

Legislación Nacional

var disURL = '1293458/1293665/ly_25798.htm'; document.write('');]]> LEY 25798 (*) **HIPOTECASistema de Refinanciación Hipotecaria. Creación. Fideicomiso. Instrumentación del sistema. Efectos. Mutuos hipotecarios contraídos con anterioridad a la vigencia de la Ley de Convertibilidad** sanc. 05/11/2003; promul. 06/11/2003; publ. 07/11/2003(*) Por suspensión de ejecuciones de sentencias ver leyes 26062 , 26084 y 26103 .**El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso sancionan con fuerza de ley:**CAPÍTULO I: DEL SISTEMA DE REFINANCIACIÓN HIPOTECARIA**Art. 1.º** Creación. Créase el Sistema de Refinanciación Hipotecaria el que tendrá por objeto la implementación de los mecanismos de refinanciación previstos en la presente ley y su reglamentación.**Art. 2.º** Mutuos elegibles. A los fines de la presente ley, se entenderá como mutuo elegible aquellos mutuos garantizados con derecho real de hipoteca que cumplan con la totalidad de los siguientes requisitos:a) Que el deudor 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.La naturaleza del acreedor no constituye requisito de elegibilidad, resultando incluidos en consecuencia, los mutuos celebrados con entidades financieras o acreedores no financieros, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 26 de la presente ley.**Art. 3.º** Época de la mora. La parte deudora de un mutuo elegible deberá haber incurrido en mora entre el 1 de enero de 2001 y el 11 de setiembre de 2003 y mantenerse en dicho estado desde entonces hasta la fecha de entrada en vigencia de la presente ley.**Art. 4.º** Naturaleza de la mora. A los fines de la presente ley, se entenderá por mora aquel incumplimiento que habilite al acreedor a intentar la vía ejecutiva o en su caso, los procedimientos previstos en el régimen especial de ejecuciones extrajudiciales habilitados por el título V de la ley 24441 y sus modificatorias.**Art. 5.º** Monto tope. El importe en origen del mutuo elegible no podrá ser superior a pesos cien mil (\$ 100.000), sin perjuicio de lo dispuesto en el último párrafo del art. 16 de la presente ley.**Art. 6.º** (*) Carácter optativo del sistema. El ingreso al Sistema de Refinanciación Hipotecaria tendrá el carácter de optativo.La facultad de ejercer dicha opción corresponderá únicamente a la parte acreedora, cuando ésta se trate de una entidad financiera sometida al régimen de la ley 21526 y sus modificatorias. En los demás casos, la opción podrá ser ejercida tanto por el acreedor como por el deudor.Con independencia de la naturaleza del acreedor, el plazo para ejercer la referida opción será de hasta sesenta (60) días hábiles de la entrada en vigencia de la reglamentación de la presente ley.(*) El art. 2 de la ley 26062 (B.O. 04/11/2005) establece: "Se otorga un nuevo plazo de 120 días para ejercer la opción de ingresar al Sistema de Refinanciación Hipotecaria establecida en el art. 6 de la ley 25798". El art. 3 establece: "Los plazos establecidos en los arts. 1 y 2 comienzan a correr al día siguiente de la publicación de la ley en el Boletín Oficial". El art. 3 de la ley 26084 establece: "Prorrógase por el término de noventa (90) días a partir de su vencimiento el plazo a que alude el art. 2 de la ley 26062". El art. 3 de la ley 26103 establece: "Prorrógase por el plazo de ciento ochenta (180) días hábiles, a partir de su vencimiento el plazo al que alude el artículo 3 de la ley 26084".Prórrogas anteriores: El art. 1 del decreto 352/2004 establece: "Prorrógase, a partir de su vencimiento, por sesenta (60) días hábiles el plazo establecido en el último párrafo del art. 6 de la ley 25798". El art. 2 establece: "El presente decreto tendrá vigencia a partir del día de su dictado" (del 23/03/2004; B.O. del 24/03/2004).**Art. 7.º** Condiciones de admisibilidad. La parte acreedora que ingrese al Sistema de Refinanciación creado por la presente ley y no se encuentre sometida al régimen de la ley 21526 y sus modificatorias, deberá presentar la siguiente documentación:a) Un certificado de cumplimiento fiscal que acredite que los fondos dados en mutuo hipotecario han sido debidamente declarados y el impuesto correspondiente debidamente ingresado, en su caso; todo ello en los términos del art. 104 de la ley 11683 y sus modificatorias.En aquellos casos en que la opción sea ejercida por el deudor, no será necesario que acredite la presente condición. El fiduciario queda facultado para arbitrar los medios necesarios tendientes a determinar el cumplimiento fiscal aludido y, en su caso, a retener de los pagos a efectuar al acreedor las sumas que la autoridad fiscal determine, de así corresponder;b) Una declaración jurada otorgada por abogado y/o escribano con firma legalizada por los colegios respectivos de la jurisdicción y/o certificación de secretaría del juzgado donde tramite la causa, que acredite la legitimidad, subsistencia y plenos efectos legales del mutuo hipotecario.Invítase a las provincias a arbitrar los medios necesarios a fin de que la declaración jurada a la que refiere el presente inciso, pueda ser suplida por constancia emitida en forma gratuita por el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo y a que se arbitren los medios para que el juez de la causa otorgue la eximición de la tasa de justicia;c) Una declaración jurada otorgada por contador público nacional, con firma legalizada por los consejos profesionales respectivos, que acredite el monto definitivo del crédito.El Poder Ejecutivo nacional deberá arbitrar los medios necesarios a fin de que la declaración jurada a la que refiere el presente inciso, pueda ser suplida por constancia emitida en forma gratuita por la Sindicatura General de la Nación (Sigen);d) Una declaración jurada otorgada por profesional habilitado al efecto por la normativa de la ciencia, arte o profesión, con firma legalizada por la entidad de colegiación respectiva, que acredite la valuación actual del inmueble.En el caso que la parte

