

Proyecto de Ley

El Senado y la Cámara de Diputados...

sancionan con fuerza de

LEY

RÉGIMEN DE RECONVERSIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS
OTORGADOS EN UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO (UVA) Y
UNIDADES DE VIVIENDA (UVI)

CAPÍTULO I

OBJETO

ARTÍCULO 1º.- OBJETO. La presente ley tiene por objeto instituir un régimen de reconversión de créditos hipotecarios otorgados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), Ley N° 25.827 y reglamentada por Comunicación A del Banco Central de la República Argentina N° 6.069/2016, y en Unidades de Vivienda (UVI), creada por Ley N° 27.271, a los fines de garantizar la equidad y sostenibilidad de las operaciones, y preservar la finalidad y los objetivos de dicha normativa.

CAPÍTULO II

ACTUALIZACIÓN DE CUOTAS

ARTÍCULO 2º.- CUOTAS. El importe de las cuotas a pagar por el deudor de créditos hipotecarios ajustados por Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), conforme la Ley N° 25.827 y la reglamentación efectuada por la Comunicación A BCRA N° 6.069/2016, o por Unidades de Vivienda (UVI), en los términos de la Ley N° 27.271, se actualizará, desde su desembolso, en función de la evolución del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

El importe de la cuota actualizada por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) no podrá exceder al valor que hubiese resultado de haber aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), desde su desembolso.

El Banco Central de la República Argentina (BCRA) debe publicar diariamente el valor en pesos de las Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) y Unidades de Vivienda (UVI) de acuerdo con lo previsto en el presente artículo, y adoptar las medidas necesarias para garantizar su cumplimiento.

ARTÍCULO 3°.- RELACIÓN CUOTA E INGRESO. En el caso de tratarse de operaciones de crédito efectuadas por personas humanas, la cuota mensual resultante no podrá exceder, en ningún caso, el TREINTA POR CIENTO (30%) de los ingresos actuales del deudor.

ARTÍCULO 4°.- RETROACTIVIDAD. Quedan sujetas a las disposiciones de la presente Ley, todas las operaciones de crédito hipotecario para la adquisición de vivienda única de ocupación permanente enmarcadas bajo las modalidades referidas en el artículo 1° de la presente.

CAPÍTULO III

SUSPENSIÓN DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS

RENEGOCIACIÓN - SEGURO

ARTÍCULO 5°.- SUSPENSIÓN. Suspéndase por el plazo de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO (365) días las ejecuciones hipotecarias, judiciales o extrajudiciales, en las que el derecho real de garantía recaiga sobre inmuebles destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, adquirido bajo las modalidades de préstamos hipotecarios mencionadas en el artículo 1° de la presente Ley.

ARTÍCULO 6°.- CONGELAMIENTO. A los fines de generar un equilibrio contractual entre los tomadores de créditos hipotecarios comprendidos en la presente ley y las entidades financieras, se establece el congelamiento del monto del capital adeudado por el mismo término previsto en el artículo 6°.

En tal supuesto, debe descontarse del capital adeudado la amortización causada por el pago mensual de las cuotas.

ARTÍCULO 7°.- OBLIGATORIEDAD DE RENEGOCIACIÓN DE DEUDA. Las entidades financieras deben ofrecer a los tomadores de créditos hipotecarios ajustados por Unidades de Valor Adquirido (UVA) y Unidades de Vivienda (UVI), la posibilidad de refinanciar su deuda de conformidad con las pautas que se establecen en esta ley.

A tal efecto, deben ofrecer a los tomadores de crédito la opción de extender el número de cuotas originalmente previstas, sin que ello afecte el tope máximo establecido en el artículo 3°.

ARTÍCULO 8°.- SEGUROS POR DESEMPLEO O INVALIDEZ. Los tomadores de créditos hipotecarios previstos en la presente ley podrán contratar un seguro para garantizar el cumplimiento de las cuotas en caso de desempleo o invalidez total o parcial, temporal o permanente. En tal supuesto, el pago de la prima se efectuará junto con la cuota mensual del crédito y su cobertura comenzará a regir a partir de los SESENTA (60) días de su contratación.

El período de cobertura será de OCHO (8) meses, contados a partir del día siguiente al surgimiento del hecho que motiva el incumplimiento en el pago, y su implementación se regirá por las disposiciones previstas en la reglamentación de la presente.

