PARA LA RECONSTRUCCIÓN DE EMPRESAS que deberán asignarse al FONDO FIDUCIARIO PARA LA REFINANCIACIÓN HIPOTECARIA para la atención de los gastos que demande esta medida.

ARTICULO 6º.- EI PODER EJECUTIVO NACIONAL, a través del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS será la Autoridad de Aplicación e interpretación de la presente ley, quedando facultado para dictar las normas complementarias y/o aclaratorias que resulten necesarias.

ARTICULO 7º.- La presente ley comenzará a regir a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTICULO 8º.- Comuníquese al PODER EJECUTIVO NACIONAL.

21

(Handwritten mark)

(Handwritten signature)

(Large handwritten signature)
Sr. SERGIO TOMAS MASSA
JEFE DE GABINETE DE MINISTROS

(Handwritten signature)
Carlos R. Fernández
Ministro de Economía y Finanzas Públicas