



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

## **PROYECTO DE LEY**

*El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina*

*reunidos en Congreso, etc.*

*sancionan con fuerza de Ley:*

### **PROTECCIÓN DE DEUDORES DE CRