

PROYECTO DE LEY

DESENDEUDAMIENTO FAMILIAR -CRÉDITOS HIPOTECARIOS UVA
MEDIDAS DE EMERGENCIA

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

Artículo 1°.- El valor de la cuota de los créditos hipotecarios en UVA no debe superar el veinte por ciento (20%) del ingreso neto mensual de la persona tomadora del crédito. En caso que la parte deudora del mutuo esté compuesta por dos (2) codeudores, sólo se tendrá en cuenta al codeudor con el mayor ingreso a los fines de la presente ley.

Artículo 2°.- La indexación mensual del capital adeudado mediante actualización del valor UVA no podrá superar el índice CVS para el mismo período.

Artículo 3°.- La diferencias de cálculo entre el valor de cuota y valor de capital que resulten por aplicación de los artículos 1° y 2° y lo que correspondería según el contrato originario, no podrá ser incorporada al capital adeudado indexable por UVA ni generará ningún tipo de interés y quedará congelada hasta tanto se alcance una solución definitiva, ya sea mediante renegociación de las partes del mutuo o mediante el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4°.

Artículo 4°.- El Banco Central de la República Argentina, en forma conjunta con el Poder Ejecutivo a través del aérea que éste designe, deberán tomar las medidas conducentes para readecuar las condiciones de los créditos hipotecarios en UVA bajo el principio del esfuerzo compartido.

Artículo 5°.- Suspéndase por dos (2) años todo trámite de ejecución de sentencias hipotecarias que tengan por objeto el cobro de deudas hipotecarias UVA, aún con sentencia firme, que recaigan sobre vivienda única, familiar y de ocupación permanente. Estos

deudores no están obligados a la realización de ningún trámite ante el Poder Ejecutivo ni Judicial para hacer efectiva dicha suspensión, que deberá ser aplicada de oficio.

Artículo 6°.- Dé forma.

MARÍA LILIANA PAPONET

Diputada de la Nación

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Desde su nacimiento, el fomento por el propio Estado Nacional de los créditos hipotecarios en UVA generó un crecimiento exponencial, desplazando a las líneas tradicionales de créditos e incluyendo a tomadores de préstamos nuevos dentro del sistema. En este marco, el lanzamiento de este tipo de instrumentos permitió que miles de familias (más de 100.000) pudieran acceder a una vivienda propia mediante una cuota cuyo valor se promocionaba que sería "similar al de un alquiler".

Sin embargo, el desfase entre las previsiones inflacionarias proyectadas por el gobierno al tiempo de lanzarse al mercado los créditos UVA y la evolución real que tuvieron en el país los índices de inflación, han importado una modificación de las circunstancias económicas contempladas por las partes que, por su intensidad, se traduce en una alteración significativa de la base negocial de los contratos de créditos expresados en UVA, pudiendo habilitar medidas revisoras al amparo de la teoría de la imprevisión que regula el art. 1091 del CCCN.

El sistema vigente de actualización mediante UVA más tasa de interés para créditos hipotecarios es innegablemente inviable en la Argentina actual, con permanente inestabilidad económica y creciente inflación. Es un sistema que conlleva usura por crecimiento geométrico del capital adeudado y anatocismo, en franca violación al principio consagrado en el art 770 CCYC, ya que el valor del UVA se actualiza diariamente y sobre el valor resultante de las actualizaciones previas, no sobre el valor original. El alto interés impuesto así al capital inicial 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.

Los "Errores de pronóstico del Relevamiento de Expectativas de Mercado" (REM) publicados por el Banco Central de la República Argentina, dan cuenta del significativo yerro incurrido por los analistas al momento de efectuar las proyecciones de mercado, ya con anterioridad al año 2018. El desajuste 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. Y si bien la naturaleza misma del convenio (en algunos casos) comprendía las vicisitudes propias del mercado, lo cierto es que lo sucedido con posterioridad superó ampliamente toda proyección y expectativa posible.

En el contexto señalado, las circunstancias sobrevinientes a la contratación excedieron lo habitual y previsible. Ello se revela con claridad con el aumento desmedido del valor de la unidad de medida UVA, dando ello cuenta de las imprevistas vicisitudes sufridas por los tomadores de los créditos dependientes de tal unidad. Como es sabido, a partir del año 2018 la inflación inusitada superó las expectativas de que una persona con diligencia razonable habría tenido al momento de contratar.

