



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein"

Proyecto de Ley

EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN ARGENTINA, SANCIONAN CON FUERZA DE LEY...

Declarar la emergencia económica para las personas humanas tomadoras de líneas de créditos hipotecarios, prendarios o personales en bancos estatales y privados ubicados en la República Argentina

Artículo 1°. - Declarar la emergencia económica para las personas humanas tomadoras de líneas de créditos hipotecarios, prendarios o personales en bancos estatales y privados ubicados en el territorio nacional argentino.

Artículo 2°. - La presente ley afecta a los contratos de:

1. Préstamo bancario celebrados por entidades financieras regidas por la ley 21526 (Entidades Financieras);
2. De mutuo o financiación celebrados entre personas humanas o jurídicas no regidas por la ley 21526 (Entidades Financieras);
3. De mutuo, hipoteca o financiación celebrados entre personas humanas y el estado nacional, provincial, municipal u organismos descentralizados.

Artículo 3°. Las líneas de créditos hipotecarios destinados a la adquisición, mejora, construcción y/o ampliación de vivienda única familiar a las que refiere el artículo 1° están en las modalidades de ajuste por:

1. Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) o Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) conforme al artículo 27 del decreto 905/02, artículo 66 de la ley 25827 (Presupuesto Nacional 2004), artículo 5° Decreto 146/2017 y/o artículo 105 Ley 27467 (Presupuesto Nacional 2019);
2. Unidades de Vivienda (UVI) o índice del Costo de la Construcción (ICC) conforme la ley 27271 (Sistema para el Fomento de la Inversión en Vivienda);
3. ProCreAr (Programa Crédito Argentino del Bicentenario) actualizado con régimen UVA o UVI;
4. O cualquier otro índice actualizado por coeficiente variable o capital ajustable, independientemente de quien resulte acreedor.



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein"

Artículo 4°. - Las líneas de créditos prendarios a que refiere el artículo 1° están en las modalidades de:

1. Sistema de Planes de Ahorro Previo por Círculos o Grupos Cerrados para la adjudicación de vehículos automotores;
2. Plan Nacional de Autos ProCreAuto;
3. Créditos prendarios personales para la adquisición de vehículos automotores;
4. Todo contrato celebrado en el marco del artículo 9° de la ley 22315 y de la Resolución N° 26/2004 de Inspección General de Justicia.

Artículo 5°. - Aplicar como mecanismo de actualización del capital y cuotas de los créditos hipotecarios, prendarios o personales definidos en el artículo 2°, 3° y 4° el Coeficiente de Estabilización de Variación Salarial (CVS) informado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) o por la Variación del Salario Mínimo Vital y Móvil que determina el Consejo nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo Vital y Móvil, el que resulte inferior.

Artículo 6°. - El mecanismo de actualización capital y cuotas establecido en el Artículo 5°. -es retroactivo a la fecha de inicio de la relación contractual de créditos hipotecarios, prendarios o personales.

Artículo 7°. - El valor de la cuota de los créditos hipotecarios, prendarios o personales definidos en el artículo 2°, 3° y 4° no debe superar el treinta por ciento (30%) del ingreso neto mensual de la persona tomadora del crédito y el grupo familiar conviviente.

Artículo 8°. - Ordenar a la entidad Banco Central de la Nación a reestructurar y renegociar en forma conjunta con el Ministerio de Desarrollo Productivo –Subsecretaría de Acciones para la Defensa de las y los Consumidores, o con el aérea que este designe, y con el Ministerio de Justicia, el capital y cuotas indexadas de los créditos hipotecarios, prendarios o personales definidos en el artículo 2°, 3° y 4°.

Artículo 9°. - Prohibir como base de aumento del monto del capital hipotecado o prendado del valor dólar, de los precios impuestos en el mercado inmobiliario a valor dólar y de los precios de vehículos automotores a valor dólar.

Aplicar el valor de la moneda nacional, la valuación fiscal de inmuebles y automotores.

Artículo 10°. - Suspender todo proceso de ejecución judicial, recupero por mora y/o falta de pago en las deudas generadas en la toma de créditos hipotecarios destinados a la adquisición, mejora, construcción y/o ampliación de vivienda única familiar ajustadas por:

1. Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) o Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) conforme al artículo 27 del decreto 905/02, artículo 66 de la ley 25827 (Presupuesto Nacional 2004), artículo 5° Decreto 146/2017 y/o artículo 105 Ley 27467 (Presupuesto Nacional 2019);
2. Unidades de Vivienda (UVI) o índice del Costo de la Construcción (ICC) conforme la ley 27271 (Sistema para el Fomento de la Inversión en Vivienda);



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein"

3. ProCreAr (Programa Crédito Argentino del Bicentenario) actualizado con régimen UVA o UVI;
4. O cualquier otro índice actualizado por coeficiente variable o capital ajustable, independientemente de quien resulte acreedor.

