



PROYECTO DE LEY

La Honorable Cámara de Diputados de la Nación

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, sancionan con fuerza de Ley:

LEY RESCATE DE DEUDORES HIPOTECARIOS UVA

Artículo 1º: Déjese sin efecto el artículo 66 de la Ley 25.827 y su cálculo de indexación.

Artículo 2º: Establézcase, por única vez, un subsidio / fondo Fiduciario/ seguro de morosidad, que se financiará con una partida del presupuesto nacional y un aporte obligatorio del 3% de las entidades financieras correspondiente a la tasa con la que otorgaron los préstamos hipotecarios.

Artículo 3º: Aplíquese, hasta su liquidación, el coeficiente de variación salarial RIPTE al cálculo de renegociación de los contratos de los deudores hipotecarios UVA.

Artículo 4º: Establézcase la revisión de todos los contratos de deudores hipotecarios UVA y el límite de 20/30 años para el diferimiento de cuotas, contando el plazo desde el pago efectuado en la 1ra cuota.



Artículo 5º: Las entidades financieras deberán realizar la revisión de todos los contratos de los deudores hipotecarios en UVA.

Artículo 6º: La autoridad de aplicación estará a cargo de la revisión y compensación de los préstamos en revisión y recotizará la UVA con el RIPTE como índice de actualización, hasta su liquidación.

Artículo 7º: De forma comuníquese al Poder Ejecutivo.

Alvaro de Lamadrid.
Diputado de la Nación

Fundamentos



Sr. Presidente:

El espíritu del legislador, al momento de la sanción de la ley de creación créditos UVA, fue crear un marco propicio para el acceso a los argentinos a su primera vivienda , aquellas con imposibilidad de comprar su primer techo.

El sueño de la vivienda propia se frustró producto del asistencialismo, corrupción, impericia y negligencia del actual gobierno, llevando a los deudores hipotecarios UVA al endeudamiento y la desesperación.

Esta operatoria tiene como condición establecer un plan antiinflacionario que no altere la fórmula del contrato vigente entre acreedor y deudor.

Con falsas promesas electorales cuestionaron el sistema creado en el gobierno anterior y prometieron soluciones que nunca llegaron, contrariamente expresaron un profundo desprecio a PROYECTAR UN PLAN ECONOMICO SOSTENIBLE que baje la curva inflacionaria, por el contrario, el porcentaje de inflación se duplicó y se encuentra sin control. Emitieron moneda profundizando la crisis económica de todos los argentinos y más aún de los endeudados en préstamos hipotecarios y prendarios UVA.

El Gobierno dice trabajar en una solución “caso por caso” para los deudores de los créditos hipotecarios, se olvida de los acreedores prendarios (Maquinas y Vehículos) pero dado el bajo nivel de mora y el alto costo que significaría una corrección general, deja pasar el tiempo mientras la desesperación aumenta.



Se pretende hablar con los deudores que afrontan dificultades o imposibilidad de pagar las cuotas a partir del descongelamiento de febrero de este año, sin tomar en cuenta el endeudamiento en el que incurren las familias para pagar las cuotas.

Lo que solicitan quienes están en esta situación crítica es la posibilidad de poder pagar una deuda sostenible y previsible, necesitan reestructurar el crédito y no están de acuerdo con el diferimiento de la deuda hasta 30 años.

El gobierno prometió equidad y la justicia social, pero hoy prefiere mirar la tasa de mora y acompañar a las entidades bancarias que aceleraron la tasa que sumaron a la moneda indexada UVA.

El problema requiere una solución urgente y rápida, la moneda indexada UVA con los índices de inflación actual es inviable. Nuestra propuesta es suspender su aplicación y otorgar un auxilio a quienes confiaron en este gobierno y necesitan una solución de fondo.

El problema principal que surgió con la aceleración de la inflación no es el pago de la cuota, sino el capital adeudado, que estuvo congelado durante un año por la pandemia.

La política debe dar una respuesta a los ciudadanos ; los representantes del pueblo son elegidos para ello.

Los efectos de la inflación en las relaciones contractuales son desastrosos. La inflación corroe no sólo el bolsillo, sino también las instituciones y la credibilidad en la estabilidad de los derechos.



Es el Estado el único responsable de la inflación. No son los particulares.

La conducta del gobierno actual, al no encarar la problemática, acelera el fantasma de la vieja circular 1050 del BCRA, en el cual se enriqueció el matrimonio Kirchner, subastando los inmuebles que un empleado del Banco de Santa Cruz filtró en una nutrida lista de deudores.

En éste contexto, con un índice inflacionario sin control, no se sabe cuánto terminará pagando el deudor.

