



H. Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación sancionan con fuerza de ley

REGIMEN ESPECIAL Y DE EXCEPCION PARA DEUDORES DE CREDITOS HIPOTECARIOS CON EL SISTEMA DE UNIDAD DE VALOR DE ADQUISICION (UVA y UVIS)

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1° ESTABLECESE por la presente ley el Régimen Especial y de Excepción para los Deudores de Créditos de préstamo de dinero con garantías hipotecaria bajo el sistema de Unidad de Valor de Adquisición (UVA y UVIS) regulados por la Ley 27.271, ley 25.827 y la circular N° 6069 del BCRA, en razón de la situación de falta manifiesta de equilibrio y equidad económica entre las partes contratantes, y la directa y grave afectación de los derechos de los deudores frente a la crisis económica de la Republica, todo de acuerdo a los alcances y condiciones previstas en esta ley.

ARTICULO 2 °: CONSIDERASE como objeto principal de la presente ley, contribuir a garantizar la equidad y la sostenibilidad de las operaciones enmarcadas en la Ley 27.271, ley 25.827 y la circular N° 6069 del BCRA, instituyendo un régimen especial de refinanciamiento.

ARTICULO 3°: DECLARESE a la presente ley de Orden Público, y vigente en todo el territorio de la República Argentina, aplicable a todos los contratos en curso de ejecución y para el cumplimiento de sus obligaciones con anterioridad a la fecha de su entrada en vigencia.

TITULO II

DEL REGISTRO NACIONAL DE DEUDORES DE CREDITOS HIPOTECARIOS CON SISTEMA DE UNIDAD DE VALOR DE ADQUISICION (UVA y UVIS)

ARTICULO 4°: **CRÉASE** el Registro Nacional de Deudores de créditos Hipotecarios con sistema de Unidad de Valor de Adquisición (UVA) en el ámbito del Poder Ejecutivo Nacional, cuya función principal es evaluar la situación social, económica y financiera del sistema referido y la situación de cada deudor frente al contrato de adhesión existente a la fecha de sanción de la presente Ley.



H. Cámara de Diputados de la Nación

ARTICULO 5°: ENTIENDASE por Deudor de Crédito Hipotecario con sistema de Unidad de Valor de Adquisición (UVA y UVIS) a los efectos de la presente ley, a las personas humanas que hayan tomado créditos con garantía hipotecaria y que el destino del mutuo haya sido la adquisición, mejora, construcción y/o ampliación de vivienda única y familiar, con anterioridad a la sanción de la presente Ley.

ARTICULO 6°: CORRESPONDE realizar el relevamiento del Registro Nacional de Deudores de créditos Hipotecarios con sistema UVA, al Banco Central de la República Argentina en base a la información suministrada por entidades bancarias públicas y privadas que participen en el sistema.

ARTICULO 7° - DISPONGASE que el relevamiento de deudores de créditos hipotecarios con sistema UVA deberá estar concluido en el plazo de noventa (90) días hábiles a partir de la entrada en vigencia de la presente. El registro podrá ser actualizado con la presentación voluntaria de todos aquellos que por omisión no fueran incluidos, con la acreditación del contrato correspondiente.

TITULO IV

***DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE REFINANCIACIÓN DE CREDITOS
DE PRESTAMO DE DINERO CON GARANTIA HIPOTECARIA CON
SISTEMA UVA Y UVIS***

CAPITULO 1

DEL REGIMEN

ARTÍCULO 8°: INSTITUYASE por la presente ley el Régimen Especial de Refinanciación Hipotecaria, cuyo objeto es implementar mecanismos de refinanciación para los deudores de los créditos de préstamo de dinero con Garantía Hipotecaria con sistemas UVA y UVIS, conforme los alcances de la presente ley y su reglamentación.

ARTÍCULO 9°: EL sistema de refinanciación tendrá carácter optativo, correspondiendo la opción a la persona del deudor. Una vez ejercida la opción, las entidades financieras regidas por la Ley 21.526 que sean acreedoras de deudas con garantías hipotecarias comprendidas en la presente ley, quedarán obligadas a aceptar el sistema de refinanciación determinado en este título.



