

Legislación Nacional

LEY 14398 VIVIENDA Personal de las Fuerzas Armadas. Adquisición de vivienda. Créditos sanc. 20/12/1954; promul. 7/1/1955; publ. 19/1/1955 Art. 1.- Facúltase al directorio del Instituto de Ayuda Financiera para pago de retiros y pensiones militares, según lo aconseje la situación financiera del referido instituto y hasta tanto se disponga la transferencia de funciones, a que se refiere el art. 44 de la ley 12962, sec. VII para: a) Otorgar créditos con garantía real para la adquisición o construcción de viviendas individuales o colectivas al personal militar del ejército, de la armada y de aeronáutica, en actividad y contribuyente al instituto, que haya prestado el mínimo de servicios militares que establezca la ley para el personal militar para el retiro militar con derecho a haber de retiro y a los retirados con haber de retiro que sean contribuyentes del instituto; b) Comprar en todo el territorio del país casas para viviendas individuales o colectivas y fracciones o lotes de terrenos con o sin edificación para construir en los mismos viviendas individuales o colectivas; c) Vender las viviendas individuales o colectivas, cuya compra se autoriza en el apartado b) del presente artículo, a los contribuyentes y beneficiarios del instituto, por el sistema de los créditos con garantía real de la presente ley. Las viviendas colectivas serán vendidas de conformidad con las disposiciones de la ley 13512 .

Art. 2.- Para el cumplimiento financiero de la presente ley, el directorio del Instituto de Ayuda Financiera para pago de retiros y pensiones militares podrá disponer del capital realizado por el mismo. **Créditos para vivienda** Art. 3.- El servicio mensual del crédito para vivienda no podrá exceder del cuarenta por ciento del haber mensual que goce el prestatario. Se entiende por haber mensual para el personal en servicio activo y en retiro activo la base establecida para la liquidación de su haber de retiro y para el personal en retiro efectivo el monto de su haber de retiro. Los créditos se acordarán por el total de la valuación definitiva que apruebe el directorio en base de una tasación practicada por peritos y revisada por una comisión especial de contralor, pudiendo el directorio, cuando esté justificado, acrecer el crédito hasta el costo real de adquisición y dentro del crédito máximo que le corresponda al prestatario. Los gastos de tasación, constitución y cancelación del derecho real y los que se originen hasta la total cancelación del crédito serán por cuenta del prestatario y sus derechohabientes. Cuando por circunstancias especiales no se hubiesen obtenido el crédito, el directorio, si lo creyere necesario, dispondrá una nueva tasación para resolver su acuerdo. Los títulos de dominio deben ser libres de todo vicio o defecto legal y si se juzgase necesario se exigirá la comprobación de la posesión continuada durante treinta días.

Art. 4.- Los créditos devengarán un interés anual que no excederá del uno por ciento del de los bonos de previsión social, no pudiendo ser inferior al cuatro por ciento. Se amortizarán en los plazos de 50, 45, 40, 35, 30, 25, 20, 15 y 10 años con una edad máxima al tomar el crédito de 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60 y 65 años, respectivamente.

Art. 5.- Los servicios mensuales serán descontados de los haberes del prestatario por intermedio de las habilitaciones de los ministerios de Ejército, Marina y Aeronáutica y comprenderán: amortización, interés, seguros cuando sean tomados a su cargo por el instituto o cuando así corresponda o resulte conveniente y demás gastos derivados por el otorgamiento del crédito. El servicio de la deuda establecido en este artículo gozará de prioridad para su retención en los haberes del prestatario sobre cualquier otro cargo o descuento inclusive los gravámenes por embargo o concurso civil, después de haberse deducido los importes que corresponden para el aporte de la ley 12913 -decreto ley 13641/1946 -, impuesto a los réditos y a las contribuciones de mejoras. El prestatario deberá exhibir, a requerimiento del instituto, los comprobantes de pago de impuestos fiscales, nacionales o provinciales, sobre su propiedad. Cuando el prestatario no haya efectuado en tiempo el pago de dichos impuestos, el directorio podrá pagarlos por cuenta del deudor, con cargo a los haberes del mismo. Este cargo será independiente del servicio de la deuda y gozará del privilegio de retención establecido en el segundo párrafo de este artículo.

Art. 6.- Los créditos establecidos en el inc. a) del art. 1 de la presente ley se otorgarán en moneda legal, en efectivo, con garantía real en primer grado, destinados exclusivamente a casa habitación del prestatario o sus derechohabientes y solamente para los fines siguientes: a) Construcción de viviendas para habitación de sus propietarios, incluida la compra del terreno; b) Adquisición de viviendas ya edificadas destinadas a habitación de sus propietarios; c) Cancelación de hipotecas concertadas para adquisición o construcción de viviendas que ya tengan el destino indicado en el inc. b) de este artículo y los fondos serán entregados al acreedor hipotecario, por el directorio, en el acto de transferencia de la deuda hipotecaria, siendo a cargo del prestatario los gastos derivados. Siempre que no se sobrepase el límite establecido en los artículos precedentes ni se supere la cantidad máxima que fijan esos artículos, el directorio podrá acordar ampliaciones de los créditos concedidos en los siguientes casos y previa tasación: 1) Aumento de edificación o ensanche de la propiedad. 2) Reparaciones importantes para su conservación. 3) Pago de pavimentos y obras de salubridad que benefician a la propiedad. 4) Cuando por haber obtenido ascensos en su jerarquía con posterioridad al otorgamiento del crédito original y el prestatario pueda afrontar el servicio de un crédito mayor al otorgado, siempre que la propiedad responda por este aumento que solamente se concederá cuando medien las circunstancias prescriptas en los aps. 1, 2 y 3.