acreedora esté sometida al régimen de la ley 21526 y sus modificatorias deberá informar sobre los incs. b), c) y d) precedentes a la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias del Banco Central de la República Argentina, supliendo el requisito de la firma profesional por la debida intervención del auditor externo. La Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias deberá informar oportunamente en los términos que establezca la reglamentación. **Art. 8.º** Ingresos del grupo familiar. La parte deudora deberá acompañar una declaración jurada que acredite los ingresos del grupo familiar. **Art. 9.º** Facultad de contralor. En todos los casos de los arts. 7 y 8 de la presente ley, el Poder Ejecutivo nacional, a través de los organismos que determine la reglamentación, podrá realizar toda clase de auditorías a los fines de comprobar la veracidad y consistencia de los datos consignados en las respectivas declaraciones. **Art. 10.º** Sanciones. El falseamiento u ocultación de cualquier dato consignado en la documentación establecida en los arts. 7 y 8 precedentes, hará objeto a los autores de las acciones penales u otras sanciones, previstas en regímenes especiales de aplicación, que pudieran corresponder. Asimismo y respecto de los profesionales intervinientes, se comunicará la conducta a la entidad de colegiación respectiva. **Art. 11.º** (Texto según ley 25908, art. 1). Instrumentos a suscribir. El Poder Ejecutivo en ocasión de reglamentar la presente ley, determinará los instrumentos que los deudores habrán de suscribir a los efectos de la subrogación prevista en el inc. j) del art. 16, así como el procedimiento para la instrumentación del sistema establecido por la presente ley. **Art. 11.-** (Texto originario). Instrumentos a suscribir. El Poder Ejecutivo nacional en ocasión de reglamentar la presente ley, determinará los instrumentos que los deudores habrán de suscribir, así como el procedimiento para la instrumentación del sistema establecido por la presente ley. **CAPÍTULO II: DEL FIDEICOMISO** **Art. 12.º** Creación. Créase el fideicomiso para la refinanciación hipotecaria, que se regirá por la presente ley y su reglamentación, resultando de aplicación subsidiaria lo dispuesto en la ley 24441 y sus modificatorias. **Art. 13.º** Objeto. El fideicomiso tendrá por objeto implementar el Sistema de Refinanciación instrumentado por la presente ley y su reglamentación. **Art. 14.º** Organización. El Poder Ejecutivo nacional designará el agente fiduciario en un todo de acuerdo con las prescripciones de la ley 24441 y sus modificatorias, quedando facultado para determinar la integración del patrimonio del fideicomiso. **Art. 15.º** Delegación. Autorízase al Poder Ejecutivo nacional a establecer la participación en el presente Sistema del Fondo Fiduciario para la Reconstrucción de Empresas, creado por el decreto 342 del 18 de abril de 2000 y sus modificatorios. **CAPÍTULO III: DE LA INSTRUMENTACIÓN DEL SISTEMA** **Art. 16.º** (Texto según ley 25908, art. 2). (*) Instrumentación del sistema. A los fines de la implementación del sistema creado por la presente ley, se seguirá el siguiente mecanismo: a) El fiduciario analizará la elegibilidad del mutuo respecto del cual se ha ejercido la opción prevista en el art. 6, y declarará su admisibilidad o no en el plazo de cuarenta y cinco (45) días corridos a contar desde el ejercicio de la opción. En caso de silencio del fiduciario al vencimiento del plazo, se considerará que el mutuo ha sido admitido en el sistema; b) Una vez declarado admisible el mutuo elegible, el fiduciario suscribirá con el deudor los instrumentos previstos en el art. 11, quedando de esta manera perfeccionada la instrumentación del sistema; c) En caso de encontrarse pendiente un proceso de ejecución hipotecaria contra el deudor, por mora en el cumplimiento del mutuo elegible, la acreditación en el expediente del ejercicio de la opción prevista en el art. 6 no suspenderá el curso del proceso, pero limitará los efectos de la sentencia de remate a: I. La determinación de la procedencia o no del juicio ejecutivo. II. La liquidación final de la deuda exigible, incluyendo capital, intereses y costas, a los efectos del pto. g). Los intereses a aplicar no podrán superar la tasa de interés pasiva promedio en pesos publicada por el Banco Central de la República Argentina, o la tasa pactada, si fuere menor. Sólo podrá continuarse con el cumplimiento de la sentencia firme de remate si el fiduciario no considerare admisible el mutuo, lo que deberá ser notificado al juzgado correspondiente. En caso de que no se hubiere notificado la no admisibilidad del mutuo dentro de los diez (10) días posteriores al plazo establecido en pto. a), el juez considerará admitido el mutuo y ordenará al fiduciario la suscripción de los instrumentos que perfeccionan la instrumentación del sistema; d) En caso de que el ejercicio de la opción prevista en el art. 6 fuere posterior a la fecha en que hubiere quedado firme la sentencia de remate, y anterior a la fecha de la subasta, el cumplimiento de la sentencia se suspende hasta que el fiduciario notifique la no admisibilidad del mutuo conforme lo establecido en el punto anterior; e) En caso de encontrarse pendiente un proceso de ejecución hipotecaria, por mora en el cumplimiento del mutuo elegible, realizado de conformidad al tí-t. V de la ley 24441, el deudor podrá acreditar el ejercicio de la opción en cualquier etapa del procedimiento, y el juez deberá ordenar la suspensión cautelar del lanzamiento o de la subasta hasta que el fiduciario notifique la no admisibilidad del mutuo conforme lo establecido en el pto. c); f) Acreditado en el expediente el perfeccionamiento de la instrumentación del sistema, el fiduciario procederá a realizar los pagos de acuerdo al punto siguiente, sin perjuicio de los derechos del acreedor conforme al pto. k). El juez dispondrá la culminación del procedimiento y el archivo de las actuaciones una vez cancelado por el deudor el mutuo elegible; g) El fiduciario procederá a poner al día a los mutuos elegibles, a cuyos efectos cancelará al acreedor las cuotas de capital pendientes de pago desde la mora hasta la fecha de dicho pago, más los intereses liquidados de acuerdo al pto. c) II. A los efectos del pago, el fiduciario podrá emitir instrumentos financieros según la normativa aplicable. Además, el fiduciario cancelará los gastos y honorarios determinados por la sentencia de remate conforme al

