



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

En la década del 80, muchos créditos fueron otorgados por el Banco Hipotecario Nacional con el fin de paliar el déficit de viviendas. De manera que, vía tales créditos, muchos ciudadanos lograron su vivienda propia y por esa razón otros pudieron migrar de las grandes urbes a ciudades del interior del país. Otros créditos los otorgó el Banco para ampliar viviendas, refaccionar propiedades afectadas por temporales, por ejemplo, la nevada de 1984 que azotó a la Patagonia. La radicación de familias en la patagonia; la población de zonas de frontera; soluciones a desastres cismáticos (terremotos, sismos, inundaciones, etcétera); radicación y repatriación de intelectuales, problemas sociales, etcétera.

En 1922, el Banco Hipotecario Nacional, apoyándose en la ley n° 24.143, sanea la cartera del Banco, cargando tal operación de saneamiento a los adjudicatarios mediante la modificación unilateral de los contratos originales. Con el aumento de tasa y capitalización de intereses, dando lugar a la figura del anatocismo y el consecuente aumento del capital y plazos. De manera que más paga el deudor, más debe.

Esta modificación, de la que no se informó claramente al cliente, comenzó a hacerse lentamente. De manera que los adjudicatarios ante una situación de crisis socioeconómica, en la que la desocupación y subocupación flagelan al país, luego de pagar 12/15 años deben mucho más que al comienzo y por plazos tan extensos que muchos de ellos no vivirán para pagar su vivienda.

Por otro parte, habiendo varias alternativas para aplicar la ley n° 24.143, el Banco aplicó la que más lo beneficia, tanto en lo que se refiere a recuperación del capital prestado como al pago de impuestos por intereses ganados, con el obvio perjuicio para el deudor y para el país.

En julio de 1997 se sanciona la ley n° 24.855, que deroga la anterior aunque incorpora en el artículo 17 (el artículo 13 de la ley n° 24.143), dejando desamparados a los adjudicatarios, a merced del capricho del ente que reniega de los fines para los que fue creado.

- Capitalización de intereses.
- Securitización de los créditos sin autorización del cliente.

No información al cliente de cambios.

La presión para firmar contratos (para refinanciar las deudas por mora) con intereses y honorarios de los abogados elevadísimos, con la consecuente y prevista caída de los convenios por imposibilidad de pago, que envían a los clientes



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

a situaciones sin salida.

La aplicación del artículo 38 no se cumplió ya que fue vetado por el Poder Ejecutivo la posibilidad de arbitrar las diferencias con un tercero, disponiendo por lo tanto el banco del poder arbitrario de hacerlo a su antojo. Ej. El banco no reconoce la forma en que lo hace, además no contempla los aportes extraordinarios a las empresas constructoras, cuando el mismo avaló tales acuerdos. Tal situación demuestra la inequidad de lo actuado por el banco como parte y juez.

Por otra parte, la aplicación del artículo 39, que contemplaba una cuota no superior al veinticinco por ciento (25 %) del ingreso familiar, con el aumento desmesurado del capital implicaba un extensión absurda de los plazos, lo que, por otra parte, ocurre sin que se tomen en cuenta los ingresos. Los artículos 33 y 39 no benefician a créditos de operaciones individuales.

La no adjudicación de los beneficios del artículo 13 (ley n° 42.143), tramitados desde la sanción de la ley sin otorgar, y en la mayoría de los casos no se respondió a tal solicitud.

Con motivo de dar soluciones a los planteos expresados el banco en el mes de mayo 2000 dicta una resolución de directorio planteando en líneas generales el congelamiento de la cuota, la elevación de las tasas de interés al nueve por ciento (9%), la atención de problemáticas en barrios, la ampliación de fondos al artículo 13 (con lo destinado a tal fin para próximos años). Reitera su inequidad con distintas respuestas, pone a miles de familias al borde de los remates, dispone de convenios de adecuación y mora con condiciones leoninas. En casos de operaciones individuales no reconoce la sobrevaluación de las viviendas, encontrándonos con casos en que las deudas superan el valor de venta (sin considerar los pagos hasta la fecha). Creemos que el banco solo busca extender plazos, no bajar ni las tasas ni las cuotas convirtiéndonos en inquilinos permanentes.

En el país existen alrededor de 200.000 familias que padecen la crítica situación de sentir amenazadas sus viviendas, años de esfuerzo y en la certidumbre que si pierden esta vivienda no podrá acceder nunca más a otra.