CAPÍTULO IV

REGISTRO NACIONAL DE TOMADORES DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS EN UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO (UVA) Y UNIDADES DE VIVIENDA (UVI)

ARTÍCULO 9°.- REGISTRO. Créase el Registro Nacional de Tomadores de Créditos Hipotecarios otorgados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) y Unidades de Vivienda (UVI), bajo la órbita de la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 10- FUNCIONES. Son funciones del Registro Nacional:

- a).- Realizar un relevamiento de todas las personas que hayan tomado créditos hipotecarios ajustados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) y Unidades de Vivienda (UVI);

- b).- Evaluar la situación social, económica y financiera de deudores y codeudores;
- c).- Suministrar e intercambiar información con las entidades financieras públicas y privadas comprendidas en la Ley N° 21.526;
- d).- Publicar y difundir la información recolectada a las distintas áreas del Sector Público Nacional.
- e).- Implementar, por su intermedio, la línea de primas de seguro de desempleo o invalidez total o temporal, con las compañías aseguradoras respectivas.

CAPÍTULO V

AUTORIDAD DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN. El Poder Ejecutivo nacional determinará la Autoridad de Aplicación de la presente ley.

ARTÍCULO 12.- FUNCIONES. Serán funciones de la Autoridad de Aplicación:

- a).- Delinear con las entidades financieras públicas y privadas comprendidas en la Ley 21.526, la implementación del régimen especial de reconversión de créditos hipotecarios UVA Y UVI;
- b).- Arbitrar las medidas pertinentes para garantizar el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley;
- c).- Realizar campañas de difusión e información sobre la vigencia del presente régimen;
- d).- Emitir las normas y los actos administrativos necesarios para la implementación del presente régimen;
- e).- Remitir informes mensuales sobre la implementación de la presente Ley a las comisiones de Vivienda y Ordenamiento Urbano ambas Cámaras del Congreso de la Nación.

CAPÍTULO VI
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 13.- REGLAMENTACIÓN. Esta ley debe ser reglamentada dentro de los TREINTA (30) días de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 14.- COMUNICACIÓN. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Cristian Ritondo

Mercedes Joury

Martín Medina

Dina Rezinovsky

Ignacio Torres

Adriana Cáceres

Héctor Stefani

Martín Maquieyra

María Luján Rey

Alicia Fregonese

Jorge Enríquez

David Schlereth

Alberto Asseff

Soher El Sukaria

Álvaro González

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de Ley tiene como objeto instituir un régimen especial de reconversión de créditos hipotecarios ajustados por la Unidad de Valor Adquisitiva (UVA), prevista en la Ley N° 25.827 y reglamentada por Comunicación "A" N° 6.069 del Banco Central de la República Argentina, y por la Unidad de Vivienda (UVI), creada por Ley N° 27.271, a los fines de garantizar la equidad y sostenibilidad de las operaciones, y preservar la finalidad y los objetivos de la normativa.

El sistema de créditos creado por Ley 25.827 y ampliado por Ley 27.271 tuvo por objeto garantizar el acceso a la vivienda a miles de familias en un contexto marcado por el déficit habitacional que, lamentablemente, es parte de la historia de nuestro país.

En abril de 2016 el Banco Central creó, a través de la Comunicación A 5945/2016, un instrumento de ahorro y préstamos denominados en Unidades de Viviendas (UVIs), que permitía actualizar por inflación los créditos y depósitos bancarios. Desde ese momento, las entidades financieras fueron habilitadas a captar y mantener depósitos y otorgar préstamos en pesos expresados en Unidades de Viviendas (UVIs).

