

Legislación Nacional

REESTRUCTURACION DE CREDITOS HIPOTECARIOS PRE-CONVERTIBILIDAD Decreto 2107/2008 Apruébase la reglamentación de la Ley N° 26.313. Bs. As., 4/12/2008 VISTO el Expediente N° S01:0482720/2007 del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS y la Ley N° 26.313, y CONSIDERANDO: Que la Ley N° 26.313 tiene por objeto garantizar los derechos tutelados por los Artículos 14 bis y 75, incisos 12 y 32 de la CONSTITUCION NACIONAL y establecer el procedimiento a aplicar para la reestructuración de los mutuos hipotecarios comprendidos en el Artículo 23 de la Ley N° 25.798, conforme a los lineamientos de la Ley N° 26.177. Que la Ley N° 25.798 estableció un sistema de refinanciación para créditos hipotecarios destinados a la adquisición, mejora, construcción y/o ampliación de vivienda única y familiar, menores a PESOS CIEN MIL (\$ 100.000) en origen y que hubieran caído en mora entre enero de 2001 y septiembre de 2003. Que la misma ley, en su artículo 23, previó la creación de una Unidad de Reestructuración con el objeto de analizar aquellos mutuos hipotecarios concertados antes del 1 de abril de 1991 y que tengan algunas de las características antes mencionadas, excepto en lo que respecta a la época de la mora. Que la Ley N° 26.177, al modificar el Artículo 23 de la Ley N° 25.798, estableció que la Unidad de Reestructuración debía realizar el análisis y propuesta de reestructuración de los mutuos hipotecarios con las características mencionadas en el considerando anterior, pactados entre los adjudicatarios y el ex BANCO HIPOTECARIO NACIONAL. Que la Ley N° 26.313 estableció los lineamientos para la propuesta de reestructuración mencionada, determinando que el MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS sea la Autoridad de Aplicación de la misma, estando facultada a dictar las normas reglamentarias necesarias para su implementación. Que en tal sentido, es menester delimitar los alcances de las disposiciones contenidas en la Ley N° 26.313, de modo tal que puedan cumplirse en la práctica sus objetivos. Que en primer lugar, se hace necesario establecer con precisión cuál es el conjunto de los mutuos hipotecarios comprendidos en el Artículo 23 de la Ley N° 25.798 conforme a las pautas de la Ley 26.177 que constituyen el objeto de la Ley N° 26.313. Que el objetivo primario de la Ley N° 25.798 es la preservación de la vivienda por parte de aquellos deudores que, habiendo incurrido en mora entre el 1 de enero de 2001 y el 11 de septiembre de 2003, corrieran peligro de perderla a través de su ejecución hipotecaria. Que el Artículo 23 de la Ley N° 25.798 conforme a las pautas de la Ley N° 26.177, establece que en el caso de los adjudicatarios del ex BANCO HIPOTECARIO NACIONAL cuyo mutuo hipotecario se haya concertado antes de la vigencia de la Convertibilidad del Austral, respecto a la época de la mora no regirá lo establecido en el Artículo 3° de la norma; sin establecer cuál será la época de mora aplicable en estos casos, de lo cual cabe derivar que la definición respectiva