

## **Reseña normativa**

A través de la ley 26.313 reglamentada por el decreto 2107/08 se dispuso el recálculo de aquellos créditos individuales provenientes de operaciones globales vigentes al 31/12/08, garantizados con derecho real de hipoteca, y concertados con anterioridad al 1/4/91 entre los adjudicatarios y el ex Banco Hipotecario Nacional. La fecha de recálculo se dispuso al 31.12.08.

Para que el recálculo sea procedente, resulta necesaria la existencia conjunta de las siguientes condiciones:

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.

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.

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 – es decir registrar servicios impagos desde el mes de noviembre de 2007 con vencimiento diciembre 2007 y mantenerse en dicho estado desde entonces hasta el 20.12.08 (fecha de entrada en vigencia del decreto 2107/08)

Los mutuos que quedan comprendidos en el marco de la ley, son aquellos escriturados con posterioridad al 1ro. de abril de 1991 pudiendo haber sido concertados con anterioridad a dicha fecha. Es decir, el préstamo afectado debe haber sido otorgado, aún cuando no se haya celebrado la escritura pública correspondiente, con anterioridad al 1 de abril de 1991. La ley permite al Banco solicitar al cliente el aporte de diversas pruebas para comprobar dicha circunstancia.

En relación a los préstamos sujetos a recálculo, se consideran como pautas válidas y aplicables las condiciones de financiación dispuestas por la Ley N° 24.143.

Desde la fecha de entrada en vigencia de las condiciones establecidas en la Ley N° 24.143 y hasta la fecha del recálculo, se dispuso que sobre dicho saldo los intereses sean calculados sin capitalizar a la tasa del NUEVE POR CIENTO (9%) anual.

Asimismo, se dispuso que a los pagos realizados por el deudor se les aplique idéntico procedimiento.

De la diferencia entre la deuda así recalculada y los pagos efectuados por el deudor más sus intereses, surge el saldo pendiente de pago de cada préstamo.

Asimismo, se dispuso la cancelación de créditos de los mutuos hipotecarios de operaciones individuales derivadas de las denominadas operatorias He 310, HE 311, sus suboperatorias derivadas, sus iguales o equivalentes, dictadas para atender situaciones derivadas de catástrofes naturales o eventos de similar magnitud.

La cancelación también operará para aquellos mutuos incluidos en el ámbito de la ley 26.313 y su decreto reglamentario 2107/08, cuyo titular o cotitular haya fallecido y hubiera estado al día en el pago de las primas de seguro de vida al momento de su fallecimiento. Deberá en tal caso acreditarse la imputación regular del seguro de vida en oportunidad de haberse efectuado el trámite de denuncia de siniestro correspondiente.

Finalmente, se dispone la cancelación del crédito en cuestión, en el caso 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.

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.

La tasa de interés anual fija aplicable según la ley será del DOCE CON TREINTA Y OCHO POR CIENTO (12,38%) con aplicación de sistema francés.

Para poder acceder a la excepción referida al tope máximo de cuotas mensuales (150 cuotas conforme lo expresado más arriba) , la ley requiere que con carácter de declaración jurada el deudor 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 concordancia con ello y a fin de solicitar la readecuación de la cuota del préstamo según lo expuesto en los párrafos precedentes, el deudor

deberá en carácter de declaración jurada suministrar los siguientes datos mínimos que requiere la ley:

I.- Nombre y Apellido

II.- Tipo y Número de documento de identidad

III.- Monto de ingreso mensual.

Por disposición legal, 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.

El deudor dispone de la siguiente dirección de Internet "www....." donde se puedan consultar los textos completos de las normas, conforme lo dispone la propia normativa aplicable.