

## Legislación Nacional

LEY 23370 VIVIENDA Vivienda única. Adquisición, refacción o ampliación. Contratos de mutuo. Régimen sanc. 10/9/1986; promul. parcial 26/9/1986; publ. 30/9/1986 Art. 1.- La presente ley comprende todas las relaciones emergentes de los contratos de mutuo celebrados por las entidades financieras regidas por la ley 21526, instrumentadas mediante escritura pública con garantía real inscrita, o mediante boleto de compraventa que tengan fecha cierta, y que tuvieron por objeto adquirir, construir, ampliar o refaccionar la vivienda única de uso propio y permanente del deudor y/o única de uso de su grupo familiar en línea directa de ascendencia o descendencia. Art. 2.- Los préstamos a que se refiere el artículo anterior son los concedidos originalmente con cláusula de ajuste basada en los índices establecidos por las circulares R.F. 202, 687 y 1.050 al 31 de diciembre de 1983, y los otorgados desde el 1 de junio de 1977 que, oportunamente, fueran susceptibles de incorporarse al régimen previsto en la comunicación "A"-437 con el alcance del artículo anterior, todas ellas del Banco Central de la República Argentina, aun cuando hubieren sido refinanciados por acuerdos entre las partes o según normas administrativas posteriores, suscripto convenios judiciales o iniciado acciones ejecutivas para su cobro siempre que, a la fecha de puesta en vigencia de esta ley, no se hubiere efectivizado el lanzamiento del deudor. Art. 3.- Podrán acogerse a las disposiciones de la presente ley, aun cuando se hallasen en mora: a) Los deudores mutuarios de los créditos o, en su defecto, sus garantes o fiadores, cuando fueren éstos quienes solventen los pagos; b) Sus sucesores a título universal. En caso de disidencia, prevalecerá la voluntad de cualquiera de ellos que ocupe el inmueble; c) El cónyuge superviviente en tanto ocupe el inmueble y asuma la obligación como pagador principal; y d) Quienes hubieren convivido en el inmueble con el obligado al pago o su grupo familiar, hubiesen recibido de ellos ostensible trato familiar, y continúen en la ocupación del inmueble, en tanto asuman la obligación como pagadores principales. Art. 4.- Las entidades financieras comprendidas por el artículo 1 deberán, en todos los casos, comunicar fehacientemente a sus deudores y demás obligados al pago, las condiciones alternativas de pago que se deriven del régimen de esta ley dentro de los quince (15) días contados a partir de su vigencia. Art. 5.- Los deudores podrán optar por: a) Acogerse a este régimen en todo su alcance; b) Acogerse al sistema de pago y actualización que establecen los artículos 7 y siguientes de esta ley, sobre la base del saldo deudor existente a la fecha de su promulgación; o c) Mantener en todas sus partes las condiciones o acuerdos celebrados con la entidad acreedora. En su caso, los deudores deberán notificar a la entidad, por medio fehaciente, su voluntad de acogimiento y la opción elegida, dentro de los sesenta (60) días contados a partir de la fecha de la comunicación a que se refiere el artículo 4, salvo caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados y, si en tal circunstancia se efectuara la notificación dentro del tercer día de desaparecido el impedimento. No obstante, si no se realizara la notificación dentro del primer plazo se entenderá que el obligado optó por acogerse al inciso a) o b) cuya aplicación determine el menor saldo de deuda a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley. Desde la vigencia de la presente y hasta el vencimiento del plazo de sesenta (60) días para la opción del obligado, quedarán suspendidos los procedimientos y acciones comprendidos por el artículo 1 de la ley 23318. En los plazos previstos en el presente artículo, el Poder Ejecutivo arbitrará los medios necesarios para asesorar a los deudores comprendidos por esta ley. Art. 6.- Para determinar el nuevo saldo deudor a los efectos del inciso a) del artículo precedente se procederá de la siguiente forma: a) A opción del deudor: 1. El monto original del mutuo se actualizará desde su otorgamiento y hasta la fecha de entrega en vigencia de esta ley, mediante el índice del salario total medio mensual por trabajador industrial (excluido aguinaldo) en términos nominales, nivel general, que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), y al resultado obtenido se le aplicará un descuento del veinticinco por ciento (25%); o 2. El monto original del mutuo se actualizará desde su otorgamiento y hasta la fecha de entrada en vigencia de esta ley, conforme al índice que en anexo forma parte de la misma, elaborado en función de la tasa pasiva promedio efectiva mensual abonada por los bancos de plaza, desde el 1 de junio de 1977 al 30 de junio de 1982, y la tasa máxima fijada por el Banco Central de la República Argentina para los depósitos a plazo fijo de treinta días desde el 1 de julio de 1982 hasta la fecha de entrada en vigencia de esta ley, con más un interés del seis por ciento (6%) efectivo anual. En ninguno de los dos casos se considerarán las refinanciaciones posteriores a la fecha del crédito. b) Las sumas abonadas a la entidad acreedora, en concepto de amortización de capital e intereses de cualquier tipo, en carácter ordinario o extraordinario, en forma directa o con intervención judicial, incluso el valor del inmueble u otros bienes entregados en parte de pago, serán actualizados mediante el índice señalado en el inciso a) elegido por el deudor, desde la fecha de cada pago hasta la de entrada en vigencia de esta ley. c) El nuevo saldo deudor surgirá de deducir del monto actualizado de la deuda (inciso a) el monto actualizado de los pagos (inciso b). Art. 7.- Los deudores que hubieren optado por los incisos a) o b) del artículo 5 cancelarán el saldo de deuda mediante el pago de cuotas mensuales y consecutivas que serán tantas como las pendientes de pago vencidas o a vencer a la fecha de vigencia de esta ley. El monto de la primera cuota se obtendrá de dividir el saldo por el número total de cuotas. Si el mismo superare el veinte por ciento (20%) de los ingresos netos mensuales regulares del obligado y su grupo familiar conviviente -extremo que deberá acreditar mediante declaración jurada, dentro