deberá ser precisada a través de las pautas que fije la reglamentación. Que, a fin de definir una época de mora que resulte ampliamente abarcativa, pero que no proporcione incentivos para que los deudores que estaban cumpliendo normalmente sus obligaciones pasen a situación de mora para intentar ser beneficiados por las disposiciones de la Ley N° 26.313, resulta adecuado establecer que para estar comprendido en los alcances de dicha ley, el deudor de un mutuo hipotecario vigente deberá haber incurrido en mora en los términos del Artículo 4° de la Ley N° 25.798 con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26.313. Que asimismo, se hace necesario establecer cuáles son los mutuos hipotecarios pactados entre los adjudicatarios y el ex BANCO HIPOTECARIO NACIONAL, a los que hace referencia el Artículo 23 de la Ley N° 25.798, conforme a las pautas de la Ley N° 26.177. Que en ese sentido, se advierte que el término "adjudicatarios" se emplea en el caso de operatorias globales, que solían tener propósitos sociales y por las cuales, a través de una entidad intermedia, se adjudicaban las viviendas financiadas por el ex BANCO HIPOTECARIO NACIONAL. Que de acuerdo con la información presentada por el BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANONIMA, continuador del ex BANCO HIPOTECARIO NACIONAL, los mutuos hipotecarios potencialmente elegibles son los individuales provenientes de las operatorias globales HN 700 (Reactivación variante II), HN 670, HE 310, HE 311, sus suboperatorias derivadas, sus iguales o equivalentes concertados con anterioridad al 1 de abril de 1991. Que es necesario fijar pautas para el recálculo de los mutuos hipotecarios que establece el Artículo 2° de la Ley N° 26.313, respetando los derechos adquiridos por los deudores y estableciendo metodologías que requieran el empleo de datos que se encuentren disponibles. Que en tal sentido, es de observar que los mutuos hipotecarios adjudicados en la llamada "Pre-Convertibilidad" antes del 1 de abril de 1991 fueron objeto de varios tratamientos específicos, entre ellos la reducción dispuesta por el Decreto N° 1096 de fecha 2 de junio de 1985 mencionado en el inciso c) del Artículo 2° de la Ley N° 26.313; hasta que la Ley N° 24.143, promulgada en octubre de 1992, estableció nuevas condiciones para los mismos, que implicaron la necesidad de efectuar un recálculo determinando saldos de deuda al 1 de abril de 1991. Que si bien la Ley N° 24.143 fue posteriormente derogada por su similar N° 24.855, se entiende que sus efectos jurídicos permanecen y, por lo tanto, no sería procedente quitar a los deudores los beneficios que la ley antedicha les otorgara. Que cabe tener presente los considerandos del Decreto N° 1853 de fecha 6 de diciembre de 2007, que observó parcialmente la Ley N° 26.313, en cuanto a que "la aplicación exclusiva de las condiciones de origen de las operatorias crediticias deja de lado situaciones consolidadas bajo la vigencia de diversas disposiciones normativas, afectando la seguridad jurídica y el derecho de