pto. c);h) El fiduciario, respecto del acreedor, en adelante, observará las condiciones originales del mutuo, sin perjuicio de la normativa aplicable en materia de coeficiente de actualización y tasa de interés;i) El fiduciario reestructurará las acreencias conforme los términos establecidos en el art. 17 de la presente ley;j) Los pagos que el fiduciario efectúe al acreedor tendrán todos los efectos de la subrogación legal, traspasándole todos los derechos, acciones y garantías del acreedor al fiduciario, tanto contra el deudor principal como contra sus codeudores. Serán de aplicación supletoria las disposiciones del Código Civil respecto de la subrogación;k) La parte acreedora mantendrá como garantía el derecho real de hipoteca por la porción aún no subrogada por el fiduciario conforme lo dispuesto en el presente artículo;l) La parte deudora procederá a cancelar su obligación mediante el pago al fiduciario conforme las previsiones establecidas en el inc. i) del presente artículo, quedando liberado de dichas obligaciones.Los únicos pagos liberatorios del deudor serán los que éste efectuó al fiduciario, por lo que el derecho real de hipoteca subsistirá hasta la íntegra satisfacción del monto adeudado.En ningún caso los pagos que efectúe el fiduciario al acreedor podrán superar el valor actual de mercado del bien objeto de la garantía real de hipoteca, conforme a lo informado en cumplimiento del inc. d) del art. 7 de la presente ley.(*). El art. 1 del decreto 1342/2004 dispone: "Establécese a los fines de lo dispuesto en el inc. a) y en el último párr. del inc. c), ambos del art. 16 de la ley 25798, sustituido por el art. 2 de la ley 25908, que se considerará como fecha única a partir de la cual se empezarán a contar los plazos establecidos para considerar la admisibilidad en el Sistema de Refinanciación Hipotecaria, el día en que venciera el plazo para el ejercicio de la opción de ingreso a dicho Sistema, conforme lo dispuesto en el último párr. del art. 6 de la ley 25798".Art. 16.- (Texto originario). Instrumentación del sistema. A los fines de la implementación del sistema creado por la presente ley, se seguirá el siguiente mecanismo:a) El fiduciario procederá a poner al día los mutuos elegibles, a cuyos efectos:I. Cancelará al acreedor las cuotas de capital pendientes de pago desde la mora hasta la fecha de dicho pago, pudiendo emitir instrumentos financieros según la normativa aplicable;II. En el marco de la emergencia económica declarada no se reconocerán intereses compensatorios, punitivos, gastos ni honorarios;b) El fiduciario, respecto del acreedor, en adelante, observará las condiciones originales del mutuo, sin perjuicio de la normativa aplicable en materia de coeficiente de actualización y tasa de interés;c) El fiduciario reestructurará las acreencias conforme los términos establecidos en el art. 17 de la presente ley;d) Los pagos que el fiduciario efectúe al acreedor tendrán todos los efectos de la subrogación legal, traspasándole todos los derechos, acciones y garantías del acreedor al fiduciario, tanto contra el deudor principal como sus codeudores. Serán de aplicación supletoria las disposiciones del Código Civil respecto de la subrogación;e) La parte acreedora mantendrá