H. Cámara de Diputados de la Nación

ARTÍCULO 10° EL plazo para ejercer la opción prevista en el artículo 9° lo será de hasta noventa (90) días hábiles de la entrada en vigencia de la reglamentación de la presente ley, y deberá formalizarse mediante una comunicación dirigida al Fiduciario o autoridad de aplicación que al efecto determine el Poder Ejecutivo. Sin perjuicio de ello, se considerará ejercida la opción con la inscripción por parte del deudor en el Registro Nacional de Deudores de créditos Hipotecarios con sistema de Unidad de Valor de Adquisición (UVA).

ARTÍCULO 11°: ENTIENDASE como contrato de mutuo elegible a aquellos garantizados con derecho real de hipoteca que cumplan con la totalidad de los siguientes requisitos:

- 1) Que el deudor o deudora sea una persona física o sucesión indivisa;
- 2) Que el destino del contrato de mutuo haya sido la adquisición, mejora, construcción y/o ampliación de vivienda única y familiar, o la cancelación de mutuos constituidos originalmente para cualquiera de los destinos antes mencionado
- 3) Que el crédito haya sido otorgado en los términos y bajo las condiciones previstas en la Ley N° 25.827 (“UVA”) o la Ley N° 27.271 (“UVI”) o el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 902/2012 (PROCREAR).

ARTÍCULO 12°: ENTIENDASE como deudores elegibles, a los fines de la presente ley, las personas humanas que cumplan con alguno de los siguientes requisitos:

- 1) Que el deudores encuentre en condición de despido, suspensión o de baja por otra naturaleza, del sector público nacional, provincial o municipal y del sector privado, situación que se determinará en función al Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA).
- 2) Que el deudor o deudora se encuentre en condición de despido, suspensión o de baja por otra naturaleza y se encuentre bajo el régimen de monotributo, situación que se determinará en función a información de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP).

ARTÍCULO 13° - ENTIENDASE por mora, a los fines de la presente ley, al incumplimiento que habilite al acreedor a intentar el cobro de la acreencia por 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 N° 24.441 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 14° - ESTABLECESE que todo deudor que pretenda acogerse al régimen previsto en la presente ley, deberá acreditar haber incurrido en mora entre la fecha de su despido y la fecha de entrada en vigencia de la presente ley.



H. Cámara de Diputados de la Nación

ARTÍCULO 15°- LA autoridad de aplicación establecerá las condiciones de admisibilidad y cancelación de los mutuos elegibles por parte de los deudores al fiduciario determinado en la presente ley, conforme las siguientes pautas generales:

- 1) Situación laboral del deudor.
- 2) Tasa de interés y coeficiente de actualización aplicables según la normativa vigente;
- 3) Cuota fija mensual, igual y consecutiva;
- 4) Condonación de intereses y quita de capital;
- 5) Valor mínimo de la cuota equivalente a un porcentaje del mutuo elegible;
- 6) Cuota compatible con los ingresos del grupo familiar y con el valor actualizado del inmueble.

Se otorgará al deudor a partir de su ingreso el régimen especial, un periodo de gracia de seis (6) meses prorrogable por el mismo tiempo. Sin perjuicio de ello, la autoridad de aplicación podrá determinar plazos especiales teniendo en cuenta la gravedad socioeconómica del deudor.

ARTÍCULO 16°: CREASE el FIDEICOMISO DE REFINANCIACIÓN DE DEUDA POR CREDITOS CON GARANTIA HIPOTECARIA CON SISTEMA UVA Y UVIS, en los términos del artículo 1690 del Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo fiduciario será NACION FIDEICOMISO S.A. del grupo del Banco de la Nación Argentina, que tiene por objeto la instrumentación e implementación de los mecanismos de refinanciación establecidos en la presente Ley y su reglamentación. El plazo de duración será de treinta (30) años a partir de la entrada en vigencia de la reglamentación.



H. Cámara de Diputados de la Nación

ARTICULO 17°: EXIMASE al FONDO y al FIDUCIARIO creados por la presente ley, en sus operaciones de todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales existentes y a crearse en el futuro.

INVITASE a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la eximición de todos los tributos aplicables en su jurisdicción en iguales términos a los establecidos en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 18°- El Fideicomiso para la Refinanciación de deudas con garantías hipotecarias está integrado por los siguientes recursos:

- 1) Un porcentaje de la rentabilidad producida por los Fideicomisos respaldados por créditos UVA, normados por la Resolución General N° 718-2018 de la Comisión Nacional de Valores, el cual no podrá ser inferior al diez por ciento (10%).
- 2) Un diez por ciento (10%) de las utilidades anuales del BCRA. 3- Aportes del Tesoro Nacional asignados por el Estado Nacional.
- 3) El producido de sus operaciones, la renta, frutos e inversión de los bienes fideicomitados.
- 4) Otros aportes, contribuciones, subsidios, legados o donaciones específicamente destinados al FONDO.