propiedad más allá de razonables regulaciones de dichos derechos". Que por todo ello, resulta procedente establecer como punto de partida para el recálculo establecido por la Ley N° 26.313, los saldos resultantes de las pautas establecidas por la Ley N° 24.143 aplicando, de corresponder, las prescripciones del Artículo 38 de la Ley N° 24.855. Que a los efectos del recálculo, corresponde aplicar la misma tasa que fue aplicada a los créditos en función de la Resolución N° 365 de fecha 24 de mayo de 1995 del ex BANCO HIPOTECARIO NACIONAL, pero sin capitalizarla, en cumplimiento del inciso b) del Artículo 2° de la Ley N° 26.313. Que por otra parte, y a los efectos de lo dispuesto por el Artículo 2°, inciso e) de la Ley N° 26.313, corresponde descontar de la deuda los pagos efectuados por el prestatario, a cuyos efectos se les deberá aplicar la misma tasa de interés y en la misma forma ¿no capitalizable? que a la deuda. Que el Artículo 3° de la Ley N° 26.313 establece la cancelación de los créditos alcanzados por dicha ley que cumplan con alguno de los requisitos allí enumerados. Que, a los efectos del inciso c) del artículo mencionado en el considerando precedente, es necesario establecer cuáles son las operatorias creadas a efectos de atender situaciones de emergencia y qué debe entenderse por tales situaciones. Que del contexto en que se encuentra enmarcado dicho inciso, surge que se refiere a casos excepcionales, lo que amerita considerar en tal carácter sólo a situaciones de peligro o desastre que requieren una acción inmediata. Que de acuerdo con las constancias recogidas, tal caracterización corresponde a las operatorias HE 310, HE 311, sus suboperatorias derivadas, sus iguales o equivalentes por lo que corresponde su encuadramiento en el inciso c) del Artículo 3° de la Ley N° 26.313. Que a los efectos del inciso d) del Artículo 3° de la Ley N° 26.313 es necesario contrastar los pagos efectuados por el deudor, para lo cual deberá utilizarse el mismo valor de pagos conforme lo mencionado para el Artículo 2° inciso e) de la misma ley, con el valor actualizado de la propiedad, el que deberá basarse en una valuación efectuada por profesional habilitado al respecto debiéndose requerir una valuación independiente en caso de divergencia significativa entre la valuación contratada por el deudor y la que realice la entidad acreedora. Que a los efectos del pago del saldo en cuotas, a que se refiere el Artículo 4° de la Ley N° 26.313, es necesario establecer una tasa de interés aplicable. Que a tal fin resulta aceptable la adopción de la misma tasa que se aplica en el caso del Sistema de Refinanciación Hipotecaria, creado por la Ley N° 25.798, para las deudas de los prestatarios con el Fideicomiso respectivo. Que es necesario establecer un procedimiento para aplicar las disposiciones de la Ley N° 26.313 que permita agilidad con las debidas garantías de control por parte de los interesados y del Estado. Que a tal fin se propone que, bajo las pautas indicadas en el presente, sea el BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANONIMA quien realice el recálculo en todos los casos y comunique a todos los interesados la información correspondiente, lo que deberá incluir un resumen ejecutivo de la Ley N° 26.313 y de la presente reglamentación, una dirección de sitio de Internet donde se puedan consultar los textos completos, el recálculo del saldo deudor de cada mutuo ¿desagregando en el mismo la deuda correspondiente a capital, intereses, otros conceptos, valor de los pagos realizados, fecha de acreditación de los mismos e intereses calculados sobre dichos pagos? o la cancelación del mutuo y la vía y forma de comunicación que deberá usar el deudor para presentar la documentación necesaria a efectos de solicitar las cuotas en que cancelará su saldo de deuda o la cancelación de su mutuo. Que a los efectos del cumplimiento de sus deberes, el BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANONIMA estará supervisado por la SUPERINTENDENCIA DE ENTIDADES FINANCIERAS Y CAMBIARIAS del BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA quien deberá verificar la documentación e información presentada y autorizar la instrumentación pertinente. Que asimismo, la SUPERINTENDENCIA DE ENTIDADES FINANCIERAS Y CAMBIARIAS del BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA informará al MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS las autorizaciones. Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS ha tomado la intervención que le compete. Que la presente medida se dicta en virtud de las facultades emanadas del Artículo 99, inciso 2 de la CONSTITUCION NACIONAL. Por ello, LA PRESIDENTA DE LA NACION ARGENTINA DECRETA: Artículo 1° ¿ Apruébase la reglamentación de la Ley N° 26.313 que, como Anexo, forma parte integrante de la presente medida. Art. 2° ¿ El MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS será la Autoridad de Aplicación e interpretación del presente decreto quedando facultado para dictar las normas complementarias y/o aclaratorias que resulten necesarias. Art. 3° ¿ El presente decreto entrará en vigencia a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial. Art. 4° ¿ Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. ¿ FERNANDEZ DE KIRCHNER. ¿ Sergio T. Massa. ¿ Carlos R. Fernández. ANEXO REGLAMENTACION DE LA LEY N° 26.313 ARTICULO 1°.- Reestructuración de los mutuos elegibles. Se considerarán mutuos hipotecarios alcanzados por la Ley N° 26.313 a aquellos mutuos pactados entre los adjudicatarios y el ex BANCO HIPOTECARIO NACIONAL garantizados con derecho real de hipoteca, concertados con anterioridad a la vigencia de la Ley de Convertibilidad N° 23.928, que cumplan con la totalidad de los siguientes requisitos: a) Que el deudor, destinatario de operatorias HN 700 (Reactivación variante II), HN 670, HE 310, HE 311, sus suboperatorias derivadas, sus iguales o equivalentes, sea una persona física o sucesión indivisa. A los fines de acreditar la condición de sucesión indivisa deberá acompañarse la correspondiente declaratoria de herederos o, en su defecto, una certificación extendida por el Tribunal ante el cual tramita la causa. b) Que el destino del mutuo haya sido la adquisición, mejora, construcción y/o ampliación de vivienda, o la

