



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

La iniciativa, cuyo tratamiento se solicita al Congreso de la Nación, tiende a otorgar una solución definitiva en los tres casos de deudores, los bancarios, los de escribanía y los deudores del antes Banco Hipotecario Nacional surgidos por deudas originadas en la pre-convertibilidad (Ex Banco Hipotecario Nacional).

La ley n° 25.798, intentó buscar un mecanismo para resolver la situación planteada en torno a las ejecuciones hipotecarias sobre vivienda única, atento que un sector importante de la sociedad vio severamente afectados sus derechos por la grave crisis económica por la que atravesaba el país, a tal fin, la ley y su reglamentación fijaron pautas tendientes a evitar las ejecuciones hipotecarias. Para los pre-convertibilidad del Banco Hipotecario, instrumento de la comisión del artículo 23, con dictamen presentado por la Senadora Sonia Escudero y la Asociación Adevifra.

Si bien algunas ejecuciones hipotecarias se evitaron, existieron fallos judiciales que atendiendo los derechos de los acreedores, aplicaron la "jurisprudencia del esfuerzo compartido" y el deudor al ingresar al sistema de Fideicomiso vio agravada su situación patrimonial y seguridad jurídica, por tener que afrontar la diferencia ente un dólar uno a uno y la cotización en el mercado libre.

Entre los fundamentos de las iniciativas se expresa:

- La situación es doblemente gravosa para el deudor, por una parte, viene pagando hace más de 20 meses la cuota al fiduciario, con una tasa de interés del 14,5 %, quien se subrogaría en los derechos del acreedor; pero la demora en la integración de los fondos públicos, obstaba a su presentación judicial.
- Por otra parte los jueces decretan la inconstitucionalidad de la ley o su inaplicabilidad y prosiguen con proceso ejecutorio hasta llegar a la subasta estos son los hechos que crearon el escenario que hoy lleva a los deudores a proseguir con sus reclamos. El Estado que es el garante final de la seguridad jurídica arbitró una herramienta que resultó inconveniente con el objetivo perseguido.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- Hoy los deudores que ingresaron al sistema de refinanciación hipotecaria tienen dos acreedores y ninguna solución.
- La jurisprudencia ha considerado hasta el presente, que los actores involucrados en el esfuerzo compartido se circunscribían a dos (el deudor y el acreedor) basado en el instituto legal de la imprevisión artículo 1198 del Código Civil, que dio lugar a la teoría del esfuerzo compartido.
- Subyace en el espíritu del artículo 1198 del Código Civil, que si en la base del negocio se produjera una alteración total e imprevista, que no hubiera sido considerada en el contrato, no sería de buena fe someter a la parte perjudicada al cumplimiento de algo que se pactó bajo circunstancias totalmente distintas.

En este caso la intervención del Estado permitiría restituir el equilibrio de las prestaciones, y se comenzaría a crear las condiciones para que la sociedad reconstruya su confianza en el Estado, que en última instancia es el garante de la seguridad jurídica.

La presente iniciativa resume las cuestiones planteada en distintos proyectos obrantes en el Congreso de la Nación y las solicitudes de los afectados.

Por ello:

Autor: Labor Parlamentaria



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

COMUNICA

Artículo 1°.- Solicitar a la Honorable Cámara de Diputados de la Nación y al Honorable Senado de la Nación el tratamiento urgente de la problemática que afecta a los Deudores Hipotecarios de vivienda única y unidad productiva.

La solución deberá contemplar:

- a) Solicitar se declare la emergencia habitacional en todo el territorio de la República Argentina, en los términos de la Ley n° 25.561 de emergencia pública y de reforma del régimen cambiario, hasta tanto se de una solución definitiva a todos los deudores hipotecarios.
- b) Suspensión de todo proceso judicial, remate, desalojo y cualquier otro proceso judicial o extrajudicial que afecte la vivienda única familiar y la unidad productiva, salvo los juicios por alimentos, laborales y penales, por especificaciones de la ley, hasta tanto la ley se implemente.
- c) La legislación que se dicte deberá ser de orden público, excluyendo expresamente los alcances del principio del esfuerzo compartido y equidad previstos en el artículo 11 de la ley n° 25.561, sus prorrogas y sus modificatorias, como así también sus respectivos decretos reglamentarios a los deudores hipotecarios.
- d) Derogar el artículo 29 de la ley n° 21.799 del Banco de la Nación Argentina, para todo el sistema financiero y deudores privados, por ser procedimiento de subasta extrajudicial violatorio de los derechos de propiedad y defensa en juicio (artículos 17 y 18 de la Constitución Nacional) y tratados internacionales, siendo un anacronismo que en el estado de evolución del derecho se autorice legalmente a que se disponga de la propiedad ajena sin forma de juicio alguno.
- e) Derogar, El Título V -artículos 52 al 67- de la ley n° 24.441, que establece el procedimiento de subasta abreviada por tratarse de un procedimiento



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

inconveniente y abusivo, frente al distinto contexto social y económico, complejidades e injusticias de la problemática del endeudamiento que afecta la vivienda familiar, además es claramente anticonstitucional.