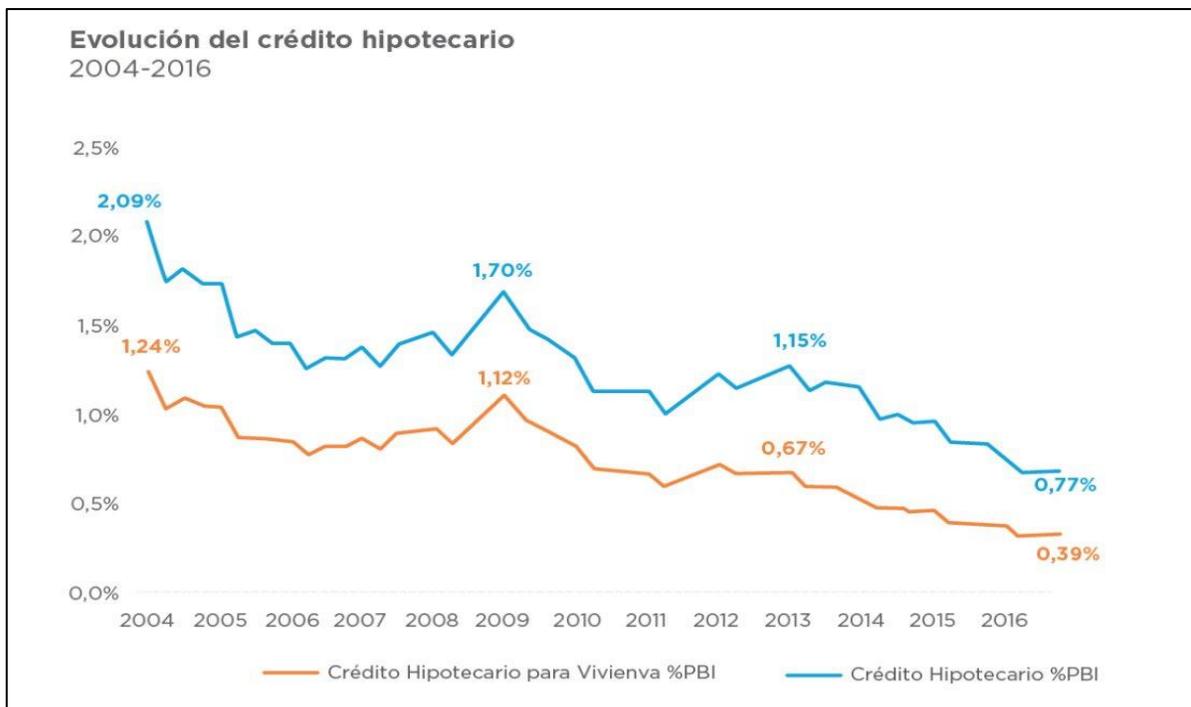
En septiembre del mismo año, el Congreso sancionó la Ley N° 27.271, denominada de "Casa de ahorro", que creó el Sistema para el Fomento de la Inversión en Vivienda, con el objeto de captar el ahorro de las personas para destinarlo a la adquisición, construcción y ampliación de viviendas.

Para ello, la ley creó instrumentos de ahorro, préstamo e inversión denominados en Unidades de Vivienda (UVIs), la misma denominación utilizada por el Banco Central de la República Argentina, cuyo valor también se calculaba tomando como referencia la milésima parte del valor promedio del metro cuadrado de construcción destinado a vivienda. Sin embargo, la gran diferencia radicaba en que el valor de estas Unidades de Vivienda

(UVIs) debían actualizarse mensualmente de acuerdo a la variación del índice de costo de la construcción.

Además, la ley habilitaba a las entidades financieras a extender el número de cuotas originalmente previstas cuando el importe de la cuota a pagar superara "10% el valor de la cuota que hubiere resultado de haberse aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios (CVS), desde su desembolso", pero en esa extensión de plazos la cuota no podía superar "el 30% de los ingresos computables" (Art.7°).

Resulta pertinente destacar que, desde su nacimiento, el crecimiento de este tipo de créditos en UVA fue exponencial, desplazando a las líneas tradicionales de créditos e incluyendo a tomadores de préstamos nuevos dentro del sistema, en un contexto en el cual la escasez de créditos hipotecarios aumentaba año tras año.



En este marco, el lanzamiento de este tipo de instrumentos generó una bisagra en el mercado, permitiendo que miles de familias puedan acceder a una vivienda propia mediante una cuota cuyo valor era similar a la de un alquiler. Así, aproximadamente, más de 150.000 familias accedieron a su primera vivienda.

Sin embargo, el creciente desfasaje registrado entre la inflación y el coeficiente de variación salarial generó enormes dificultades para las

familias que tomaron un crédito de estas características. Las cuotas de los créditos aumentaron considerablemente y la relación cuota/ingreso pasó a ser el principal problema para estas familias.

Esto motivó que, en agosto de 2019, el Poder Ejecutivo Nacional decretara el congelamiento de las cuotas de los créditos hipotecarios UVA y UVI hasta diciembre del mismo año.