cancelación de mutuos constituidos originalmente para cualquiera de los destinos antes mencionados. El destino del mutuo podrá acreditarse a través de la respectiva escritura constitutiva del derecho real de hipoteca o por la documentación respaldatoria del destino otorgado al referido mutuo. c) Que dicha vivienda sea única y familiar. d) Haber incurrido en mora hasta la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26.313 y mantenerse en dicho estado desde entonces hasta la fecha de entrada en vigencia del presente decreto. Quedarán comprendidos en la presente los mutuos escriturados con posterioridad al 1 de abril de 1991 y concertados con anterioridad a dicha fecha. A fin de acreditar dicha circunstancia será de aplicación el principio de amplitud de la prueba.

ARTICULO 2°.- Recálculo. A los efectos del recálculo previsto en el Artículo 2° de la Ley N° 26.313, se considerarán como pautas establecidas en el mutuo en origen, a las condiciones de financiación dispuestas por la Ley N° 24.143 que determinó el reemplazo de las condiciones de financiación anteriores contractualmente convenidas o fijadas por resoluciones del ex BANCO HIPOTECARIO NACIONAL. Los créditos serán recalculados aplicando el siguiente proceso: Se respetarán las aplicaciones de las normas que afectaron a la deuda proveniente en el mutuo en origen, en particular las condiciones establecidas en las Leyes Nros. 24.143 y 24.855. Desde la fecha de entrada en vigencia de las condiciones establecidas en la Ley N° 24.143 y hasta la fecha del recálculo, se calcularán sobre dicho saldo los intereses a la tasa del NUEVE POR CIENTO (9%) anual, sin capitalizar. A los pagos realizados por el deudor se les aplicará el mismo procedimiento dispuesto en el párrafo anterior. De la diferencia entre la deuda así recalculada y los pagos efectuados por el deudor más sus intereses, surgirá el saldo pendiente de pago.

ARTICULO 3°.- Cancelación. Se cancelarán los créditos de los mutuos hipotecarios que cumplan con los requisitos enunciados en el Artículo 1° del presente Anexo y que acrediten alguno de los siguientes requisitos: Inciso b) Que haya ocurrido el fallecimiento del titular o co-titular y el deudor al momento del fallecimiento hubiere estado pagando el seguro de vida o de fallecimiento. A tales efectos, la imputación en el recibo de pago, emitido por la entidad acreedora, de cualquier suma a seguro de vida o fallecimiento será extremo probatorio suficiente.

Inciso c) Que el crédito haya sido otorgado en el marco de las distintas operatorias creadas a efectos de atender situaciones de emergencia. A tal fin, se entenderá que dichas operatorias son las denominadas HE 310, HE 311, sus suboperatorias derivadas, sus iguales o equivalentes, dictadas para atender situaciones derivadas de catástrofes naturales o eventos de similar magnitud. En estos supuestos los créditos quedarán cancelados automáticamente. Inciso d) Que el valor actualizado de la propiedad sea menor o igual que el importe pagado por el deudor con sustento en el mutuo hipotecario de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 24.283.

Dicho valor deberá acreditarse mediante la presentación de una nota otorgada por profesional habilitado al efecto por la normativa de la ciencia, arte o profesión, con firma legalizada por la entidad de colegiación respectiva. Cuando la valuación presentada difiera en más de un QUINCE POR CIENTO (15%) de la realizada por el BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANONIMA, a efectos de determinar con carácter definitivo el valor actualizado de la propiedad, éste podrá solicitar una tasación independiente a profesionales con competencia en la materia, la que deberá cumplimentar las mismas formalidades señaladas en el párrafo anterior.

A los fines del presente inciso, se les aplicará a los pagos realizados por el deudor la tasa de interés del NUEVE POR CIENTO (9%) anual, sin capitalizar.

ARTICULO 4°.- Cancelación del saldo pendiente de pago. Ingreso del grupo familiar. El saldo pendiente de pago se cancelará en hasta CIENTO CINCUENTA (150) cuotas mensuales, iguales y consecutivas; salvo que el valor de cada una de esas cuotas supere el VEINTE POR CIENTO (20%) del ingreso del grupo familiar, en cuyo caso la cancelación se producirá en tantas cuotas como sean necesarias para que el valor de cada una de ellas no supere dicho porcentaje. A los fines de lo previsto en el presente artículo, se utilizará el DOCE CON TREINTA Y OCHO POR CIENTO (12,38%) de interés anual como tasa fija. La parte deudora deberá acompañar una nota con carácter de declaración jurada que acredite los ingresos del grupo familiar, la que deberá incluir a todas las personas que habiten el bien inmueble, asiento del derecho real de hipoteca y que perciban ingresos que puedan ser considerados a los fines de determinar la capacidad de pago, sin perjuicio de toda otra información que permita evaluar la misma.

En la declaración jurada deberán detallarse como mínimo, los siguientes datos de cada una de las personas involucradas: I.- Nombre y Apellido II.- Tipo y Número de documento de identidad III.- Monto de ingreso mensual. Asimismo, el deudor podrá presentar copia de los comprobantes de pagos correspondientes al mutuo que se recalcula. La comprobación de la falta de veracidad, falseamiento u ocultamiento total o parcial de la información, será causal de revocación de la reestructuración otorgada volviendo los mutuos a sus condiciones anteriores.