- f) La obligatoriedad de los Bancos a incorporar al total de los deudores afectados quedando la opción únicamente en manos del deudor, exigiendo el principio de igualdad ante la ley para todos los deudores hipotecarios de vivienda única en riesgo.
- g) Recalcular la deuda tomando como base al mutuo de origen y aplicando la tasa interés pactada en dicho mutuo o la tasa de interés establecida por el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones habituales de descuento optando por la menos de ellas, para determinar el valor presente neto de la obligación financiera pendiente tomando como pago a cuenta del deudor la diferencia de ambas tasas de interés. Descontar los pagos efectuados, sin permitir la capitalización de intereses prohibida por el artículo 623 del Código Civil, derogando además cualquier sistema que se oponga al recalcular de interés simple previsto por el Código. El nuevo saldo nunca podrá superar el valor real de la propiedad afectada en garantía.
- h) Las cuotas no podrán superar un porcentaje no mayor al veinte por ciento (20%) de los ingresos y deberán ser actualizadas conforme evoluciones los ingresos del deudor.
- i) Todos los deudores alcanzados por la emergencia serán desafectados de las centrales de información de créditos, en la medida en que los mismos hubiesen sido afectados como cumplimiento del pago de cuotas de créditos hipotecarios. Una vez reestructurados serán calificados de acuerdo con su nueva situación financiera en la clasificación del Banco Central Argentino.
- j) Evaluar la situación personal del deudor con respecto a la edad, ingreso familiar, empleo, grupo familiar, personas de su familia en condiciones especiales (discapacidades, enfermedades terminales, jubilados, etcétera).
- k) Las costas de los juicios, incluida la totalidad de honorarios de los profesionales y auxiliares intervinientes, no podrán superar en ningún caso un porcentaje equivalente al diez por ciento (10%) del



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

mutuo original. Dichas costas recién serán exigibles una vez alcanzada la solución definitiva.

- l) Toda vivienda única deberá ser considerada bien de familia, salvo el consentimiento del titular a lo contrario.
- m) Todas las ejecuciones de vivienda única debe ser promovida y ejecutada dentro de la normativa de la provincia donde se encuentre el inmueble.
- n) Solicitar al Banco Central Argentino información sobre los créditos de vivienda única afectadas por las consecuencias socioeconómicas que ponen en situación de riesgo la vivienda familiar, para determinar futuras políticas públicas.
- o) Solicitar al Ministerio de Economía y al Banco Central Argentino, que se establezcan normativas precisas para permitir que los tomadores de créditos puedan, si así lo desean, cancelar anticipadamente su deuda sin tener que abonar montos extras ni multas bajo ningún concepto.
- p) Solicitar al Ministerio de Economía y al Banco Central Argentino, que se establezcan normativas precisas para permitir que los tomadores de créditos puedan, si así lo desean, reducir el plazo de pago.
- q) Actualizar la legislación sobre habeas data para que los bancos, financieras y otros emitan información cuando el cliente lo solicite (Especificación de cuota, rubro interés, capital, saldo pendiente, etcétera).
- r) Los créditos del ex Banco Hipotecario Nacional no deben ser incluidos en el fideicomiso de la ley n° 25.798 ni bajo la 24.441, debido a que los mismos están sobrevaluados como consecuencia de las modificaciones unilaterales practicadas por el banco y además porque su origen es el de créditos con fundamentos sociales.
- s) El Banco Hipotecario S.A., debe tomar los saldos a partir de la ley de saneamiento 24.143, descontar los pagos posteriores manteniendo la tasa original, sin capital izar intereses. Tal cual lo confirman los fallos judiciales Zanón, Venturino, Labriola, La Molina (este último con fallo de Cámara de Apelaciones y Corte Suprema). Estén estos al día o en mora.
- t) El Banco Hipotecario S.A., dispondrá la transferencia de los créditos sociales a un valor real y bonificado



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

a las provincias, especialmente teniendo en cuenta que a partir del año próximo caduca el plazo establecido por la ley n° 24.855. y que ya se llevan pagados no menos de 20 años, con promedios de edad superior a los 50 años. Proponemos la utilización del origen de los fondos que constituyen la ley n° 25.718 (Fonavi, Desarrollo Social, artículo 13 ley n° 24.143) e inclusive los fondos del fideicomiso de la Privatización del Banco.

- u) En los casos de saldos a favor del deudor debe constituirse un fondo similar al previsto en el artículo 13 de ley n° 24.143, para dar soluciones que lo ameriten a esta línea de crédito.
- v) El Banco Hipotecario Sociedad Anónima incentivará la cancelación anticipada con una quita adicional del treinta por ciento (30%) sobre el saldo resultante.

Artículo 2°.- Dar conocimiento de la presente comunicación a todas las Legislaturas Provinciales y de la Ciudad de Buenos Aires, al Parlamento Patagónico y a la Unión de Parlamentarios del MERCOSUR y solicitar se expidan en el mismo sentido.

Artículo 3°.- De forma.