El hecho público y notorio del incremento de la unidad de valor adquisitivo (UVA), las particulares condiciones económicas determinadas por la pandemia por COVID-19, la circunstancia que los salarios no se han ido actualizando al mismo ritmo que la tasa de inflación y el contexto económico y político internacional, han determinado que los tomadores de los créditos hipotecarios UVA se encuentran con que el capital de sus deudas ha crecido hasta un 500%, y el valor de la cuota crece mes a mes superando desproporcionadamente la evolución del ingreso familiar. No sólo están ahorcados por el pago mensual de la cuota, sino que su posibilidad de acceso al crédito ha quedado totalmente impedida por el resto de sus vidas productivas con deudas de hasta 30 años. Ante esta situación, para poder sostener el pago de las cuotas, las familias se ven obligadas a restringir la satisfacción de sus necesidades básicas (alimento,

seguridad, educación, salud física y mental, etc.).

Ante el reclamo de los más de cien mil deudores hipotecarios UVA, la única medida fue el congelamiento llevado adelante como paliativo de la crisis y solo se aplazó el problema atrasando la actualización de las cuotas. En cuanto a las diferencias de actualización, se generaron nuevas cuotas que alargan la vida del préstamo hipotecario al igual que la incertidumbre, además de la fatídica "convergencia".

Esta misma realidad acuciante está llevando a numerosas familias alcanzadas por la desesperación a judicializar sus casos, tendencia en franco y notorio aumento, y en fechas recientes ya se han obtenido pronunciamientos que declaran lisa y llanamente la inviabilidad y la antijuridicidad de sostener el sistema de actualización mediante UVA en estos créditos (fallo "Azulay Marcos Enrique C/ Bbva Banco Frances S.A. P/ Proceso De Consumo", Tribunal De Gestión Asociada Segundo, Poder Judicial Mendoza, 13/4/2021, CUIJ: 13-05346803-3 – (012052-267396)-).

Además de esa cuestión de fondo, desde los inicios de este sistema UVA existen graves y permanentes violaciones por parte de los Bancos al deber de información, los consumidores denuncian que se cobran comisiones y paquetes indebidos, no se aplican las pocas medidas de alivio transitorio que ha dispuesto el Gobierno, o se aplican mal, tarde y como cada banco quiere, sin ningún control y sin sufrir ninguna consecuencia.

Es momento de honrar la promesa de campaña de brindar una solución a esta problemática, y de hacer cumplir de una vez lo dispuesto por el art. 60 de la LEY DE SOLIDARIDAD SOCIAL N° 27541 que le ordena al BANCO CENTRAL tomar medidas para encontrar una salida a esta crisis aplicando el criterio de "esfuerzo compartido", entidad que hasta la fecha no ha dispuesto ninguna medida que regule las crisis que afrontan los deudores hipotecarios, solo el congelamiento y la postergación de pago de cuotas, que sólo estira el problema.

En el caso de los contratos de ejecución continuada, tal como lo son los mutuos bancarios, cuando hechos sobrevinientes,

imprevisibles y extraños a la contratante hacen que el cumplimiento se torne excesivamente oneroso, resulta viable y necesaria la adecuación a las nuevas circunstancias, menguando la responsabilidad contractual de quien se encuentra impedido de dar cumplimiento a los términos originariamente establecidos, atendiendo también a los deberes de cooperación y renegociación regula el art. 1.011 del Código Civil y Comercial, para los vínculos de larga duración; categoría en la cual puede entenderse que ingresan los negocios crediticios otorgados a través de la figura de la UVA.

A su turno, el plexo normativo de la República Argentina nos intima a hacer efectivos los principios protectorios contemplados por la Ley N° 24.240 de Defensa del Consumidor y sus modificatorias, los que resultan de absoluta aplicación a los contratos celebrados por los tomadores de créditos UVA y las entidades bancarias, además de las pautas normativas de raigambre constitucional (art. 42 de la Constitución Nacional). Así las cosas, en las relaciones contractuales bancarias, los consumidores gozan de una tutela reforzada, orientada a garantizar la transparencia y evitar el sobreendeudamiento, debiendo el Estado emplear todos los medios que se encuentran a su alcance para la asegurar el efectivo cumplimiento de dicha tutela.

El incierto derrotero de las economías familiares de los consumidores, durante y después de la pandemia, esta – sin dudas – atravesado por el sobreendeudamiento y, en este sentido, las respuestas de la presente ley tienden al restablecimiento de las pautas de equidad necesarias para la ejecución de los contratos de mutuo hipotecario bajo el sistema UVA.

La excesiva onerosidad por circunstancias imprevisibles puede ser declarada por el Poder Legislativo y las autoridades reglamentarias en el ámbito de sus competencias constitucionalmente asignadas, para brindar una solución general a todo un universo de sujetos afectados; y a tal fin se orienta la presente ley.