Sin perjuicio de lo establecido precedentemente, la autoridad de aplicación queda facultada para determinar otros mecanismos de integración del patrimonio que considere convenientes a la consecución de los objetivos del mismo.

ARTÍCULO 19°-

El acceso al régimen de refinanciación hipotecaria y las condiciones por esta dispuesta se mantendrán mientras perdure la condición de desempleado del titular del crédito y hasta un máximo de seis (6) meses. En cuanto recupere su condición de trabajador formal con una continuidad de al menos seis (6) meses, se reinstalarán y quedará sujeto a las condiciones de la presente ley.



H. Cámara de Diputados de la Nación

CAPITULO 2

DE LA DETERMINACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA

ARTÍCULO 20°- **SUSTITÚYASE** el artículo 6° de la Ley N° 27.271 cuyo texto queda redactado de la siguiente forma:

*“**Artículo 6°:** El valor de las cuotas mensuales para los que ya se encuentren pagando créditos hipotecarios para vivienda será indexado mensualmente en función de la variación del 50 % del índice del Coeficiente de Variación Salarial (CVS).”*

ARTÍCULO 21° - El valor total del saldo de la deuda con garantía hipotecaria que se adecuara en función de la variación del 50 % del índice del Coeficiente de Variación Salarial (CVS) para el supuesto de los deudores incorporados al sistema establecido en la presente ley.

ARTÍCULO 22° - En ningún caso la cuota podrá superar el veinticinco (25%) de los ingresos computables del grupo familiar de aquellas personas físicas que resultaron tomadores de todas las líneas de créditos hipotecarios obtenidos en el marco de la presente ley. El Estado Nacional asumirá la diferencia como subsidio de tasa para todos los beneficiarios de vivienda permanente y familiar.

ARTICULO 23° - Todas las entidades financieras y bancarias, públicas o privadas, que hayan sido prestadoras de las líneas crediticias establecidas en el Artículo 1° de la presente, deberán garantizar a cada beneficiario el acceso a la siguiente información:

- 1) El desagregado mensual de las UVAS pagadas hasta el presente, discriminando cuántas UVAS se abonaron en concepto de intereses y cuántas en concepto de amortización de capital.
- 2) El desagregado mensual de todo concepto adherido al préstamo, como costo del paquete, seguros y todo otro ítem que implique un costo para el tomador del crédito.



H. Cámara de Diputados de la Nación

ARTÍCULO 24°: El Banco Central de la República Argentina instrumentará un mecanismo para que los deudores hipotecarios tengan la posibilidad de transformar sus créditos vigentes UVAS o UVIS en créditos hipotecarios tradicionales. El mecanismo a través del cual se producirá la migración será voluntario a elección del deudor, y su instrumentación por parte del BCRA deberá encontrarse operativa dentro de los 180 días corridos contados a partir de la publicación en el Boletín Oficial, de la presente ley.

TITULO V

DE LA SUSPENSIÓN DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS

ARTICULO 25° - SUSPÉNDASE en todo el territorio de la República Argentina, por el término de UN (1) año, a partir de la sanción de la presente ley, las ejecuciones hipotecarias referidas a los créditos con garantías hipotecarias con el sistema UVA destinados a vivienda única familiar del deudor.

ARTICULO 26°: SUSPENDASE en todo el territorio de la República Argentina, por el término de UN (1) año todo proceso judicial de desalojo, lanzamientos, embargos o cualquier tipo de medidas preventivas y/o cautelares sobre aquellas viviendas adquiridas, construidas y/o ampliadas de las destinadas a vivienda única de ocupación permanente por parte de aquellas personas humana que resultaron tomadores de las líneas de créditos hipotecarios obtenidos en el marco de los programas financieros con capital ajustable por Unidad de Valor Adquisitivo, Ley N°: 25.827 (UVAS), o en unidades de vivienda actualizables por ICC, Ley N°: 27.271 (UVIS).

ARTICULO 27° -EXCEPTÚESE de lo dispuesto en el artículo anterior a aquellos créditos de naturaleza alimentaria, los derivados de la responsabilidad de la comisión de delitos penales y los créditos laborales.



