



2020 – Año del General Manuel Belgrano

Proyecto de Ley

La Honorable Cámara de Diputados y el Senado de la Nación

Sancionan con Fuerza de Ley:

PRÓRROGA CONGELAMIENTO CUOTA MENSUAL

CREDITOS HIPOTECARIOS DESTINADOS A VIVIENDA UNICA

Artículo 1.- Prorrógase hasta el 31 de marzo de 2021 la plena vigencia en todos sus términos del Decreto N° 319/2020, vinculado al Congelamiento del Valor de la cuota mensual de los créditos hipotecarios que recaigan sobre inmuebles destinados a Vivienda Única al mes de marzo 2020 y suspensión de ejecuciones en el marco de la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social establecida por la Ley N° 27.541, la ampliación de la emergencia sanitaria dispuesta por el Decreto N° 260/20 y su modificatorio y las medidas de “aislamiento social, preventivo y obligatorio” y de “distanciamiento social, preventivo y obligatorio”, dispuestas por los Decretos N° 297/20 y sus normas complementarias y modificatorias.

Artículo 2° - La presente ley es de orden público. Ninguna persona puede alegar en su contra derechos irrevocablemente adquiridos. Derogase toda otra disposición que se oponga a lo en ella dispuesto.

Artículo 3° .- En caso de conflicto normativo entre otras leyes y la presente, prevalece esta ley.



2020 – Año del General Manuel Belgrano

Artículo 4°.- La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el boletín oficial.

Artículo 5°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.



2020 – Año del General Manuel Belgrano

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El presente proyecto tiene por objeto prorrogar por un semestre a partir del 1 de Octubre del corriente la vigencia del Decreto 319/2020, a efectos de extender el Congelamiento del Valor de la cuota mensual al mes de marzo 2020 de los créditos hipotecarios que recaigan sobre inmuebles destinados a Vivienda Única y suspensión de ejecuciones en el marco de la emergencia pública derivada de la Pandemia del Covid19, considerando que el ajuste alcanza hasta un 60% y afecta a más de 105.000 familias que obtuvieron créditos hipotecarios UVA indexados por inflación, que por el encarecimiento del costo de vida y las dificultades derivadas no podrán cumplir con las obligaciones contraídas, ante el inminente vencimiento del congelamiento y la falta de una solución de fondo en este sentido.

El universo de hipotecados se encuentra integrado por trabajadores en relación de dependencia, monotributistas y autónomos que han visto reducir dramáticamente sus ingresos conforme se profundiza la crisis económica.

Estos créditos de acceso a la vivienda se impulsaron a partir de 2016, a través de la Ley 27.271 Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda. Esta Ley permite al sector financiero tener una medida de valoración para otorgar créditos hipotecarios. Las actualizaciones permitidas por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) pueden ser a través del CER (coeficiente de estabilización de referencia) o través del ICC (índice de costo de la construcción). *Ambos casos parten de la hipótesis que se necesitan niveles bajos de inflación para que los adjudicatarios tengan cuotas similares a las de un alquiler: algo que lamentablemente no se cumplió.*

La Emergencia en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social fue establecida por la Ley N° 27.541, mientras que la ampliación de la emergencia sanitaria fue dispuesta por el Decreto N° 260/20 de fecha 12 de marzo y su modificatorio y las medidas de “aislamiento social, preventivo y obligatorio” y de “distanciamiento social, preventivo y obligatorio”, fue determinada por los Decretos N° 297/2020 y sus modificatorios.



2020 – Año del General Manuel Belgrano

Por Decreto 319/2020, sancionado el 29 de marzo, se dispone el Congelamiento del Valor de la cuotas, hasta el día 30 de septiembre del año en curso, la cuota mensual de los créditos hipotecarios que recaigan sobre inmuebles destinados a vivienda única y que se encuentren ocupados con el referido destino por la parte deudora o quienes la sucedan a título singular o universal, no podrá superar el importe de la cuota correspondiente, por el mismo concepto, al mes de marzo del corriente año. Asimismo, se estableció la suspensión de las ejecuciones.

Por su parte, el BCRA habilitó la posibilidad de no abonar las cuotas y diferir su pago hacia el final de la vida del crédito. La Comunicación A 7044 establece en 2.1.1.2, que las entidades deberán incorporar las cuotas impagas correspondientes a los vencimientos que operen entre el 1.04.2020 – incluyendo las cuotas vencidas al 31-03-2020- y el 30-09-2020 a partir del mes siguiente inclusive al final de la vida del crédito, considerando el devengamiento de las tasa de interés compensatorio. Para el caso de crédito hipotecarios sobre viviendas únicas y los prendarios utilizados por UVA, el cliente puede optar por este esquema o por el dispuesto en el Decreto 319/2020.