del plazo que establezca la respectiva reglamentación-, deberá aumentarse el número de cuotas hasta alcanzar esta proporción. Los deudores beneficiados por esta franquicia y por la establecida en el último párrafo del artículo 8, deberán actualizar anualmente sus declaraciones juradas a los fines de recomponer la relación cuota ingreso. Art. 8.- El monto de las cuotas subsiguientes se obtendrá de actualizar mensualmente el valor de la primera cuota mediante el índice de corrección que refleje la tasa de interés efectiva mensual máxima fijada por el Banco Central de la República Argentina para los depósitos a plazo fijo de treinta (30) días, con más un seis por ciento (6%) efectivo anual. Si el importe de la cuota actualizada superare durante tres (3) meses consecutivos el porcentaje fijado en el artículo 7 -circunstancia que el deudor deberá acreditar mediante declaración jurada dentro de los quince (15) días contados a partir de la fecha de vencimiento de la tercera cuota que cumpla con esa condición-, la entidad acreedora reformulará el cronograma de pagos para recomponer la relación cuota ingreso, de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior.

Art. 9.- La falta de presentación en término de las declaraciones juradas de los artículos 7 u 8 implicará la conformidad del obligado con los montos de las cuotas correspondientes. El falseamiento de la declaración jurada, en cualquiera de los casos, determinará el decaimiento automático de todos los plazos y la exigibilidad del saldo deudor, sin perjuicio de los otros efectos legales a que hubiere lugar. Art. 10.- El obligado podrá, en cualquier momento y aun cuando hubiere optado por el pago en cuotas, cancelar el saldo deudor mediante amortizaciones parciales o totales, caso éste último en que deberá abonar el importe que resulte de multiplicar el monto de la última cuota de capital actualizado vencida por la cantidad de cuotas pendientes, incluso las vencidas impagas a partir del acogimiento a este régimen, las que deberán computarse para determinar el monto, adicionándose al resultado el interés punitorio legal correspondiente a las mismas. Art. 11.- Transcurridos veinticinco (25) años desde la fecha de otorgamiento del mutuo original, el Estado nacional tomará a su cargo los eventuales saldos deudores por cuotas no vencidas. En ningún caso podrán reclamarse al deudor los importes abonados por este concepto. Art. 12.- En el caso de que, como consecuencia del cálculo del nuevo monto de la deuda total conforme con el artículo 6, resultase saldo favorable al deudor, el préstamo se considerará legalmente cancelado, sin derecho a repetición o reintegro de las sumas abonadas en más. Art. 13.- Las entidades financieras que acrediten pérdida o quebranto, como consecuencia de la refinanciación que prevé esta ley, podrán reclamar sólo al Estado nacional, a través de la autoridad de aplicación, una compensación *de hasta el seis por ciento (6%) efectivo anual sobre los capitales actualizados conforme a lo establecido por esta ley. A tal fin, no se admitirá el cómputo de suma alguna en concepto de intereses punitivos* (\*).

(\*). La parte en bastardilla fue vetada por decreto 1750 del Poder Ejecutivo del 26/9/1986. Dicha compensación integrará el monto total de acreencia de la entidad financiera y será efectivizada por el Banco Central de la República Argentina, por cuenta de la Secretaría de Hacienda de la Nación en forma proporcional al nuevo cronograma de pagos del deudor que surja de lo dispuesto en el artículo 7 de esta ley. El Banco Central de la República Argentina tendrá un plazo de ciento veinte (120) días para pronunciarse sobre los reclamos que se presenten, siendo esta instancia administrativa previa de carácter obligatorio. En ningún caso podrá repetirse suma alguna por este concepto, contra los deudores acogidos a este régimen. En caso de incumplimiento del deudor -salvo el caso de fuerza mayor debidamente justificada- en el pago de tres (3) cuotas consecutivas el Estado nacional quedará desobligado del pago de las cuotas pendientes de la compensación, las que pasarán a integrar el monto del crédito adeudado por el usuario a la entidad financiera. Art. 14.- En los juicios ejecutivos promovidos por la entidad acreedora se dispondrá el archivo de las actuaciones cuando se haga constar la opción por el presente régimen; las costas se impondrán en el orden causado. Los juicios ordinarios promovidos por los deudores demandando la nulidad de los contratos de mutuo comprendidos en la presente ley concluirán por desistimiento de pleno derecho, al optar el actor por este régimen; el juez podrá disminuir o eximir de las costas al actor, por resolución fundada. Art. 15.- Tienen preferencia en el otorgamiento de créditos o adjudicaciones en los planes de vivienda de entidades oficiales, los deudores o terceros garantes que hayan perdido su vivienda única de uso propio y permanente, como consecuencia de subasta judicial o dación en pago originada en préstamos contraídos por las normas y durante el período establecido en el artículo 2 de la presente ley, siempre que carezcan de vivienda propia actual. El Estado garantizará el derecho precedentemente acordado. Art. 16.- La presente ley no alcanzará a los mutuos otorgados por el Banco Hipotecario Nacional. Art. 17.- Será autoridad de aplicación de la presente ley el Banco Central de la República Argentina. Art. 18.- Las disposiciones de la presente son de orden público y entrarán en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial. Art. 19.- Comuníquese, etc.