Si bien no es claro, dado los cálculos efectuados por los damnificados, el BH SA asegura utilizar el Sistema Francés, el que se torna perverso con los plazos extensos. Si se hubiese aplicado el nueve por ciento (9%) al efectuar la modificación, el valor de las cuotas serían menores porque no hubiese habido capitalización de intereses (expresamente prohibido por nuestras leyes).

A raíz de la globalización, los ciudadanos, desamparados por el Estado, asisten impotentes y desesperados al privilegio otorgado por las privatizaciones a la inversión



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

externa. Tal el caso del Banco Hipotecario. Respaldado por medidas tomadas por el Banco Central de la República Argentina que defiende derechos adquiridos de grupos financieros y denota los derechos de los ciudadanos de este país. (Se autorizó al Hipotecario a elevar la tasa de interés alegando emergencia, se permitió capitalizar intereses, se permitió que el Estado no tuviera en funciones a los directores que lo representan). Jamás tuvo en cuenta la situación social, las tasas acordadas, los plazos, etcétera.

Es necesario crear mecanismos desde la legislación para responder a los reclamos de los ciudadanos quienes, en este caso particular como en otros, han encontrado la manera de unirse para apelar a sus representantes en busca de una solución que revierta la situación creada unilateralmente para beneficio de los intereses financieros del Banco que desconociendo los fines sociales para el que fue creado (objetivos con el que otorgó los créditos hipotecados en la década de los 80) ataca el derecho a la vivienda, lo que conlleva un ataque a la dignidad humana y a veces a la vida misma. Exigimos justicia.

La norma que se propone a la Honorable Legislatura Provincial, no soluciona la cuestión de fondo que debe ser reparada en la órbita nacional. Lo que se pretende es facilitar a los perjudicatarios de las distintas operativas del Banco Hipotecario Nacional en Río Negro es, el acceso a la justicia, vía que aparece como un último remedio ante la negativa por parte de las autoridades del Banco de resolver el problema.

Por ello:

AUTOR: Iván Lázzeri

FIRMANTES: Alfredo Omar Lasalle, Raúl Alberto Rodríguez, María Noemí Sosa



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
L E Y**

Artículo 1°.- Los deudores de créditos hipotecarios sobre inmuebles con vivienda única, financiada o construida con fondos estatales otorgados con finalidades y objeto social, gozarán del beneficio de litigar sin gastos en sus presentaciones ante la justicia en cualquier planteo vinculado al crédito hipotecario, al inmueble, su valuación y/o trámite de ejecución, ya sea en el carácter de actor o demandado.

Artículo 2°.- Las disposiciones de ésta ley serán aplicables a los juicios en trámite.

Artículo 3°.- Los defensores oficiales dependientes del Poder Judicial deberán brindar asesoramiento y patrocinio a los beneficiarios de esta ley, en todos los litigios que pudieran suscitarse en el ámbito establecido en el artículo 1°.

Artículo 4°.- Los defensores oficiales, con competencia para los supuestos de los artículos anteriores, deberán solicitar a los tribunales ante los cuales actúen, un listado de las causas respectivas, con indicación del domicilio real del deudor a los fines de su citación, deberán atender, sin dilación, aquellas causas que presenten estados procesales más adelantados.

Artículo 5°.- Todos los Organismos dependientes del Poder Ejecutivo, Municipios adherentes a esta ley y del Poder Judicial, están obligados a brindar la asistencia y colaboración que les soliciten los defensores oficiales en el cumplimiento de los fines de la presente ley y dar amplia difusión a sus disposiciones.

Artículo 6°.- La Policía de Río Negro deberá brindar su concurso a los efectos de tramitar las notificaciones judiciales que se requieran en los procesos comprendidos en la presente ley.

Artículo 7°.- Para acceder a los beneficios del presente régimen, el deudor deberá acreditar que se encuentra encuadrado en las siguientes condiciones:

- a) Ser propietario de un inmueble único y que el mismo se encuentre habitado por el titular o su grupo familiar



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

directo.

- b) Acreditar la imposibilidad de cumplimiento en el pago de las obligaciones, en las condiciones asumidas para su cancelación parcial o total, invocándose la aplicación del Artículo 13 de la ley n° 24.143.
- c) Que el valor del mercado del inmueble sea inferior a cuarenta mil pesos (\$ 40.000).

Artículo 8°.- De forma.