

LEY N° 2.839/05

QUE AMPLIA Y MODIFICA LA LEY N° 2637/05 “QUE AUTORIZA AL CONAVI/BNV A IMPLEMENTAR UN SISTEMA DE ASISTENCIA SOCIAL Y DETERMINA NUEVO RÉGIMEN DE REESTRUCTURACION DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS COMPRENDIDOS EN LAS LEYES N°s. 1741/01 Y 2026/02”

EL CONGRESO DE LA NACIÓN PARAGUAYA SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

Artículo 1º.- Modifícanse y ampliánse los Artículos 1º, 2º, 3º, 4º, 6º y 8º de la Ley N° 2637/05 “QUE AUTORIZA AL CONAVI/BNV A IMPLEMENTAR UN SISTEMA DE ASISTENCIA SOCIAL Y DETERMINA NUEVO RÉGIMEN DE REESTRUCTURACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS COMPRENDIDOS EN LAS LEYES N°s. 1741/01 Y 2026/02”, cuyos textos quedan redactados como sigue:

“**Art. 1º** - Facúltase al CONAVI/BNV a implementar un Sistema de Asistencia Social para todos los beneficiarios afectados por la Ley N° 1555/00 “QUE ESTABLECE NORMAS PARA DETERMINAR PRECIO ACTUAL DE UNIDADES HABITACIONALES Y DECLARA INAPLICABLE EL ARTICULO 27 DE LA LEY N° 118/90” y modificaciones, y los beneficiarios del Subsidio Habitacional Directo, así como también a todos los prestatarios de créditos hipotecarios destinados a la construcción, adquisición o mejoramiento de viviendas, otorgadas por el CONAVI/BNV y las sociedades que fueran integrantes del Sistema de Ahorro y Préstamo para la Vivienda creadas por la Ley N° 325/71 “QUE CREA EL BANCO DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA Y EL SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRÉSTAMO”, cuyos créditos otorgados no hayan superado la cifra de G. 100.000.000 (Guaraníes cien millones), en el que se contemple situaciones de excepción y habiliten a:

a) conceder esperas, por tiempo definido, en el pago de sus cuotas, sin cobro de intereses moratorios y/o punitivos;

b) cancelar deudas en situaciones específicas en que el beneficiario no puede ya hacer frente a sus obligaciones; y,

c) cancelar las deudas originadas de proyectos habitacionales en los que a más de los subsidios estatales se aplican aportes de entidades extranjeras cubriendo en su totalidad el costo de las viviendas.”

“**Art. 2º.** Establécese el siguiente procedimiento para determinar los montos de las deudas de los beneficiarios de las Leyes N°s. 1741/01 “QUE REESTRUCTURA LA DEUDA CONTRAÍDA POR LOS PRESTATARIOS DEL SISTEMA NACIONAL DE LA VIVIENDA” y 2026/02 “QUE ESTABLECE NORMAS COMPLEMENTARIAS DE APLICACIÓN DE LA LEY N° 1741/01, QUE REESTRUCTURA LA DEUDA CONTRAÍDA POR LOS PRESTATARIOS DEL SISTEMA NACIONAL DE LA VIVIENDA”, con sus modificaciones, y los beneficiarios del Subsidio Habitacional Directo, así como también a todos los prestatarios de créditos hipotecarios destinados a la construcción, adquisición o mejoramiento de viviendas, otorgadas por el CONAVI/BNV y las sociedades que fueran integrantes del Sistema de Ahorro y Préstamo para la Vivienda creadas por la Ley N° 325/71, cuyos créditos otorgados no hayan superado la cifra de G. 100.000.000 (Guaraníes cien millones), las cuales serán reestructuradas por el CONAVI/BNV de la siguiente forma:

a) se aplicará una tasa de interés del 10% (diez por ciento) anual sobre saldos retroactivo a la fecha de concesión del crédito;

b) durante el período de pago realizado desde sus inicios tanto en las Instituciones de Intermediación Financiera (IFIs) como en el CONAVI, los montos abonados en concepto de

cuota serán aplicados, primeramente al interés, calculando ésta a una tasa del 10 % (diez por ciento), devengado a la fecha de cada pago, y el saldo a amortización del capital;

c) durante el período de no pago que es el comprendido entre el último pago efectuado a las Instituciones de Intermediación Financiera (IFIs) o en el CONAVI, la fecha de la solicitud de reestructuración, conforme a esta Ley, y previo recálculo del monto actual de la deuda conforme a los incisos anteriores, se aplicará una tasa de interés del 10% (diez por ciento) anual sobre saldo para determinar el monto final a ser reestructurado;