como garantía el derecho real de hipoteca por la porción aún no subrogada por el fiduciario conforme lo dispuesto en el presente artículo;f) La parte deudora procederá a cancelar su obligación mediante el pago al fiduciario conforme las previsiones establecidas en el inc. c) del presente artículo, quedando liberado de dichas obligaciones.Los únicos pagos liberatorios del deudor serán los que éste efectúe al fiduciario por lo que el derecho real de hipoteca subsistirá hasta la íntegra satisfacción del monto adeudado.En ningún caso los pagos que efectúe el fiduciario al acreedor podrán superar el valor actual de mercado del bien objeto de la garantía real de hipoteca, conforme a lo informado en cumplimiento del inc. d) del art. 7 de la presente ley.**Art. 17.** Refinanciación. El Poder Ejecutivo nacional establecerá las condiciones de cancelación de los mutuos elegibles por los deudores al fiduciario, conforme las siguientes pautas generales:a) En todos los casos, se otorgará al deudor un período de gracia de un (1) año, prorrogable, a partir de la vigencia de la reglamentación de la presente ley.Sin perjuicio de lo expuesto, si la gravedad de la situación socioeconómica del deudor así lo determinara, se podrá otorgar con carácter de excepción plazos adicionales.Vencido que fuere el período de gracia o, en su caso, los plazos adicionales, el deudor deberá comenzar, sin excepción, a cancelar la deuda con el fiduciario;b) Cuota fija mensual, igual y consecutiva;c) Valor mínimo de la cuota equivalente a un porcentaje del mutuo elegible;d) Cuota compatible con los ingresos del grupo familiar y con el valor actualizado del inmueble según lo informado en cumplimiento del inc. d) del art. 7 de la presente ley;e) Tasa de interés y coeficiente de actualización aplicables según la normativa vigente.**CAPÍTULO IV:EFECTOS****Art. 18.** Carácter personalísimo de la refinanciación. Previo a la transmisión del inmueble asiento del derecho real de hipoteca se deberá cancelar al fiduciario el saldo remanente de la refinanciación correspondiente.**Art. 19.** Nulidad absoluta. Es de nulidad absoluta cualquier convención entre acreedor y deudor que amplíe o genere nuevas obligaciones a este último con relación al mutuo elegible objeto de refinanciación.**Art. 20.** Inexistencia de novación. Las alteraciones respecto del tiempo, lugar o modo de cumplimiento que sufra la obligación primitiva a consecuencia de la aplicación de las previsiones contenidas en la presente ley, serán consideradas como que sólo modifican la obligación, pero no que la extinguen ni constituyen novación alguna.**Art. 21.** Efectos del incumplimiento. El solo incumplimiento de la parte deudora de tres (3) cuotas consecutivas o cinco (5) cuotas alternadas emergentes del presente Sistema de Refinanciación dará derecho a la ejecución de la hipoteca.**Art. 22.** Privilegio especial. El fiduciario tendrá privilegio especial por hasta la concurrencia de las sumas que hubiera pagado en subrogación al acreedor original.**CAPÍTULO V:DE LOS MUTUOS HIPOTECARIOS CONTRAÍDOS CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DE LA LEY DE CONVERTIBILIDAD****Art. 23.** Unidad de Reestructuración. Créase una Unidad de Reestructuración que tendrá

