

DECRETO-LEY Nº 20.844

Modificando artículos del Decreto-Ley Nº 14.271/957, referente a préstamos para las Cooperativas de Vivienda

La Plata, 6 de noviembre de 1957.

Visto la solicitud elevada por el Instituto de la Vivienda indicando la necesidad de aclarar y reformar algunos de los artículos del Decreto-Ley número 14.271 de 1957, y—

Considerando:

Que conforme al artículo 3º, inciso b), del Decreto-Ley número 469/56, corresponde al organismo citado proyectar lo referente al régimen crediticio para la adquisición y/o construcción de viviendas.

Que las reformas que se aconsejan tienden a facilitar la clara, justa y rápida aplicación de las normas establecidas en el Decreto-Ley número 14.271 de 1957, tendientes a solucionar el difícil problema de la vivienda y encontrándose este gobierno compenetrado de tan altos fines sociales, entiende debe procederse a las reformas que se formulan.

Por ello, el Interventor Federal de la provincia de Buenos Aires, en ejercicio del Poder Legislativo—

DECRETA CON FUERZA DE LEY:

Art. 1º Aclárase que al expresarse en los considerandos del Decreto-Ley número 14.271 de 1957, que este gobierno ha dispuesto de la cantidad de ciento veinticinco millones de pesos moneda nacional (\$ 125.000.000 ₳), con destino a préstamos hipotecarios para la adquisición y/o construcción de viviendas a cooperativas patrocinadas por el Instituto de la Vivienda, debe entenderse que a tales

préstamos se aplicará el producido de la negociación (venta o caución) de la cantidad de ciento veinticinco millones de pesos nominales (\$ 125.000.000 nom.) de los títulos denominados "Deuda Interna Consolidada Préstamos Hipotecarios Plan de Vivienda 3½ %, Decreto-Ley número 1.625, Primera Serie".

Art. 2º Modificanse los artículos 25º, 29º, 32º, 33º, 34º y 37º, del Régimen Operatorio de Préstamos para las Cooperativas de Vivienda, aprobado por Decreto-Ley número 14.271/57, los que quedarán redactados en la siguiente forma:

Art. 25º En la escritura de obligación hipotecaria se hará constar expresamente que si se modificara el destino del inmueble o se alteraran en cualquier forma las condiciones de terminandas por la especie del préstamo que lo grava, la acreedora podrá exigir la cancelación inmediata del crédito, procediendo si fuere necesario a su ejecución, judicial, aun cuando la deudora no hubiese incurrido en mora y se encuentre al día en el pago de los servicios, a cuyo efecto impartirá a la institución mandataria las instrucciones pertinentes.

Art. 29º En los préstamos para edificación, la obra a construir deberá estar de acuerdo con los planos y documentación aceptados por el Instituto de la Vivienda. La construcción deberá estar a cargo de un técnico habilitado por la autoridad local competente, conforme a la categoría de la obra, cuyo nombre, datos de inscripción y domicilio deberán ser ratificados o comunicados a la institución mandataria, en oportunidad de dar aviso de comienzo de obra.

La entrega de los préstamos por edificación, se hará en la siguiente forma:

I. Entregas:

- a) Primera: En el acto de la escrituración, una suma equivalente al porcentaje del préstamo aplicado sobre el valor del terreno tomado para el acuerdo.
- b) Subsiguientes: El saldo del préstamo se entregará proporcionalmente a la obra ejecutada, en períodos mensuales. Además se liquidará el 90 % del valor de los materiales acopiados en la obra.

Para abonar la primera certificación, es imprescindible se exhiba en obra el plano municipal aprobado. El inspector de la institución mandataria certificará el cumplimiento de tal exigencia.

- c) Última: La institución retendrá el 2 % del importe del préstamo el que se liquidará contra la presentación de fotocopia o duplicado de los certificados finales de la Municipalidad y Obras Sanitarias si existieran tales servicios. No se exigirán convenios de medianería y todo lo inherente al respecto, será por cuenta de los solicitantes.

II. Intereses:

Sobre las sumas que se les liquiden, los deudores abonarán el interés establecido para el préstamo, por servicios semestra-

les anticipados, durante el plazo que transcurra hasta la iniciación del reembolso, reteniéndose su importe en el acto de abonarse las certificaciones.