d) el monto a ser reestructurado por el CONAVI/BNV, será el menor de los siguientes valores; el crédito original otorgado; o el monto final determinado en el inciso c) anterior. Si como consecuencia del recálculo resultasen saldos acreedores a favor del beneficiario, ellos no devengarán obligación alguna de devolución a cargo del CONAVI;

e) los créditos hipotecarios que ya fueron reestructurados por el CONAVI/BNV, volverán a ser recalculados de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente Ley para la determinación del nuevo monto a ser financiado, reconociéndoseles todos los pagos efectuados en conceptos de cuotas; tanto en la entidad que concedió el crédito original como en el CONAVI/BNV, el que establecerá, asimismo, el monto de las nuevas cuotas para el pago de la deuda a un plazo no mayor de ciento ochenta meses, a partir de la vigencia de la presente Ley;

f) los beneficiarios de los créditos mencionados en los Artículos 1º y 2º que se encuentren en estado judicial, podrán acogerse a los beneficios de esta Ley, previo finiquito de los respectivos juicios. A los efectos del pago de las costas judiciales para el finiquito del juicio, se tomará el monto del crédito reestructurado, según lo establecido en los incisos a, b, c, d y e del presente artículo;

g) los gastos de juicio como ser, entre otros: tasas judiciales, cédulas de notificación, honorarios del oficial de justicia, honorarios de los abogados y cualquier otro gasto ocasionado por el juicio, deberán ser canceladas por el prestatario previo a la formalización de la refinanciación del crédito y en casos excepcionales el CONAVI podrá otorgar un crédito complementario para hacer frente a esos gastos, conforme a los beneficios de esta Ley. Las ejecuciones hipotecarias se suspenderán por un plazo de ciento ochenta días hábiles, a fin de permitir a los beneficiarios obtener el finiquito; y,

h) los beneficiarios del subsidio habitacional directo que hayan incumplido el requisito legal de la Ocupación Efectiva sin la debida y comprobada justificación, no podrán acogerse a los beneficios de esta Ley. El CONAVI regularizará las Ocupaciones Precarias y su posterior readjudicación de las viviendas abandonadas a sus actuales ocupantes.”

“Art. 3º.- Las entidades en estado de liquidación, concordato o quiebra, mencionadas en el Artículo 3º de la Ley N° 2026/02, deberán reestructurar los créditos hipotecarios de sus prestatarios en el plazo perentorio de ciento veinte días. El monto a ser reestructurado será determinado de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 2º de la presente Ley.”

“Art. 4º- Los créditos hipotecarios reestructurados conforme al Artículo 3º de la presente Ley, deberán ser transferidos por las entidades en estado de liquidación, concordato o quiebra, al CONAVI en el plazo perentorio de ciento veinte días, por el valor resultante de la reestructuración y conforme a los mecanismos previstos en la Ley N° 2026/02. Los fondos provenientes de la recuperación de la cartera hipotecaria de los deudores hipotecarios del SHD, deberán ser utilizados para pagar la deuda generada por la adquisición de la cartera, conforme a esta Ley.”

“Art. 6º- La formalización de la reestructuración de los créditos hipotecarios por escritura pública o rectificación de éstas, se realizará de acuerdo con lo establecido en el Artículo 118 de la Ley N° 903/96 "QUE MODIFICA Y DEROGA ALGUNOS ARTÍCULOS DEL LIBRO I, TITULO V, CAPITULO III DE LA LEY N° 879/81 CÓDIGO DE ORGANIZACIÓN JUDICIAL”.

“**Art. 8º-** Autorízase al CONAVI/BNV a conceder quitas del 15 % (quince por ciento) sobre el saldo de deuda recalculado de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente Ley, a los prestatarios que realicen la cancelación total de sus créditos en forma anticipada.”

Artículo 2º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Aprobado el Proyecto de Ley por la Honorable Cámara de Senadores, a **veintisiete días del mes de octubre** del año dos mil cinco, quedando sancionado el mismo por la Honorable Cámara de Diputados, a **veinticuatro días del mes de noviembre** del año dos mil cinco, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 204 de la Constitución Nacional.

Víctor Alcides Bogado González

Presidente

H. Cámara de Diputados

Carlos Filizzola

Presidente

H. Cámara de Senadores

Atilio Penayo Ortega

Secretario Parlamentario

Cándido Vera Bejarano

Secretario Parlamentario

Asunción, 19 de diciembre de 2005

Téngase por Ley de la República, publíquese e insértese en el Registro Oficial.

El Presidente de la República

Nicanor Duarte Frutos

Ernst Ferdinand Bergen Schmidt

Ministro de Hacienda