Art. 7.- Para pedir un crédito para edificar en terreno de propiedad del o los solicitantes o de su esposa o a la sociedad conyugal, compra de terreno y edificación o compra de propiedad construida, se

adjuntará a la solicitud: dimensiones, ubicación de la finca o terreno, planos, cómputo métrico, presupuesto, pliego de condiciones, contrato privado de construcción, boleto de compraventa, todo en los formularios especiales que se reglamenten, y el título de la propiedad. El directorio concederá los créditos en base a los peritajes y estudio de títulos de los profesionales que designe. Cuando el crédito se destine a compra de viviendas y terrenos los fondos se entregarán al vendedor en el acto de la escrituración. Cuando el crédito se destine a edificación los fondos se entregarán por cuotas de acuerdo con las condiciones estipuladas en el contrato privado de construcción aprobado por el directorio, directamente a los constructores, previo certificado de la oficina técnica por las cantidades de obras ejecutadas. El directorio podrá anticipar sumas proporcionales para el acopio y/o aprovisionamiento de materiales, en los casos de edificación, con cargo al crédito otorgado. Los créditos para compra de terreno se otorgarán bajo las condiciones de que éste sea destinado a edificación y de que si la construcción del edificio no se iniciare dentro del plazo que la reglamentación determine, al vencimiento de éste podrá ejecutarse la garantía real. Los escribanos y demás peritos serán designados por el directorio por sorteo entre los inscriptos en la matrícula del mismo, y sus honorarios y aranceles serán por cuenta de los interesados, gastos cuyo importe debe ser depositado a la orden del directorio en el acto de la presentación de la solicitud o bien computados en el monto del crédito. En caso de su denegación se reintegrarán a los peticionantes, previo cargo de los gastos devengados. Art. 8.- El prestatario podrá anticipar en cualquier momento la cancelación total o parcial del monto de su crédito. Las cancelaciones parciales no podrán ser menores del cinco por ciento del crédito originario. Art. 9.- Los efectos del registro de hipoteca durarán hasta la completa extinción de la obligación hipotecaria, no obstante lo dispuesto a ese respecto en el Código Civil. Los bienes adquiridos con créditos otorgados por esta ley, hasta la completa cancelación de la deuda hipotecaria, no podrán ser subastados por ejecución de otros créditos salvo los del fisco. Mientras subsista el crédito el inmueble hipotecado no podrá ser enajenado, arrendado, gravado o cedido sin consentimiento del directorio. Los “registros de hipotecas, embargos e inhibiciones” tomarán debida nota de estas prohibiciones, con exclusión de la de arrendar y las harán constar expresamente, en todo informe o certificado que expidan sobre el inmueble. Si el deudor dispuesta de su finca sin previo consentimiento del directorio se procederá a la ejecución del crédito. Art. 10.- Los bienes raíces afectados a las obligaciones hipotecarias derivadas de esta ley, sólo podrán ser ejecutados en las condiciones y bajo los requisitos establecidos en el decreto 14961/1946 -ley 12962 -, modificatoria de la carta orgánica del Banco Hipotecario Nacional, salvo en lo relativo a las bases y publicidad del remate, que serán establecidas en la reglamentación de la presente ley. Art. 11.- El prestatario deberá tomar en el Instituto de Ayuda Financiera para pago de retiros y pensiones militares un seguro de cancelación contra fallecimiento, cuya prima se fijará de acuerdo con la edad del asegurado y con arreglo a las tablas que apruebe el directorio. Este seguro responderá por el pago total de la deuda y decrecerá paralelamente a ésta hasta su cancelación, o que extinguirá el seguro relevando al asegurador de todo pago o desembolso. El prestatario está igualmente obligado a asegurar en el instituto la propiedad materia del crédito contar el riesgo de incendio, desde el comienzo de la construcción y mientras sea deudor del instituto en las condiciones y cubriendo los riesgos adicionales y complementarios que el directorio estime conveniente exigir. Las primas correspondientes serán fijadas por el directorio. El directorio, si lo estima conveniente, podrá reasegurar total o parcialmente los riesgos a su cargo. Los contratos de seguros se celebrarán en la misma escritura del mutuo. Art. 12.- En el caso de que el instituto resolviera no continuar explotando la sección seguros, los prestatarios deberán tomar los seguros citados en el art. 11 de la presente ley, en un organismo oficial o compañía argentina de seguros, endosando las pólizas a favor del Instituto de Ayuda Financiera para pago de retiros y pensiones militares. Cuando medie negligencia del prestatario, el instituto contratará los seguros a que se refiere el art. 11 de la presente ley por cuenta de aquél, en cuyo caso las sumas abonadas por primas de seguros se incorporarán a los servicios mensuales de su crédito. Art. 13.- En caso de fallecimiento del prestatario el importe del seguro se aplicará a la cancelación del crédito hasta la concurrencia de la suma percibida. Cuando se tratare de incendio y/o riesgos adicionales y complementarios, el directorio podrá destinar el monto de la indemnización a la reparación de los daños originados en la forma que creyere más conveniente. Si el prestatario no aceptase la reconstrucción se procederá a la cancelación del crédito hasta donde alcanzare, ejecutándose la garantía por el saldo siguiendo el orden de preferencia de créditos establecido por las leyes comunes. Art. 14.- El mero vencimiento del plazo en las obligaciones del deudor lo constituye en mora pudiendo el directorio tolerar, hasta un máximo de seis meses la mora de los servicios de la deuda, cuando mediaren causas que, a su juicio, fueran admisibles, pero cada servicio mensual no abonado, en las condiciones prescriptas en el art. 5 de esta ley, devengará un interés punitivo que no será superior a un dos por ciento más que el establecido para el crédito. Estos intereses y otros gastos devengados durante el plazo de gracia, gozarán del privilegio del crédito otorgado. El monto adeudado podrá pagarse en cuotas mensuales suplementarias, sin perjuicio del pago regular de los servicios mensuales en la forma prescripta en el art. 5 de la presente ley. Art. 15.- Cuando el prestatario fuera dado de baja sin derecho a retiro, podrá continuar con el crédito en vigor, siempre que cumpla, estrictamente y en término, las obligaciones establecidas en la presente ley y en el contrato especial de mutuo. art. 16.- La ubicación inadecuada, lo mismo que un tipo de construcción inconveniente que pueda afectar los intereses del instituto, podrán ser