El Colectivo Nacional “Hipotecados UVA Autoconvocados” expresaron que resulta imperioso encarar una solución de fondo para resolver el problema que afecta a las más de 105.000 familias que obtuvieron los créditos hipotecarios en UVA indexados por inflación, dado que el ajuste será de hasta un promedio entre el 30% y el 60%. Esta suba hará imposible el pago de las cuotas para miles de hipotecados, sino se dispone un inmediato congelamiento en el valor de la UVA a través de un DNU y se prorrogan las medidas dispuestas por el BCRA que permiten el diferimiento de las cuotas, hasta tanto no se logre una salida de fondo, que permita la reestructuración de estos créditos y transformarlos en hipotecas viables que permitan a los hipotecados salir del sobreendeudamiento.

Durante los meses de congelamiento, el hipotecado paga lo mismo, pero la diferencia la financia el Estado. Entre agosto del año pasado y enero de este año, el gobierno de Cambiemos congeló las cuotas de los préstamos de hasta 120 UVAs (el 90 por ciento del total). Entre marzo y septiembre de este año, el gobierno del Frente de Todos congeló las cuotas de la totalidad del universo (105 mil familias) y habilitó la posibilidad de diferir el pago para cuando finalice el crédito.



2020 – Año del General Manuel Belgrano

El jueves 3 de septiembre el Presidente Dr. Alberto Fernández, al referirse a esta problemática ante la señal de noticias TN consideró: “Estamos trabajando para ver si encontramos una solución parecida a lo que la Corte Suprema alguna vez utilizó como criterio para salir de la pesificación, que era el sistema de esfuerzo compartido, para que “ambas partes cedan un poco y busquen un punto de equilibrio”.

Cabe destacar que el comunicado del Colectivo Nacional Hipotecados UVA autoconvocados Viviendas si, Negocio no” sostiene que “el esfuerzo compartido al cual alude el Sr. Presidente debe partir de la base de la absoluta disparidad existente entre las partes, resaltando que solo así se arribará a una solución justa que brinde protección al sector más débil de la relación contractual. El sistema financiero no puede eludir su responsabilidad y debe asumir los costos de la salida de este sistema”.

Si bien el Artículo 60 de la Ley 27541, sancionada el 21 de diciembre de 2019, establece que corresponde que el Banco Central de la República Argentina debe realizar una evaluación sobre el desempeño y las consecuencias del sistema de préstamos UVA para la adquisición de viviendas y los sistemas de planes de ahorro para la adquisición de vehículos automotor, sus consecuencias sociales y económicas, como estudiar mecanismos para mitigar sus efectos negativos atendiendo al criterio del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor, hasta la fecha no hay resultados, ni medidas sobre esta problemática.

La emergencia producida por la pandemia, con sus consecuencias económicas, torna de muy difícil cumplimiento, para una importante cantidad de trabajadores, trabajadoras, comerciantes, profesionales, industriales, pequeños y medianos empresarios para hacer frente a sus obligaciones en los términos estipulados en los contratos, redactados para una situación muy distinta a la actual, en la que la epidemia producida por el coronavirus ven afectados fuertemente sus ingresos por la reducción de la actividad económica para afrontar todas sus obligaciones en forma íntegra y para disponer lo necesario para costear su alimentación, su salud y su vivienda, en un momento en el cual los despidos y cierres de comercio se encuentran a la orden del día.



2020 – Año del General Manuel Belgrano

La distorsión en el incremento de los distintos precios del mercado, propia de períodos inflacionarios, no es nueva. En otros tiempos ella gestó la sanción de la ley 24.283 (conocida como Ley de Desindexación o de Acotación de la Indexación), a través de la cual el Diputado Rafael Martínez Raymonda propuso poner un límite al reajuste de las deudas, teniendo en cuenta los “innumerables casos en que la demanda indexatoria finaliza con un resultado notablemente superior al verdadero valor de los bienes a sustituir”; con lo cual se produce un daño al deudor, generándose un enriquecimiento sin causa en favor de los acreedores” (Diario de Sesiones 28/07/1993). Como se recordará, aquella ley restringió los mecanismos indexatorios sobre la base de la doctrina sentada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en los precedentes “Cukierman” y “Melgarejo”.

El resguardo jurídico a la vivienda está amparado por las normas jurídicas internacionales, aplicables y aceptadas universalmente, en materia de derechos humanos y receptadas en nuestra Constitución Nacional a través del artículo 75 inciso 22. Asimismo, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales es la norma que otorga la más amplia y clara protección al derecho a la vivienda al señalar en su artículo 11 párrafo primero que: *“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”*. De aquí deviene no solamente el reconocimiento del derecho a la vivienda, sino también la obligación del Estado de tomar medidas apropiadas para asegurar el derecho mencionado.

Además, consideramos que este derecho es recogido y amparado también por la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25, párrafo primero) y la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (artículo 11).

El artículo 14 bis establece la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna”.



2020 – Año del General Manuel Belgrano

Por lo expuesto, es que solicito a mis pares me acompañen el presente proyecto de ley.



2020 – Año del General Manuel Belgrano