

Legislación Nacional

Decreto 208/2012 SISTEMA DE REFINANCIACION HIPOTECARIA Modifícase el Decreto N° 1284/03, relacionado con las ejecuciones hipotecarias sobre vivienda única. Bs. As., 7/2/2012 VISTO el Expediente N° S01:0476902/2011 del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS, la Ley N° 25.798, el Decreto N° 1284 de fecha 18 de diciembre de 2003, sus normas complementarias y modificatorias, y CONSIDERANDO: Que mediante la Ley N° 25.798, reglamentada por el Decreto N° 1284 de fecha 18 de diciembre de 2003, se creó el Sistema de Refinanciación Hipotecaria que tuvo por objeto implementar mecanismos para la refinanciación de mutuos garantizados con derecho real de hipoteca, que hubieran recaído sobre la vivienda única y familiar del deudor. Que para la implementación del referido sistema se creó el FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA, designándose como Agente Fiduciario al BANCO DE LA NACION ARGENTINA, entidad autárquica en el ámbito del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS. Que, en consecuencia, el deudor hipotecario que resultaba admitido procedía a suscribir un mutuo con el Fiduciario, cuyo modelo fue aprobado por el Artículo 11 del Anexo I al citado decreto, a través del cual se fijaba el valor de la cuota de acuerdo con pautas de financiación previstas en la normativa aplicable en la especie. Que en el apartado II del inciso d) del Artículo 17 del Anexo I al Decreto N° 1284/03, se estableció que el deudor puede solicitar la adecuación de la cuota del mutuo al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del total de los ingresos del grupo familiar y/o conviviente declarados de conformidad con lo previsto en el Artículo 8° de la Ley N° 25.798? cuando el valor de la misma superase dicho porcentaje. Que el tratamiento descripto en el párrafo precedente rige hasta el 31 de diciembre de 2011, de acuerdo con la última modificación efectuada mediante el Artículo 4° del Decreto N° 1141 de fecha 15 de julio de 2008. Que a la fecha existe un alto porcentaje de deudores adheridos al citado Fideicomiso que abonan las cuotas de sus mutuos con el tope del VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de los ingresos familiares y/o convivientes, motivo por el cual se considera pertinente modificar nuevamente el plazo de vigencia de este tratamiento, disponiéndose su prórroga hasta el 31 de diciembre de 2014, como plazo máximo. Que la presente medida encuentra su fundamento en la necesidad de compatibilizar el valor de la cuota del mutuo con la capacidad de pago del deudor, máxime si se tiene en consideración que en muchos supuestos los montos a refinanciar se han visto incrementados por aplicación de las Leyes Nros. 26.167 y/o 26.497. Que finalmente corresponde aclarar que el Fiduciario deberá observar que el vencimiento total de la deuda no exceda el plazo de duración del Fideicomiso establecido en el Artículo 13 del Anexo I al Decreto N° 1284/03. 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 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° Sustitúyese el apartado II del inciso d) del Artículo 17 del Anexo I al Decreto N° 1284 de fecha 18 de diciembre de 2003, 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 acreditaré 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 sus modificaciones. 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. Aquellos deudores que deban abonar un importe mensual como consecuencia de la financiación de gastos por honorarios, gastos causídicos y gastos por cesión de derechos podrán solicitar que el tope del VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de los ingresos del grupo familiar y/o conviviente sea aplicado teniendo en consideración dicho importe. 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 cronograma de pagos que se hubiera pactado para la cancelación de tales honorarios y gastos. Dicho saldo vencido podrá ser refinanciado por el Fiduciario en los términos de la Ley N° 25.798 y sus modificaciones. En los supuestos mencionados en el párrafo precedente, el Fiduciario imputará el monto percibido a cuenta mensualmente en el siguiente orden de prelación: a) Gastos por honorarios, gastos causídicos y gastos por cesión de derechos b) Fondo de contingencia c) Interés devengado d) Capital. 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 y sus modificaciones. A los efectos de prorrogar dicho tratamiento por un período 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. En dichos supuestos, el Fiduciario deberá observar que el vencimiento total de la deuda

no exceda el plazo de duración del Fideicomiso establecido en el Artículo 13 del presente Anexo. El deudor podrá efectuar pagos con la adecuación del VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de sus ingresos hasta el 31 de diciembre de 2014, como plazo máximo. Únicamente 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. 2º ? La presente medida comenzará a regir a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial. Art. 3º ? Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. ? FERNANDEZ DE KIRCHNER. ? Juan M. Abal Medina. ? Hernán G. Lorenzino.