Más aún, la desproporción que resulta del coeficiente actual en la formulación de la cuota, hace presumir que el deudor terminará pagando infinitamente un monto superior al valor del inmueble.

El Banco de la Nación Argentina estableció como condición contractual la moneda UVA + un porcentaje de interés que paso inmediatamente del 3% al 11% en la última etapa.

El porcentaje de interés le permite al Banco cubrirse de los vaivenes inflacionarios, a través de seguros bancarios.

La cuota de los deudores deberá ajustarse según la variación del índice Ripte (Remuneración Imponible para el Trabajador Estable). De este modo, se brinda tranquilidad hacia el futuro de los deudores.



El proyecto tiene como objetivo dar una solución de fondo al problema de los deudores, estableciendo un marco de referencia para que los acreedores y deudores puedan reencauzar la deuda hipotecaria.

El resguardo de la vivienda está amparado por las normas jurídicas internacionales, aplicables y aceptadas universalmente, en materia de Derechos humanos y receptadas en nuestra Constitución Nacional y pactos Internacionales.

La Constitución Nacional en el art. 14 bis párrafo tercero dispone que: “El estado otorgará los beneficios de la seguridad social que tendrá carácter de integral e irrenunciable.”

En especial, la ley establecerá: “...la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna”.

La Cámara Civil y Comercial (Sala II) de Azul , con fecha 18 de Marzo de 2021 , se expidió , en la causa n° 66.791 ,

“BUTERA FLAVIO DAMIAN C/ BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ MEDIDAS CAUTELARES (TRABA/LEVANTAMIENTO)”, y dictó una medida cautelar innovativa de renegociación en el marco de créditos UVA. Nro. Expte: 2-66791-2020 BUTERA FLAVIO DAMIAN C/ BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ MEDIDAS CAUTELARES (TRABA/LEVANTAMIENTO) JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - OLAVARRIA



“AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO:

... En esta tarea cabe señalar que el actor presentó documentación y realizó un cuadro sinóptico para demostrar el desfase producido entre el aumento de sus ingresos y el incremento del valor de las cuotas del crédito ajustadas con UVA (cfr. recibos de haberes, contrato de préstamo y cuadro realizado en la demanda).

De dicha documentación surge lo siguiente: al momento de la firma del contrato, el día 14 de junio de 2017, su ingreso era de \$ 47.847,41 (cfr. recibo de haberes de fecha 6/6/2017), y al promoverse este incidente había aumentado a \$ 90.749,02 (cfr. recibo de haberes de fecha 5/2/2020). Por su parte, la cuota Nro. 1 del crédito fue de \$ 2.814,84 (14/6/2017), mientras que la cuota Nro. 32, (31/01/2020) alcanzó un importe de \$ 29.289,56. De esa simple exposición surge un dato trascendente para la solución del caso: cuando el actor tomó el crédito el monto de la cuota representaba el 5,88% de sus haberes, mientras que en la cuota Nro. 32 representó el 32,27% de su salario.

El desfase producido no fue negado, por el banco en su recurso sino que la crítica a la sentencia apelada se centró en la falta de sustento normativo para modificar un índice establecido por el BCRA (cfr. expresión de agravios de fecha 26/05/2020).

De manera que el actor ha logrado exponer con claridad en esta etapa preliminar del proceso, que al momento de la toma del crédito su obligación mensual representaba el 5,88% de su ingreso, y por razones ajenas al alea del contrato y a la conducta de las



partes, la aplicación del índice UVA condujo a que la cuota Nro. 32 insumiera el 32,27% de su salario.

El agravio del banco demandado no se hace cargo del contundente dato numérico presentado por el actor, que pone en evidencia dicho desfase producido entre el monto de las cuotas actualizadas conforme el índice UVA y sus ingresos, que no aumentaron en la misma proporción, desajuste que sí fue atendido en la USO OFICIAL - JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PROVINCIA DE BUENOS AIRES PODER JUDICIAL A-1 sentencia de grado al señalar que: “la cuota debida hoy por el actor es excesivamente superior a la de su importe original”