por objeto el análisis de los mutuos que resulten elegibles en los términos de la presente ley, excepto en lo que respecta a la época de la mora dispuesta en el art. 3 de la presente ley, y que hayan sido concertados con anterioridad a la vigencia de la convertibilidad del austral dispuesta por la ley 23928, conforme las pautas que fije la reglamentación. La citada unidad funcionará en el ámbito del Ministerio de Economía y Producción, y estará integrada por un (1) representante del precitado Ministerio, un (1) representante del Ministerio de Justicia, Seguridad y Derechos Humanos, un (1) representante de la Cámara de Diputados de la Nación, un (1) representante de la Cámara de Senadores de la Nación, un (1) representante del Banco Hipotecario Sociedad Anónima y un (1) representante de las asociaciones de deudores del ex Banco Hipotecario Nacional, debiendo expedirse en el plazo de treinta (30) días hábiles de su conformación.

CAPÍTULO VI: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 24. Lo establecido en la presente ley no obsta a las facultades otorgadas al acreedor para pactar directamente con su deudor, conforme lo dispuesto en el art. 11 de la ley 25561.

Art. 25. El Poder Ejecutivo nacional, a través del Ministerio de Economía y Producción, será la autoridad de aplicación de la presente ley, quedando facultado para dictar normas reglamentarias, complementarias y aclaratorias.

Art. 26. Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir al presente sistema, dictando a sus efectos los cuerpos normativos pertinentes para resolver de forma similar las situaciones que mantengan con sus respectivos institutos provinciales de vivienda o la Comisión Municipal de Vivienda, según corresponda.

Art. 27. La presente ley comenzará a regir a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 28. Comuníquese, etc.

Camaño - Gioja - Freytes - Estrada

Referencias: **Ley de Entidades Financieras -L 2-**: ALJA -A-69 - **Ley de Procedimiento Tributario -L 11683, t.o. 19-**: LA 19-C-2994 - **L 23928**: LA 199-A-100 - **L 24441**: LA 199-A-49 - **D 342/2000**: 2000-B-1731.