

Legislación Nacional

SISTEMA DE REFINANCIACION HIPOTECARIA Decreto 1141/2008 Montos abonados al Fideicomiso para la Refinanciación Hipotecaria. Imputación en caso de suscripción de nuevos mutuos por aplicación de la Ley N° 26.167. Plazos de refinanciación. Modificanse los Decretos Nros. 1284/2003 y 1176/2007. Bs. As., 15/7/2008 VISTO el Expediente N° S01:0087038/2008 del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, las Leyes Nros. 25.798 y sus modificaciones y 26.167, el Decreto N° 1176 de fecha 3 de septiembre de 2007, y la Resolución N° 46 de fecha 11 de febrero de 2008 del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, y CONSIDERANDO: Que mediante la Ley N° 25.798 se creó el SISTEMA DE REFINANCIACION HIPOTECARIA con el objeto de implementar un mecanismo destinado a proteger a los deudores de obligaciones de dar sumas de dinero expresadas en Dólares Estadounidenses u otras monedas extranjeras, siempre que la deuda hubiere sido garantizada con derecho real de hipoteca y se cumplieran ciertos requisitos de elegibilidad y de admisibilidad allí previstos. Que a través del Artículo 12 de la citada ley, se creó el FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA, con el objeto de implementar el mencionado Sistema. Que en el Anexo IV del Anexo I del Decreto N° 1284 de fecha 18 de diciembre de 2003, reglamentario de la ley mencionada anteriormente, se incluyó el Modelo de Contrato de Mutuo que debía suscribir el deudor hipotecario con el Fiduciario, a los efectos de la instrumentación del SISTEMA DE REFINANCIACION HIPOTECARIA, según lo dispuesto en el Artículo 11 del Anexo I del citado decreto. Que con posterioridad, y para aquellos supuestos en que el monto del mutuo original suscripto entre el Fiduciario y el deudor hipotecario se haya visto modificado por imperio de la Ley N° 26.167, se dictó la Resolución N° 46 de fecha 11 de febrero de 2008 del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, mediante la cual se aprobó un nuevo modelo de contrato de mutuo. Que para la firma de estos nuevos mutuos y a fin de determinar la deuda consolidada, resulta necesario establecer cómo será aplicado el monto que el deudor abonó al Fideicomiso para la Refinanciación Hipotecaria en concepto de cuotas, incluyendo capital e intereses, como consecuencia de la refinanciación anterior, en aquellos casos en que el Fiduciario no se haya subrogado en los derechos del acreedor original. Que en este sentido, y teniendo en consideración que en los supuestos citados precedentemente aún no se ha podido materializar la refinanciación prevista en la normativa aplicable en la especie, corresponde establecer que dicho monto deberá ser considerado como un "pago a cuenta" de la suma total a refinanciar que en definitiva resulte por las obligaciones que el Fiduciario debe asumir por imperio de la Ley N° 26.167. Que en concordancia con lo establecido en el considerando precedente, resulta apropiado dejar sin efecto la condición de procedencia establecida en el tercer y cuarto párrafo del Artículo 7° del Anexo del Decreto N° 1176 de fecha 3 de septiembre de 2007, en cuanto hace referencia a que el deudor debe encontrarse al día en el cumplimiento de sus obligaciones con el FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA. Que, por otra parte, y con el objeto de que el valor de las cuotas a pactar sea semejante al establecido en el mutuo suscripto oportunamente entre el Fiduciario y el deudor, resulta necesario disponer que la escala de plazos prevista en el Artículo 17, inciso d), apartado I del Anexo I del Decreto N° 1284/03 no será aplicable a estos nuevos mutuos, pudiendo otorgarse la refinanciación hasta un plazo máximo de CIENTO CINCUENTA (150) meses, contados desde la firma de los mismos, siempre que no se supere la duración del FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA. Que en este orden, cabe recordar que mediante el Artículo 17, inciso d), apartado II del Anexo I del Decreto N° 1284/03, se establecieron pautas de compatibilización entre el valor de la cuota y los ingresos del grupo familiar previéndose que el Fiduciario debería aceptar por el plazo allí establecido, el pago equivalente a esa proporción de ingresos. Que a través del Artículo 3° del Decreto N° 1176/07, se prorrogó el plazo de vigencia de dicho tratamiento de excepción para el pago de las cuotas. Que en atención a que a la fecha subsisten numerosos deudores que se encuentran abonando sus cuotas calculadas con el tope del VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de los ingresos familiares, se considera pertinente modificar nuevamente el plazo de vigencia de este beneficio, disponiéndose que los deudores podrán solicitar su aplicación hasta el año 2011, inclusive. Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION ha tomado la intervención que le compete. Que la presente medida se dicta en ejercicio de las atribuciones emergentes del Artículo 99, incisos 1 y 2 de la CONSTITUCION NACIONAL. Por ello, LA PRESIDENTA DE LA NACION ARGENTINA DECRETA: Artículo 1° ? Establécese que en los supuestos en que el deudor hipotecario y el Fiduciario deban suscribir un nuevo mutuo en virtud de las previsiones de la Ley N° 26.167, siempre que el Fiduciario no se hubiera subrogado en los derechos del acreedor original, el monto que el deudor abonó al FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA en concepto de cuotas, incluyendo capital e intereses, como consecuencia del mutuo suscripto en virtud de lo dispuesto por el Artículo 11 del Anexo I del Decreto N° 1284 de fecha 18 de diciembre de 2003, deberá ser considerado como un pago a cuenta de la suma total a refinanciar que en definitiva resulte por las obligaciones que el Fiduciario debiera asumir por imperio de la Ley N° 26.167 y las que en el futuro pudieran dictarse. Art. 2° ? Sustitúyense el tercer y cuarto párrafo del Artículo 7° del Anexo del Decreto N° 1176 de fecha 3 de septiembre de 2007, por el

