

## REESTRUCTURACION DE CREDITOS HIPOTECARIOS PRE- CONVERTIBILIDAD

**Ley 26.313**

**Objeto. Procedimiento a aplicar para la reestructuración de los mutuos hipotecarios comprendidos en el artículo 23 de la Ley N° 25.798, conforme a las pautas de la Ley N° 26.177. Recálculo del crédito. Cancelación. Autoridad de Aplicación. Vigencia.**

**Sancionada: Noviembre 21 de 2007**

**Promulgada Parcialmente: Diciembre 6 de 2007**

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos

en Congreso, etc. sancionan con fuerza de

Ley:

### REESTRUCTURACION DE CREDITOS HIPOTECARIOS

#### PRE-CONVERTIBILIDAD

**ARTICULO 1°** — La presente ley tiene por objeto garantizar los derechos tutelados por los artículos 14 bis y 75 incisos 12 y 32 de la Constitución Nacional y establecer el procedimiento a aplicar para la reestructuración de los mutuos hipotecarios comprendidos en el artículo 23 de la Ley 25.798, conforme a las pautas de la Ley 26.177.

En todos los casos se tendrán en cuenta únicamente las condiciones establecidas por la operatoria de origen o las pautas de los préstamos originariamente contraídos, lo que hubiere ocurrido primero.

**ARTICULO 2°** — Los créditos serán recalculados por la autoridad de aplicación conforme a las pautas establecidas en el mutuo en origen. A tal efecto:

a) Sólo se aplicarán actualizaciones hasta el 31/03/1991 de conformidad a lo dispuesto en la Ley 23.928.

b) No se aplicará capitalización de intereses.

c) Los saldos al 31/07/1986 se reducirán en un 32.3249% de conformidad con lo dispuesto por el decreto 1096/1985.

d) A todos los créditos les será de aplicación la disminución dispuesta por el artículo 7° de la ley 24.143.

e) Al capital recalculado se le descontarán los pagos realizados por el prestatario.

f) Los pagos imputados a gastos administrativos o de gestión, seguros, o cualquier otro que hubiere estado previsto en el mutuo, que no fueren debidamente acreditados y justificados por la entidad acreedora serán considerados como pagos a cuenta.

**ARTICULO 3°** — Establécese la cancelación de los créditos alcanzados por la presente ley que acrediten ante la autoridad de aplicación alguno de los siguientes requisitos:

a) Haber cancelado la totalidad de cantidad de las cuotas originalmente pactadas.

b) Que haya ocurrido el fallecimiento del titular o co-titular, siempre que el deudor al momento del fallecimiento hubiere estado pagando el seguro de vida o de fallecimiento, con independencia de la efectiva contratación por la entidad acreedora de la póliza correspondiente.

c) Que el crédito haya sido otorgado en el marco de las distintas operatorias creadas a efectos de atender situaciones de emergencia.

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 por la Ley 24.283.

**ARTICULO 4º** — Determinada la existencia de saldo pendiente de pago, el monto del mismo se cancelará en cuotas, calculadas de conformidad con el sistema de amortización francés y no se le adicionarán otros conceptos como seguros, gastos administrativos o de gestión.

El valor de las cuotas no podrá superar el VEINTE POR CIENTO (20%) del ingreso del grupo familiar.

**ARTICULO 5º** — A los fines del cumplimiento de las disposiciones de la presente ley, suspéndase a partir de la entrada en vigencia de la presente y hasta tanto se proceda al recálculo previsto en el artículo 2º, se determine la procedencia de su cancelación en los términos del artículo 3º de la presente o se cumpliere el plazo previsto en el artículo 7º, lo que ocurriere primero, los procesos de ejecución hipotecaria y en especial de ejecución de sentencias judiciales, subastas judiciales y extrajudiciales, los desalojos en cualquiera de sus modalidades, aprobados o en trámite de aprobación y de cualquier otro procedimiento que tenga por objeto el desapoderamiento de los inmuebles que garanticen los créditos a los que se refiere la presente ley. La suspensión será procedente en todos los casos, con excepción de aquellos en los que se hubiere perfeccionado la venta, entendiéndose por tal cuando se hubiere aprobado el remate, pagado el precio o la parte que correspondiere si se hubieren dado facilidades y se hubiere realizado la tradición real y efectiva del bien al comprador.

**ARTICULO 6º** — En caso de duda sobre la aplicación, interpretación o alcance de la presente se decidirá en el sentido más favorable al prestatario, a la subsistencia y conservación de la vivienda y a la protección integral de la familia en los términos del artículo 14 bis de la Constitución Nacional.

**ARTICULO 7º** — El Ministerio de Economía y Producción será la autoridad de aplicación de la presente ley, quedando facultada para proceder al recálculo previsto en el artículo 2º, determinar la procedencia de su cancelación en los términos del artículo 3º y dictar las normas reglamentarias necesarias para su implementación.

El recálculo de los mutuos hipotecarios previstos en el artículo 2º o en su caso la determinación de los mutuos a cancelar conforme a lo dispuesto en el artículo 3º deberá ser implementado en un plazo de UN (1) año a partir de la entrada en vigencia de la presente. Este plazo podrá ser prorrogado por una única vez y por igual período mediante decisión fundada por la autoridad de aplicación.