H. Cámara de Diputados de la Nación

TITULO VI

DISPOCIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO 28°- La presente ley será reglamentada por el Poder Ejecutivo Nacional dentro de los treinta (30) días corridos desde su publicación en el Boletín Oficial. La falta de reglamentación en el término establecido no impide la entrada en vigencia de los beneficios otorgados a los deudores de los créditos con garantías hipotecarias comprendidos en la presente ley.

ARTICULO 29°: ESTABLECESE que la violación a cualquiera de las condiciones y requisitos previstos en favor de los deudores en la presente ley, hará caducar en forma automática todos los beneficios y facilidades otorgadas bajo el régimen creado por esta.

ARTICULO 30°: De forma.

Juan Fernando Brügge

Diputado de la Nacional



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por objeto establecer un **REGIMEN ESPECIAL Y DE EXCEPCION PARA DEUDORES DE CREDITOS HIPOTECARIOS CON EL SISTEMA DE UNIDAD DE VALOR DE ADQUISICION (UVA y UVIS)**, todo ante la grave situación económica que atravesamos los argentinos en estos últimos tiempos, que ha provocado una verdadera distorsión en las relaciones jurídicas con contenido patrimonial, y que tiene su afectación directa y grave en los más vulnerables, que en el caso que nos ocupa está referido a los tomadores de créditos con garantías hipotecaria bajo el régimen del sistema UVA y UVIS, que han visto quebrada la ecuación económica en el pago de las cuotas, por aplicación de este sistema, que requiere la urgente intervención del Estado para recomponer la situación de equilibrio y equidad.

Nadie duda que la cuestión del acceso a la vivienda sea una de las problemáticas más trascendentales para las familias en nuestro país y, por ende, un asunto ineludible para cualquier gestión de gobierno.

Dada la grave situación económica que atraviesa el país y la directa afectación de los derechos de los usuarios, proponemos una herramienta para la contención y protección de quienes han obtenidos créditos hipotecarios y al día de hoy se les imposibilita el cumplimiento de estos.

A razón de la extensa campaña de propaganda de los créditos hipotecarios y el fácil acceso a las líneas de crédito, fueron miles las familias argentinas que eligieron tomar estos préstamos e iniciar el proyecto de la vivienda propia. A partir del año 2017, se evidencia un crecimiento en las personas que comenzaron a solicitar créditos hipotecarios y esto debido a dos elementos principales. Por un lado, se incorporó el Banco Hipotecario, el Banco Provincia y el Banco Nación, por otro lado, se reformó el programa PROCREAR, permitiendo comprar casas nuevas o usadas de hasta tres ambientes por un valor de hasta dos millones de pesos y los créditos se actualizan por el índice de la Unidad de Vivienda Actualizada. En este periodo la tasa de interés que se previa era del 4.5% en el Banco Nación y el plazo era de hasta 30 años.

Luego de la subida del dólar durante el año 2018 y hasta la actualidad, además de una inflación imparablemente escalonada, las entidades



H. Cámara de Diputados de la Nación

bancarias acrecentaron los requisitos para acceder a los créditos a tal punto que se ya no se entregan estos productos. Para solicitar, a fines del año 2018, un crédito hipotecario de dos millones en UVAs a 30 años se debían disponer de ingresos netos por alrededor de \$80.000, para que la entidad crediticia afecte el 25% del salario y el beneficiario sea capaz de afrontar una cuota de alrededor de \$20.000 más intereses. Actualmente el valor de las cuotas difícilmente se equipara al valor de un alquiler promedio.

Préstamos hipotecarios otorgados a las familias.
Millones de pesos



Fuente: Banco Central

Así, en la actualidad está tan deteriorada la situación social y económica del país que lejos de poder promover aportes tendientes a mejorar la política de vivienda de la actual gestión, nos encontramos frente a la urgencia de encontrar respuestas concretas para un sector de la sociedad que resultó claramente damnificado por la ineficacia oficial.

El presente proyecto ha sido confeccionado gracias al aporte de los Auto convocados afectados por los créditos UVA de le Provincia de Córdoba.

Por las razones expuestas, y por las demás razones que se brindarán al momento de su tratamiento, es que solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto.

Juan Fernando Brügge
Diputado de la Nación



H. Cámara de Diputados de la Nación