ARTICULO 5°.- Sin reglamentar. ARTICULO 6°.- Sin reglamentar. ARTICULO 7°.- Procedimiento. Sin perjuicio de las facultades delegadas al MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS para dictar las normas reglamentarias y proceder al recálculo de la deuda alcanzada y determinar la procedencia de su cancelación; se establece el siguiente procedimiento: a) El BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANONIMA deberá realizar los recálculos de los créditos comprendidos en la presente reglamentación, conforme a las pautas establecidas en el Artículo 2° de la Ley N° 26.313 y en el Artículo 2° del presente Anexo. A tal fin, se utilizará como fecha de recálculo, el último día del mes correspondiente a la entrada en vigencia del presente decreto. Asimismo, deberá realizar todos los trámites pertinentes para dar por cancelados los mutuos comprendidos en el Artículo 3° inciso c) de la Ley N° 26.313 y en el Artículo 3° inciso c) del presente Anexo. A tales efectos, deberá otorgar trato

preferente a aquellos mutuos hipotecarios que se encuentren con proceso de ejecución hipotecaria en trámite. Sin perjuicio de ello, el deudor podrá solicitar al BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANONIMA el recálculo de su crédito o la cancelación del mismo, de acuerdo con los términos de la Ley N° 26.313 y del presente decreto. b) El BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANONIMA informará, de oficio o a pedido de los deudores, lo siguiente: i. Un resumen ejecutivo de la Ley N° 26.313 y del presente decreto. ii. Una dirección de sitio de Internet donde se puedan consultar los textos completos de las normas. iii. De corresponder, el recálculo del saldo deudor del mutuo a la fecha indicada en el inciso a) del presente artículo, desagregando en el mismo la deuda correspondiente a capital, intereses y otros conceptos, el valor de los pagos realizados, la fecha de acreditación de los mismos e intereses calculados sobre dichos pagos; o la cancelación automática del mutuo conforme el Artículo 3° inciso c) de la Ley N° 26.313 y del Artículo 3° inciso c) del presente Anexo. iv. La vía y forma de comunicación en que el deudor podrá solicitar el plan de cuotas para cancelar su saldo pendiente de pago o la cancelación de su mutuo conforme el Artículo 3° incisos b) y d) de la Ley N° 26.313 y del Artículo 3° incisos b) y d) del presente Anexo. v. La documentación que deberá presentar el deudor a efectos de acreditar el ingreso de su grupo familiar o la documentación pertinente para solicitar la cancelación de su mutuo conforme lo dispuesto por el Artículo 3° incisos b) y d) de la Ley N° 26.313 y del Artículo 3° incisos b) y d) del presente Anexo. vi. El plazo para que el deudor presente la documentación correspondiente. A tal fin, dicho plazo se fija en SEIS (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto. Este plazo podrá ser prorrogado por un plazo igual y por única vez mediante decisión fundada por la Autoridad de Aplicación. c) En caso de que el deudor considere que el recálculo informado por el BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANONIMA no se ajusta a lo establecido en el presente decreto, podrá presentar toda la documentación que estime pertinente a efectos de su revisión. d) Posteriormente, el BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANONIMA deberá presentar ante la SUPERINTENDENCIA DE ENTIDADES FINANCIERAS Y CAMBIARIAS del BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA: i. El recálculo respectivo en los términos establecidos por el Artículo 2° de la Ley N° 26.313 y el Artículo 2° del presente Anexo. ii. También deberá informar la cancelación de los mutuos alcanzados por el Artículo 3° de la Ley N° 26.313 y el Artículo 3° del presente Anexo. iii. El monto de saldo pendiente de pago, si lo hubiera, y las cuotas remanentes conforme lo dispuesto por el Artículo 4° de la Ley N° 26.313 y el Artículo 4° del presente Anexo. e) La SUPERINTENDENCIA DE ENTIDADES FINANCIERAS Y CAMBIARIAS del BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA deberá verificar la documentación e información presentada respecto del cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente reglamentación. De corresponder, autorizará al BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANONIMA a instrumentar toda la documentación necesaria para la reestructuración así acordada o le informará las objeciones que correspondan. De no mediar objeciones en el plazo de SESENTA (60) días corridos contados desde la presentación de la información a la que se hace referencia en el inciso d) del presente artículo, se considerarán cumplimentados los requisitos requeridos para la reestructuración y cancelación de los mutuos respectivos. Asimismo, informará en forma mensual al MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS las autorizaciones de instrumentación realizadas conforme el presente inciso. ARTICULO 8°.- Sin reglamentar. ARTICULO 9°.- Sin reglamentar.