siguiente: "Es condición de procedencia para dar curso a dicha solicitud que el mutuo suscripto con el Fiduciario se encuentre vigente." Art. 3° ? En los casos mencionados en el Artículo 1°, se procurará el mantenimiento del valor de la cuota pactada en el mutuo suscripto oportunamente entre el deudor hipotecario y el Fiduciario, para lo cual no será de aplicación la escala de plazos prevista en el Artículo 17, inciso d), apartado I del Anexo I del Decreto N° 1284/03, pudiendo otorgarse la refinanciación hasta el plazo máximo de CIENTO CINCUENTA (150) meses, contados a partir de la firma del nuevo mutuo, siempre que no se supere la duración del FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA. Art. 4° ? Sustitúyese el apartado II del inciso d) del Artículo 17 del Anexo I del Decreto N° 1284/03, por el siguiente: "II.- Ingresos familiares insuficientes. Si el deudor manifestare que el monto de la cuota mensual supera el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del total de los ingresos del grupo familiar y/o conviviente y lo acreditara mediante declaración jurada de ingresos según lo dispuesto por el Artículo 8° de la Ley N° 25.798, podrá solicitar la adecuación de la cuota hasta el monto equivalente al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de los ingresos declarados, por el término máximo de UN (1) año. El saldo restante será computado como un saldo vencido a cobrar, que no devengará intereses ni será exigible, hasta el momento de la finalización del plazo pactado en el mutuo oportunamente suscripto. Dicho saldo vencido podrá ser refinanciado por el Fiduciario en los términos de la Ley N° 25.798 y concordantes. El deudor estará obligado a comunicar al Fiduciario cualquier aumento que se produzca en el monto de los ingresos del grupo familiar y/o conviviente, durante el plazo de vigencia de la presente excepción, conforme a lo establecido en el Artículo 8° de la Ley N° 25.798. A los efectos de prorrogar dicho tratamiento por períodos de UN (1) año, el deudor deberá presentar previamente a cada solicitud, una nueva declaración jurada de ingresos actualizada, en los términos del Artículo 8° de la citada ley. El deudor podrá efectuar pagos con la adecuación del VEINTICINCO PORCIENTO (25%) de sus ingresos hasta el 31 de diciembre de 2011, como plazo máximo. El Fiduciario aplicará el monto percibido a cuenta de la cuota del mutuo en el siguiente orden de prelación: a) Fondo de contingencia b) Interés devengado c) Capital Unicamente los deudores que presenten la declaración jurada antes mencionada podrán recibir el tratamiento conferido en este inciso, el que reviste carácter excepcional y será de interpretación restrictiva." Art. 5° ? La presente medida comenzará a regir a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial. Art. 6° ? Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. ? FERNANDEZ DE KIRCHNER. ? Alberto A. Fernández. ? Carlos R. Fernández.