Y a las líneas de créditos prendarios en las modalidades de:

1. Sistema de Planes de Ahorro Previo por Círculos o Grupos Cerrados para la adjudicación de vehículos automotores;
2. Plan Nacional de Autos ProCreAuto;
3. Créditos prendarios personales para la adquisición de vehículos automotores;
4. Todo contrato celebrado en el marco del artículo 9° de la ley 22315 y de la Resolución N° 26/2004 de Inspección General de Justicia.

Artículo 11°. - Suspender la exigibilidad del pago a tomadores de créditos hipotecarios, prendarios y personales que han perdido su empleo durante el tiempo de contrato asumido con la entidad financiera pública o privada.

Artículo 12°. - Ordenar a las entidades financieras públicas y privadas con actividades comerciales dentro del Territorio Nacional a realizar la devolución a los tomadores de créditos hipotecarios, prendarios o personales definidos en los artículos 2°, 3° y 4° de montos excedidos en la aplicación de aumentos en capital y cuota por encima del Coeficiente de Estabilización de Variación Salarial (CVS) o Variación del Salario Mínimo Vital y Móvil.

El importe se aplica a la cancelación de capital con la reducción proporcional de intereses y cargos directamente relacionados al capital.

Artículo 13°. - El Ministerio de Desarrollo Productivo –Subsecretaría de Acciones para la Defensa de las y los Consumidores es la autoridad que fiscaliza la modalidad de otorgamiento de créditos hipotecarios, prendarios o personales desde la publicidad, la aplicación de tasas de interés al capital adeudado, información al cliente.

Artículo 14°. - El Ministerio de Desarrollo Productivo –Subsecretaría de Acciones para la Defensa de las y los Consumidores inicia las acciones correspondientes ante la identificación de:

1. Aplicación de tasas de interés usuarias;
2. Cláusulas abusivas;
3. Publicidad engañosa. Artículo 9° de la Ley 22802 (Lealtad Comercial);
4. Ocultamiento de información a los tomadores de créditos hipotecarios, prendarios o personales. Artículo 9° de la Ley 22802 (Lealtad Comercial);
5. Inexactitud en la información a los tomadores de créditos hipotecarios, prendarios o personales. Artículo 9° de la Ley 22802 (Lealtad Comercial)

Artículo 15°. - La entidad financiera pública o privada penada por multas en el incumplimiento de lo previsto en el artículo 11 debe acreditar el monto total de la multa que le asista abonar en el crédito hipotecario, prendario o personal perjudicado.



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein"

Dicho beneficio se traslada a la totalidad de tomadores de créditos hipotecarios, prendarios o personal que realizaron contratos en iguales modalidades, condiciones y trámites al momento de darse el incumplimiento de lo establecido.

Artículo 16°. - Los tomadores de créditos hipotecarios, prendarios o personal que hayan realizado demandas individuales, colectivas, refinanciado sus deudas, convenios judiciales, renuncia anticipada pueden optar por adherir a la aplicación del artículo 5° de la presente ley en la readecuación de montos de capital y cuotas.

Artículo 17°. - La presente ley se reglamenta en el término de sesenta (60) días a partir de su promulgación.

Artículo 18°. - Se invita a las provincias y municipios a adherir a la presente ley.

Artículo 19°. - De forma.

Lorena Matzen

Diputada Nacional

Diputados/as Nacionales cofirmantes: Gonzalo Del Cerro, Mónica Frade, Luis Pastori, Julieta Marcolli, Mario Arce, Ximena García, Gerardo Cipolini, Lidia Ascarate, Gabriela Lena, José Luis Riccardo, Roxana Reyes.



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein"

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente

Ser el dueño de la casa propia es el derecho y el sueño anhelado de toda persona humana.

Ser titular de la propiedad privada da paz y tranquilidad a las familias, seguridad a quienes la habitan y sobre todo libertad.

La libertad de la realización individual, del crecimiento, de la prosperidad a fuerza de sacrificio, sinsabores, sin por ello, en el resultado de la ejecución exitosa de ese derecho, pensar en la felicidad, en la plenitud personal.