**ARTICULO 8º** — Las disposiciones que anteceden son de orden público y producirán efectos a partir de su entrada en vigencia. Sin perjuicio de ello a todo evento esta ley se aplicará retroactivamente a todos los supuestos contemplados, salvo para los supuestos previstos en el artículo 5º in fine.

**ARTICULO 9º** — La presente ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

**ARTICULO 10.** — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES, A LOS VEINTIUN DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE.

— REGISTRADA BAJO EL N° 26.313 —

ALBERTO E. BALESTRINI. — MARCELO E. LOPEZ ARIAS. — Enrique Hidalgo. — Juan H. Estrada.

### **Decreto 1853/2007**

Bs. As., 6/12/2007

VISTO el Expediente N° S01:0457767/2007 del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION y el Proyecto de Ley N° 26.313, sancionado por el HONORABLE CONGRESO DE LA NACION el 21 de noviembre de 2007, y

CONSIDERANDO:

Que el Proyecto de Ley citado en el Visto establece los mecanismos de reestructuración de créditos hipotecarios preconvertibilidad, a resultas del proceso iniciado originalmente mediante la Ley N° 25.798, régimen que creara el Sistema de Refinanciación Hipotecaria.

Que el Artículo 23 de la Ley N° 25.798 creó una UNIDAD DE REESTRUCTURACION, con el objeto de analizar los mutuos hipotecarios que resultaran elegibles en los términos de dicha ley, y que hubieran sido concertados con anterioridad a la vigencia de la convertibilidad del austral dispuesta por la Ley N° 23.928.

Que con posterioridad, la Ley N° 26.177 modificó la redacción del Artículo 23 de la Ley N° 25.798 estableciendo diversas pautas a las que debía ceñirse la citada Unidad.

Que en el Artículo 1° del Proyecto de Ley N° 26.313, con vistas a garantizar los derechos tutelados por los Artículos 14 bis y 75, incisos 12 y 32 de la CONSTITUCION NACIONAL, se establece el procedimiento a aplicar para la reestructuración de los mutuos hipotecarios comprendidos en el Artículo 23 de la Ley N° 25.798, conforme a las pautas de la Ley N° 26.177.

Que el segundo párrafo de dicho artículo dispone que en todos los casos se tendrán en cuenta únicamente las condiciones establecidas por la operatoria de origen o las pautas de los préstamos originariamente contraídos, lo que hubiere ocurrido primero.

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 en razón de lo expuesto, deviene menester observar íntegramente el segundo párrafo de la norma proyectada.

Que el inciso d) del Artículo 2° del Proyecto de Ley N° 26.313 establece la aplicación del Artículo 7° de la Ley N° 24.143, la que fuera derogada por su similar N° 24.855.

Que el inciso a) del Artículo 3° del Proyecto de Ley N° 26.313 establece la cancelación de los créditos alcanzados por la misma que acrediten ante la autoridad de aplicación haber cancelado la totalidad de cantidad de las cuotas originalmente pactadas.

Que la medida en análisis no resulta razonable respecto de la finalidad perseguida, esto es, la cancelación de los créditos.

Que por ello resulta pertinente observar el inciso a) del Artículo 3º de la norma proyectada.

Que por su parte, el Artículo 8º de la norma en proyecto establece que sus disposiciones son de orden público y producirán efectos a partir de su entrada en vigencia, sin perjuicio de lo cual, y a todo evento, se aplicarán retroactivamente a todos los supuestos contemplados, salvo para los supuestos previstos en el Artículo 5º in fine.

Que la retroactividad así dispuesta merece análogo reparo, a cuyos fines es conveniente observar la última frase del Artículo 8º de la norma proyectada.

Que las medidas que se proponen no alteran el espíritu ni la unidad del Proyecto sancionado por el HONORABLE CONGRESO DE LA NACION.

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION ha tomado la intervención que le compete.

Que el PODER EJECUTIVO NACIONAL tiene competencia para el dictado del presente decreto conforme el Artículo 80 de la CONSTITUCION NACIONAL.

Por ello,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA EN ACUERDO GENERAL DE MINISTROS

DECRETA:

**Artículo 1º** — Obsérvase el segundo párrafo del Artículo 1º del Proyecto de Ley registrado bajo el N° 26.313.

**Art. 2º** — Obsérvase el inciso d) del Artículo 2º del Proyecto de Ley registrado bajo el N° 26.313.

**Art. 3º** — Obsérvase el inciso a) del Artículo 3º del Proyecto de Ley registrado bajo el N° 26.313.

**Art. 4º** — Obsérvase la frase "Sin perjuicio de ello a todo evento esta ley se aplicará retroactivamente a todos los supuestos contemplados, salvo para los supuestos previstos en el artículo 5º in fine" en el Artículo 8º del Proyecto de Ley registrado bajo el N° 26.313.

**Art. 5º** — Con las salvedades establecidas en los artículos precedentes, cúmplase, promúlgase y téngase por Ley de la Nación el Proyecto de Ley registrado bajo el N° 26.313.

**Art. 6º** — Dése cuenta a la Comisión Bicameral Permanente del HONORABLE CONGRESO DE LA NACION.

**Art. 7º** — Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. — KIRCHNER. — Alberto A. Fernández. — Aníbal D. Fernández. — Nilda C. Garré. — Carlos A. Tomada. — Miguel G. Peirano. — Alberto J. B. Iribarne. — Alicia M. Kirchner. — Julio M. De Vido. — Jorge E. Taiana. — Ginés M. González García. — Daniel F. Filmus.