Sobre el tema y en doctrina se ha señalado que: “...como resultado de una política económica desentendida de los intereses generales, los estrados judiciales se han visto abarrotados de demandas en las cuales los deudores postulaban la revisión de cláusulas contractuales indexatorias consideradas abusivas...Este caos económicosocial [...] motiva la solicitud de medidas cautelares genéricas tendientes a paralizar los efectos contractuales normales durante el tiempo de tramitación de la causa. De otro modo, como señalan Mosset Iturraspe y Jortack: a) el deudor caerá indefectiblemente, si no ha caído ya, en incumplimiento por imposibilidad económica de atender a la prestación debida, b) se multiplicarán los perjuicios ocurridos hasta entonces, siendo competencia del Derecho prevenir o evitar daños semejantes, c) con el incumplimiento quedará expedita la vía de la ejecución, sea de la garantía hipotecaria, sea de los bienes que integran el patrimonio del deudor; e) se producirá, como consecuencia de lo expuesto, una situación ya consumada, hecho irreversibles, daños sin compensación alguna; f) la sentencia favorable, de lograrse,



llegará tarde, sin posibilidad de hacer justicia verdadera” (cfr. Mosset Iturraspe y Víctor E. Jortack .-

“Indexación, abuso y desindexación”, Rubinzal-Culzoni, citado por De Lázari, Eduardo Néstor “Medidas Cautelares”, Tomo 1, 2da . edición, Ed LEP, 1993, pág. 583).

“... A su vez, la etapa de renegociación del contrato dispuesta deberá respetar algunas pautas delineadas por la doctrina: procurar un esfuerzo real para alcanzar el acuerdo; producir información relevante para la adaptación; mostrar una sincera voluntad de alcanzar un compromiso; mantener una conducta flexible en las negociaciones; buscar las soluciones más razonables y apropiadas; hacer concretas y razonables sugerencias para la negociación, en vez de escuetas declaraciones generales de voluntad; dar las razones apropiadas para justificar las propias sugerencias; responder oportunamente las ofertas hechas por la contraparte; evitar cualquier ventaja injusta o detrimento para la contraparte; evitar cualquier retraso innecesario en el proceso de consenso (ver Medina, Graciela, “Del cumplimiento al incumplimiento de los contratos ante el covid-19. Imposibilidad de cumplimiento. Teoría de la imprevisión, frustración del contrato. Locación. Estudio de derecho comparado”, LL 22/04/2020, 2).

Deberá contemplarse el criterio del “esfuerzo compartido” entre el acreedor y el deudor que surge como parámetro legal para la renegociación de los créditos UVA (cfr. art. 60 de la ley 27.451, Frustagli, Sandra “Los créditos hipotecarios en unidades de valor adquisitivo. Emergencia Sanitaria, La Ley 27/5/2020), y asumirse en todo su alcance la condición de consumidor del tomador del crédito, que impone analizar



el caso a la luz del derecho protectorio, el acceso al consumo sustentable y la interpretación del contrato en el sentido que resulte más favorable al consumidor, destacando que en los contratos bancarios los consumidores gozan de una tutela reforzada orientada a garantizar la transparencia y evitar el sobreendeudamiento, contemplando que a la fecha de la presente sentencia no existen aún medidas globales que permitan USO OFICIAL - JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PROVINCIA DE BUENOS AIRES PODER JUDICIAL A-1 vislumbrar una solución, a corto plazo, para los tomadores de créditos UVA (arts. 1, 2, 3, 4, 36, 53, 65, ss. y cdtes. de la LDC, arts. 1092, 1093, 1094, 1095 ss. y cdtes. del Cód. Civ. y Com., doct. y jurisp. cit.).

“ ... En el contexto descripto, resulta propicio establecer - también esta etapa de negociación y como requisito ineludible de la misma- un tope a las cuotas del crédito a recomponerse, que no podrán superar el 30% de los haberes del actor.” -

REFERENCIAS: Funcionario Firmante: 18/03/2021 10:13:17 - PERALTA REYES Victor Mario - JUEZ Funcionario Firmante: 18/03/2021 11:16:33 - GALDOS Jorge Mario - JUEZ Funcionario Firmante: 18/03/2021 12:13:06 - LONGOBARDI María Inés - JUEZ Funcionario Firmante: 18/03/2021 13:11:53 - CAMINO Claudio Marcelo - SECRETARIO DE CÁMARA 227500014002407820.-

La dirigencia política tiene una asignatura pendiente con los ciudadanos argentinos, es la formulación de una política de largo plazo para que esta pueda desarrollarse.

El acceso a la primera vivienda, a través de créditos hipotecarios a largo plazo, es uno de los temas que no han podido resolver los dirigentes. Para ello, es un requisito de



sustentabilidad la confección de un plan antiinflacionario pactado por todo el arco político.

Este proyecto tiene como objeto poner en debate y alcanzar prontamente una solución consensuada con todos los actores.

La pérdida de la vivienda única es el fracaso de la política al no poder encontrar la solución a un problema que hace a los intereses de los argentinos.

Alvaro de Lamadrid
Diputado de la Nación



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"