causa de denegación del crédito. Las resoluciones del directorio sobre otorgamiento o denegación de los créditos y su monto, son inapelables. **Negociación de viviendas** Art. 17.- Las adquisiciones y/o construcciones por el instituto y a que se refiere la presente ley, serán realizadas con sujeción a lo dispuesto por las leyes 12961 y 13064, a cuyos efectos el directorio del Instituto de Ayuda Financiera para pago de retiros y pensiones militares, será autoridad competente para su aplicación. Art. 18.- Autorízase a invertir en las adquisiciones y/o construcciones prefijadas en el art. 17 de la presente ley, las sumas que en los planes anuales apruebe el Poder Ejecutivo, con intervención del Ministerio de Hacienda de la Nación. Art. 19.- Las valuaciones para las contrataciones dispuestas en el art. 17 de la presente ley, como también los estudios, proyectos, dirección, contralor y fiscalización de las obras serán practicadas por los organismos técnicos y legales del Instituto de Ayuda Financiera para pago de retiros y pensiones militares y aprobados por una comisión especial de contralor del referido instituto en las condiciones que reglamente el Poder Ejecutivo. Art. 20.- Dentro de las atribuciones de esta ley el Instituto de Ayuda Financiera para pago de retiros y pensiones militares podrá comprar terrenos y construir viviendas por cuenta y cargo de sus contribuyentes y beneficiarios y en el carácter de mandatario de los mismos. Art. 21.- Autorízase el directorio del Instituto de Ayuda Financiera para pago de retiros y pensiones militares a la venta o permuta de los sobrantes de terrenos que haya adquirido y considere no conveniente mantener su dominio y a la venta, permuta o locación de las viviendas que no pueda transmitir en propiedad a sus contribuyentes y beneficiarios, de acuerdo con lo establecido en esta ley y en las condiciones que reglamente el Poder Ejecutivo. Art. 22. Para el cumplimiento financiero de la presente ley los aportes para el Instituto de Ayuda Financiera para pago de retiros y pensiones militares a que se refiere la ley 12913, art. 17 del decreto ley 13641/1946, serán depositados, total o parcialmente, en dinero efectivo por las sumas que fije el Poder Ejecutivo con intervención del Ministerio de hacienda de la Nación. Art. 23.- Hasta tanto el Poder Ejecutivo reglamente la presente ley, el Instituto de Ayuda Financiera para pago de retiros y pensiones militares atenderá las necesidades de viviendas del personal militar de las fuerzas armadas de acuerdo con las disposiciones de la ley 12913 -decreto ley 13641/- y su reglamentación aprobada por decretos 20944/1946, 20949/1950, 19909/1953 y los que se dictaren con posterioridad, hasta la reglamentación de la presente ley. Art. 24.- Quedan derogadas todas las disposiciones que y en cuanto se opongan a lo establecido en la presente ley. Art. 25.- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley dentro de los ciento ochenta días de su publicación. Art. 26.- Comuníquese, etcétera.