El 21 de diciembre de 2019, el Congreso Nacional sancionó la Ley N° 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública, en cuyo artículo 60 dispuso que *"El Banco Central de la República Argentina realizará 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, y estudiará mecanismos para mitigar sus efectos negativos atendiendo al criterio del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor"*.

Al mismo tiempo, el Banco Central de la República Argentina junto con el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación, acordaron un esquema de aumento de las cuotas del 26% distribuido en los 12 meses subsiguientes.

En esa línea, en el marco de las medidas de Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio, el Poder Ejecutivo Nacional dictó los Decretos N° 319/2020 y N° 767/2020 extendiendo el congelamiento de las cuotas de los créditos hipotecarios UVA hasta el 31 de enero del 2021 y creando un sistema de convergencia entre el 1 de febrero de 2021 y el 31 de julio de 2022, para que las cuotas de los créditos no superen nunca el 35% de los ingresos familiares.

Sin embargo, este tipo de medidas no resolvieron la cuestión de fondo. Al día de la fecha, miles de familias son víctimas de una inflación que crece sostenidamente con índices que rodean al 4% mensual, generando incrementos anuales en las cuotas inviables para cualquier familia de clase media.

A pocos meses de haber culminado el plazo de congelamiento de las cuotas, miles de familias argentinas se encuentran en un estado de incertidumbre

total. Por ello, la presente iniciativa propone que la actualización de las cuotas sea conforme al Coeficiente de Variación Salarial, publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), a los fines de lograr un equilibrio proporcional entre la evolución del salario y el incremento mensual de las operaciones de crédito.

En este sentido, el proyecto de Ley propone un tope al incremento mensual de la cuota, entendiendo que la misma no puede superar $\frac{1}{3}$ de los ingresos actuales de los deudores y codeudores, a los fines no solo de retroalimentar la armonía entre la evolución de los ingresos y el incremento de las cuotas, sino también con el objetivo de despejar cualquier artilugio legal relacionada con una posible cláusula abusiva en el marco de un contrato de adhesión.

Asimismo, estamos convencidos que es sumamente necesario la suspensión de las ejecuciones hipotecarias por el plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días, de manera tal que las distintas familias tengan un plazo prudencial para acogerse a los distintos beneficios que propone el presente régimen.

Por otro lado, es necesario, no solo atender la problemática de quienes ven el incremento de su cuota, sino también de aquellos que no han podido asumir esos incrementos y se encuentran a la fecha en mora. Por ello, más allá de la suspensión de los procesos judiciales, la presente ley impone a las entidades otorgantes la obligación de refinanciar la deuda en mora con aquellos que puedan volver a cumplir las obligaciones asumidas en el marco de las condiciones que se fijan, en cuanto a la relación cuota/ingreso, pudiendo en su caso extenderse la cantidad de cuotas mensuales del préstamo.

Señor Presidente, el artículo 14 bis de nuestra Constitución Nacional establece: *"El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna (..)"*.

Es por ello, que el acceso a una vivienda es un derecho humano fundamental que no debe interpretarse solo como una mera carga asistencial por parte del Estado Nacional sino como una función insoslayable en lo que respecta a la generación de políticas públicas destinadas a que la población tenga la posibilidad de aspirar a obtener una vivienda propia. Concretamente estamos hablando de medidas que incluyen la intervención del Estado en distintos planos, como, por ejemplo, el Legislativo mediante una Ley y en el Ejecutivo a través de asignación de recursos.

Según datos del Banco Central, en la actualidad hay 103.609 créditos UVA, otorgados a personas humanas en el sistema financiero. 73% generadas por bancos públicos, 16% por privados nacionales y 11% por privados extranjeros. Por ello, resulta imperioso brindar una solución definitiva a miles de familias argentinas que conviven, desde hace mucho tiempo, con angustia y temor a perder su hogar.

Como representantes del pueblo, tenemos la responsabilidad de generar alternativas viables que generen seguridad jurídica a todos los argentinos que sueñan con acceder a una vivienda propia.

Por los fundamentos expuestos, solicito a mis pares me acompañen en la aprobación del presente proyecto.

Cristian Ritondo

Mercedes Joury

Martín Medina

Dina Rezinovsky

Ignacio Torres

Adriana Cáceres

Héctor Stefani

Martín Maquieyra

María Luján Rey

Alicia Fregonese

Jorge Enríquez

David Schlereth

Alberto Asseff

Soher El Sukaria

Álvaro González