Los parlamentos han producido legislación para que el ejercicio del derecho a la propiedad privada, garantizado constitucionalmente, se efectivice.

La propiedad privada es inherente a la persona humana, es un derecho humano que debe protegerse, cuidarse, mejorarse; es el derecho de gozar y disponer de los bienes adquiridos en forma honrosa. Este derecho es el principal derecho civil luego del derecho a la vida.

Para ello se debió legislar el crédito hipotecario, una herramienta para que los trabajadores accedan a la seguridad del techo propio para la familia, para el entorno familiar.

Sin embargo, acceder a ese crédito cada día resulta más difícil, cada día el sueño se convierte en algo imposible de lograr.

La dignidad humana de quienes tienen créditos hipotecarios y créditos UVA en el acceso al derecho a la propiedad privada hoy está lesionada por la política económica que afecta en términos irrazonables este derecho hasta casi aniquilarlo.

El alto interés impuesto al capital del crédito nos lleva a la usura; a una ganancia, una utilidad excesiva en el préstamo otorgado. A la aplicación de una tasa de interés desproporcionada que va en contra de la moral y que el artículo 953 del Código Civil definiría como un acto ilícito contrario a las buenas costumbres y prohibido por la ley.

Ante esta situación los titulares de créditos hipotecarios UVA se ven obligados a judicializar sus casos.

Los tomadores de créditos han visto que su deuda ha crecido un 300 o un 400% algo imposible de pagar en una realidad económica individual, social y estatal golpeada por la inflación,



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein"

pérdidas de puestos de trabajo; aumento de desempleo, de la pobreza, disminución de la clase contribuyente.

Todas estas situaciones que vienen del 2019 se encuentran más agudizadas desde el 2020 y este 2021 por la pandemia mundial de COVID 19 que ha agregado más gravedad a la problemática.

En un país en el que el aumento salarial va a la cola de la inflación; pensando en la realidad del tomador de crédito y en la lógica jurídica que el interés a aplicar a un bien por parte de quienes otorgan el crédito que son las entidades bancarias y en este caso concreto la propiedad privada, no puede ser mayor al obtenido como aumento salarial que sale de las paritarias previstas.

La perversión del ajuste que aplican las instituciones bancarias sin ver que un número de expediente o legajo de un crédito ya sea personal o hipotecario o prendario tiene directa relación con una persona asalariada que vive de sus ingresos legítimos para poder acceder al techo propio provoca que exista en la sociedad una mala valoración de la herramienta del crédito como medio para acceder a la vivienda única y en esa valoración no sea el sistema elegido para ello.

Además, esa perversión, esa ganancia inapropiada por sobre los préstamos hipotecarios UVA, en este caso, debe tener una mirada fiscalizadora por parte del estado.

Habrá que comenzar a hablar del crédito hipotecario humano. Es necesario que el estado proteja ese derecho humano y que las instituciones financieras humanicen el lápiz al decidir el interés a aplicar en créditos hipotecarios, préstamos personales, créditos prendarios.

Las situaciones de embargos, las ejecuciones judiciales de préstamos hipotecarios deben suspenderse. El tomador del crédito no paga porque no quiere, no paga porque no puede asumir aumentos excesivos con salarios desactualizados con el costo de vida.

Existe voluntad de pago, pero los aumentos de 400 y 500% hacen que esas deudas sean impagables. Las cuotas han aumentado 4 y cinco veces su valor; el tomador que ha recibido aumentos salariales menores al costo de vida dado por el Indec, o que se quedó sin trabajo, o que recibió la mitad de su salario es impracticable que pueda abonar mensualmente el valor total de la cuota.

Los tomadores de créditos, personas humanas, tienen familias a las cuales responder con el alimento, la seguridad, la salud y la educación.

No es lógico y aceptable que por sobre la salud física y mental de las personas humanas, tomadoras de créditos hipotecarios UVA, las instituciones bancarias practiquen actos usureros en la aplicación de intereses; en el aumento excesivo de los montos globales de las deudas; en el aumento disparatado del valor de las cuotas.

Soluciones como el congelamiento de las cuotas de créditos hipotecarios UVA por un tiempo determinado, pasada la fecha límite, la actualización que realizan las instituciones bancarias excede toda posibilidad de pago por parte de los tomadores de crédito.



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein"

Colocan en situaciones límites, en las que las obligaciones y deberes de ciudadanos para con sus familias, con la sociedad y con el estado lo llevan a una inevitable banca rota y pérdida de dignidad humana.

