



H. Cámara de Diputados de la Nación

Proyecto de Ley

El Honorable Congreso de la Nación sanciona con fuerza de ley

LEY DE PROTECCIÓN DE DEUDORES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS “UVA” y “UVI”

Capítulo I

ACTUALIZACIÓN DE CUOTAS

ARTICULO 1º: Exceptúese la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.) y del Índice del Costo de la Construcción (I.C.C.) a todos aquellos préstamos hipotecarios otorgados en Unidades de Valor Adquisitivo (U.V.A.) -Ley 25.827- o en Unidades de Vivienda (U.V.I.) -Ley 27.271-.

ARTICULO 2º: Establézcase que los préstamos hipotecarios mencionados en el Artículo 1º de la presente Ley serán actualizados según el Coeficiente de Variación Salarial (C.V.S.) que publica el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

ARTICULO 3º: Crease una partida presupuestaria específica, la cual será destinada a retribuir a las Entidades Financieras la diferencia que existiera entre el C.E.R., el I.C.C. y el C.V.S.

ARTICULO 4º: La Autoridad de Aplicación deberá determinar las condiciones en las que se llevará a cabo la compensación establecida en el Artículo 2º de la presente ley.

Capítulo II

SUSPENSIÓN DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS

ARTICULO 5º: Suspéndanse por el plazo de ciento ochenta días (180) días las ejecuciones hipotecarias que tengan por objeto la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, adquirida bajo las modalidades de préstamos hipotecarios, en aplicación de las Leyes 25.827 (U.V.A.) y 27.271 (U.V.I.)

Capítulo III

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTICULO 6º. - El Poder Ejecutivo designará la Autoridad de Aplicación y reglamentará la presente ley dentro de los noventa (90) días de publicada.

ARTICULO 7º: La presente ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTICULO 8º. - Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

FIRMANTES

María Graciela Ocaña.

José Nuñez Jurado.

Héctor Antonio Stefani.

Ingrid Jetter.

Leonor Martínez Villada.

Martin Nicolas Medina.

Pablo Torello.

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente,

Los préstamos hipotecarios otorgados en U.V.A. o U.V.I. permitieron a aproximadamente unas 100.000 familias argentinas, acceder a su primera vivienda, garantizando una demanda histórica de nuestra sociedad.

Sin embargo, dada la inestabilidad en la situación económica desatada desde el mes de abril del 2018, con alto índice inflacionario y devaluación del peso, las familias beneficiarias hoy en día enfrentan muchos casos una situación desesperante, por haber visto multiplicado el valor de las cuotas que abonan mensualmente en porcentajes que llegan hasta el 100%, tornándose imposible el pago de las mismas.

Ello se debe a que los créditos hipotecarios se indexan por el Índice Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.) y el Índice del Costo de la Construcción (I.C.C.), lo cual significa que la inflación impacta directamente en el valor de las cuotas.

Las familias que accedieron a estos préstamos, se agruparon y acercaron a nosotros, reclamándonos que intercedamos para lograr una reestructuración de los créditos, que les permita tener una cuota previsible, acorde al nivel de ingresos de cada uno.

Como diputados no podemos permanecer indiferentes frente a esta realidad, en la cual la relación cuota-ingreso se vio drásticamente alterada, provocando la ruptura intempestiva de la ecuación económica de este tipo de contratos, en perjuicio de los beneficiarios.

En este sentido, gran cantidad de diputados/as de distintos bloques políticos han presentado numerosas iniciativas legislativas tendientes a buscar una solución definitiva que permita dar un respiro a las familias afectadas. Sin embargo, la mismas aún no han sido tratadas por este cuerpo.

En el mes de diciembre del 2019, se sancionó en este Congreso la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el marco de la Emergencia Pública, N° 27.541, en la cual se incluyó en su Artículo 60 una disposición que establecía que el Banco Central *“estudiaría mecanismos para mitigar los efectos negativos ocasionadas por el sistema de préstamos U.V.A., atendiendo al criterio del esfuerzo compartido entre el acreedor y el deudor”*.

Posteriormente, en enero del corriente, el B.C.R.A. acordó con el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat un esquema que preveía que el aumento que tendrían las cuotas de los préstamos hipotecarios a partir de febrero del 2020 –la cual debía ser de un 26%–, sería repartido en los doce (12) meses siguientes y las cuotas solo aumentarían entre un 5% y un 6%, lo cual se sumaría a la inflación mensual.

Si bien esta medida puede ser un paliativo para la situación inmediata de los deudores, la misma no resuelve el fondo de la cuestión, ya que las familias van a seguir

viendo aumentar el monto de su deuda de forma totalmente desproporcional a su nivel de ingresos, si no se toman medidas que verdaderamente equilibren el desfasaje que los afectó y que han sufrido durante el último tiempo.

Por ello, en este Proyecto proponemos dos medidas: Por un lado, la suspensión de las ejecuciones hipotecarias por el plazo de 180 días, para garantizar que ninguna familia pierda su vivienda; y por otro la indexación de los créditos según el Coeficiente de Variación Salarial (C.V.S.) que publica el INDEC.

Proponemos creación de una partida presupuestaria específica destinada a financiar la diferencia que existiera entre el C.E.R., el I.C.C. y el C.V.S., agregando que la Autoridad de Aplicación reglamentará las condiciones en las que los fondos serán retribuidos a las entidades financieras.

Cabe recordar aquí el artículo 14 Bis de nuestra Constitución Nacional establece la obligación del Estado de otorgar el acceso a una vivienda digna. Como legisladores, debemos velar por el cumplimiento de lo establecido en nuestra carta magna.

Por los fundamentos expuestos solicito a mis pares el acompañamiento del presente Proyecto de Ley.

FIRMANTES

María Graciela Ocaña.

José Nuñez Jurado.

Héctor Antonio Stefani.

Ingrid Jetter.

Leonor Martínez Villada.

Martin Nicolas Medina.

Pablo Torello.