Al escriturar se abonará el primer semestre anticipado más el lapso que resulte por la aplicación de la primera parte del artículo 22º.

La utilidad que arrojen los intereses cobrados por cualquier concepto, se aplicará, en primer término, a la formación de un Fondo de Previsión, para cubrir posibles quebrantos, hasta completar un 10 % del capital invertido y el excedente a amortización extraordinaria de los créditos que el Gobierno de la Provincia destine a préstamos a las cooperativas que se refieren estas normas. Cancelados totalmente dichos créditos, el Fondo de Previsión se aplicará a los mismos fines de los préstamos que le han dado origen.

III. Suspensión de entregas:

Cualquiera sea el estado de la construcción, la institución mandataria podrá suspender los pagos por las certificaciones si se comprobaran deficiencias de ejecución o de dirección de obra, como también si hubiera sustitución del profesional no denunciada a la institución. Las entregas se reanudarán una vez subsanados los inconvenientes”.

“Art. 32º La deudora deberá presentar de inmediato, a requerimiento de la institución mandataria, los certificados que acrediten el pago al día de los impuestos y tasas nacionales, provinciales o municipales que afecten el inmueble. Si la interesada faltara a esta obligación, la acreedora podrá exigir la cancelación de la hipoteca y si ésta no se cumpliera queda facultada para exigirlo por la vía judicial por intermedio de la institución mandataria, pues el incumplimiento de la obligación aludida dar por fenecido los plazos y demás convenciones del contrato hipotecario y obliga a la deudora a satisfacer de inmediato el pago del crédito e interés”.

“Art. 33º La cooperativa deudora no podrá:

- a) Arrendar o reconocer el uso y habitación de los inmuebles hipotecados, nada más que única y exclusivamente a sus asociados.
- b) Constituir sobre los inmuebles hipotecados, ulteriores hipotecas o derecho real de anticresis.

En caso de enajenación parcial o en propiedad horizontal del inmueble por la sociedad cooperativa deudora en favor de alguno de sus socios, éste no podrá en ningún caso realizar los actos a que se refieren los incisos a) y b) del presente artículo, y la deudora deberá vigilar el cumplimiento de esta norma y hacerla constar en la escritura traslativa del dominio.

La violación a cualquiera de las reglas precitadas autoriza a la acreedora o a la institución mandataria a proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 25º”.

“Art. 34º Se acordarán ampliaciones de préstamos por mayor costo de materiales y mano de obra o para levantar deudas contraídas por la misma causa, únicamente en los casos de aumentos motivados por actos o disposiciones de carácter general reconocidos por el Instituto de la Vivienda y producidos durante el plazo acordado para la duración de la obra o que se calcularán de acuerdo a lo establecido en la Ley número 5.806 y concordantes.

Estas solicitudes podrán ser denegadas cuando las obras a juicio del Instituto nombrado, no se hubieren iniciado en un plazo prudencial y desarrollado con ritmo normal.

En todos los casos la ampliación, sea originada por mayor costo o por nueva obra, para determinar el monto de la misma, se prescindirá de la suma amortizada en el préstamo original”.

“Art. 37º En todo cuanto no se hubiere previsto expresamente en estas normas generales, se aplicarán las prácticas y disposiciones de las reglamentaciones y Carta Orgánica de la Sección Crédito Hipotecario del Banco de la Provincia de Buenos Aires, en el grado y medida que ello fuere posible y no afecte los derechos que al deudor le conceden y otorgan las disposiciones de la legislación común que deben privar en el caso”.

Art. 3º Las facultades que por el decreto-ley número 14.271/57 se conceden al Instituto de la Vivienda, podrán delegarse a la institución mandataria para el mejor cumplimiento de aquel decreto-ley y del presente, todo lo que deberá ser objeto de la pertinente reglamentación.

Art. 4º El presente decreto-ley será refrendado por los señores Ministros Secretarios de Estado en Acuerdo General.

Art. 5º Comuníquese, publíquese, dése al Registro y “Boletín Oficial”.

BONNECARRERE.

JAIME E. RUIZ, E. CORTÉS,

RODOLFO A. EYHERABIDE, E. Z. DE DECURGEZ.

A. R. REYNAL O'CONNOR.