En la Argentina acceder a un crédito para cumplir con el sueño de la casa propia implica contar con determinado ahorro previo y con la decisión de que esa inversión será a largo plazo en un país que deambula entre ciclos económicos inestables, imprecisos; en el que la falta de viviendas y las necesidades de refacciones afecta a 1 de cada 4 hogares problemática histórica a la que el estado intenta dar respuestas eficaces y efectivas sin lograrlo.

Los trámites burocráticos, las exigencias bancarias hacen que unos pocos accedan al crédito y esos pocos hoy ven peligrar o están en peligro de perder sus hogares.

La creación del ProCreAR, solución viable en su momento, con el ajuste por Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), unidad de medida ficticia creada por el BCRA que equivale a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado de una vivienda tipo, que se actualiza diariamente en función al Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) basado en el índice de precios al consumidor es la trampa perfecta para colocar al tomador del crédito en quiebra económica.

El prometido beneficio de ser un instrumento de ahorro protegido de la inflación y accesible para todas las familias sin dependencia del poder adquisitivo y capacidad de ahorro de éstas es inviable, impracticable, incumplible en una Argentina atada a decisiones políticas erráticas sobre la economía que perjudican el poder adquisitivo de la sociedad con una cultura inflacionaria por sobre bienes y servicios de consumo altísima y con una respuesta de aumentos salariales muy por debajo del índice de inflación.

Para no caer en una nueva Circular 1050, en una nueva perversión financiera bancaria, que volvió ricos a muchas aves rapaces que se apropiaron de propiedades a precios irrisorios por las ejecuciones judiciales sin tener en cuenta el despojo de dignidad a familias enteras que vieron desaparecer en segundos sus sueños, sus proyectos, su sacrificio, su trabajo por decisiones políticas en términos de créditos hipotecarios cretinas, inhumanas, en las que predomina el negocio financiera y se pisotea el derecho a la propiedad garantizado por la constitución.

Las cuotas deben tener la característica de la accesibilidad real, la voluntad de pago debe poder efectuarla el tomador de créditos hipotecarios UVA sosteniendo el derecho a la subsistencia individual y familiar.

Es necesario cambiar la base sobre la cual se calcula el interés y llevarla a que la misma se tome sobre los aumentos salariales consensuados en paritarias. En la Argentina el monto total de aumento salarial siempre es inferior al aumento del costo de vida. Ajustarlo a este coeficiente de interés es proteger el derecho humano a la propiedad privada.



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein"

Por otro lado, es un acto de humanidad suspender los juicios. Muchas familias están en riesgo de ejecuciones ante las dificultades de pagar los saldos. El sacrificio de la casa propia provisto a la familia dando seguridad, estabilidad y dignidad a los integrantes del hogar los coloca a éstos en la vulnerabilidad de quedarse sin casa e ir a parar a la calle.

Una sociedad humana y un gobierno que se precie de democrático es inadmisibles que avale, permita y no resuelva la expulsión de miles de argentinos de sus hogares cuyos ingresos menguan a medida que aumenta la inflación, se pierden puestos de trabajo, se cobra parte del salario, se trabaja de lo que se consigue; situaciones todas éstas sobre las que las decisiones políticas en materia económica repercuten negativamente porque es la variable que no han estudiado, ni analizado en su afectación.

medidas de congelar la cuota es una "bomba de tiempo". El alivio de la voluntad de pago ejercida efectivamente por el tomador del crédito se ve alterada por el pánico que provoca el día después que finalizó el congelamiento de la cuota cuando cuota y monto total del crédito crecen exageradamente en valor que colocan nuevamente al deudor hipotecario en situación de quiebra, de imposibilidad de pago, de liquidez del ingreso hogareño.

Es momento que la clase política legisle garantizando derechos a la sociedad y no se someta a la banca financiera ni privada, ni estatal.

No se puede permitir la usura. Debe existir información clara y fidedigna de parte de las instituciones bancarias. Eliminar la letra chica que con vericuetos y lenguaje poco claro son trampas en el cobro de comisiones de paquetes de créditos hipotecarios, personales, prendarios.

Exigir a las entidades bancarias que los contratos sean comprensibles para los tomadores de créditos, que no sean trampas financieras en las que las entidades en pocos meses cobraron 200 o 300 veces el importe otorgado en calidad de préstamo.

El estado debe fiscalizar el modelo en que se otorgan los créditos hipotecarios, personales y prendarios. En el caso de los créditos hipotecarios UVA la combinación del sistema francés con el índice UVA construyeron un modelo beneficioso para la actividad financiera bancaria en términos de ingresos exagerados al impervaluar monto de capital adeudado y cuota siendo un arma destructiva del derecho a la propiedad privada y a la subsistencia de todo tomador o aspirante a tomador de crédito hipotecario UVA arrastrando en esa destrucción al entorno familiar ante el peligro inminente de quedarse sin la casa, sin hogar y vivir literalmente en la calle sin ingresos económicos que permitan el desarrollo de una vida digna.

El crédito hipotecario es una herramienta de acceso al techo digno y no un medio para llevar a la quiebra a las economías hogareñas. Actualmente hay más 100 familias que viven en una constante vigilia sobre su futuro al ver el aumento desmedido sobre cuotas y capital del préstamo hipotecario.



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein"

Familias que han visto que importes de créditos de 1000000 de pesos, se elevaron a 4000000 pesos (300 o 400 veces su valor), que cuotas de 20000 pesos hoy rondan los 80000 pesos ante ingresos económicos familiares muy por debajo de esos importes, obligadas a abonar montos irrisorios, rayanos en la perversión y la avaricia bancaria.

Estamos ante un anatocismo, una usura bancaria penada en el orden jurídico argentino por el Código Civil y Comercial y muy claramente en el artículo 770: "Anatocismo. No se deben intereses de los intereses, excepto que: a) una cláusula expresa autorice la acumulación de los intereses al capital con una periodicidad no inferior a seis meses; b) la obligación se demande judicialmente; en este caso, la acumulación opera desde la fecha de la notificación de la demanda; c) la obligación se liquide judicialmente; en este caso, la capitalización se produce desde que el juez manda pagar la suma resultante y el deudor es moroso en hacerlo; d) otras disposiciones legales prevean la acumulación."

Otro tema a revisar en la publicidad, la información del crédito hipotecario UVA en relación al aumento del importe del capital, del monto de la cuota, del índice a aplicar, del coeficiente sobre el cual se basan esos aumentos. En este punto los bancos no informan al tomador del crédito hipotecario UVA en forma clara, concisa, a tiempo del crecimiento de esos valores. Es una violación a los derechos del consumidor que afecta el derecho de buena fe de los contratos, colocando a las entidades bancarias en la figura del actuar con dolo ante la escasa, mala o retaceo de información.

El estado debe proteger al consumidor aplicando multas a las entidades financieras que tienen este proceder y esas multas deberían tener una visión más humana, estableciendo que el banco en el lugar de abonar el monto de la multa al estado, la misma se aplique en beneficio del consumidor afectado constituyendo un crédito a descontar de montos y cuotas hipotecarias de todos los créditos hipotecarios UVA otorgados.

Por tanto, es una decisión política, que debemos tomar la clase política a quienes se nos ha dado en calidad de préstamo el mandato de la representación para ejercer la soberanía de la decisión del ciudadano común y de a pie, que depositó su confianza en nosotros la de:

1. Establecer que la Unidad UVA, UVI, planes de ahorro para la adjudicación de vehículos 0km se calcule sobre el índice salarial dado en paritarias laborales;
2. Evitar la decisión de congelar las cuotas que son una solución aliviadora mientras dura dicha decisión, teniendo el resultado rebote el día posterior a finalizado dicho congelamiento;
3. Suspender toda ejecución judicial sobre viviendas únicas;
4. Someter al análisis jurídico/contable el modelo de contrato de préstamos de créditos hipotecarios, créditos hipotecarios UVA, préstamos personales y créditos prendarios;
5. Fiscalizar el otorgamiento de créditos hipotecarios desde la publicidad hasta la readecuación de los índices de interés en relación al coeficiente a aplicar;



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein"

6. Sancionar a las entidades bancarias por la falta de información clara, precisa a los tomadores de créditos UVA respecto a los aumentos de valores de capital y de cuotas los índices de esos aumentos que superan el 20 o el 30 por ciento del ingreso familiar en un valor a multiplicar por cada crédito hipotecario otorgado y acreditar a cada beneficiario perjudicado.

Por los motivos expuestos, es que solicito a mis pares, el acompañamiento en la aprobación del presente Proyecto de Ley.

Lorena Matzen

Diputada Nacional

Diputados/as Nacionales cofirmantes: Gonzalo Del Cerro, Mónica Frade, Luis Pastori, Julieta Marcolli, Mario Arce, Ximena García, Gerardo Cipolini, Lidia Ascarate, Gabriela Lena, José Luis Riccardo, Roxana Reyes.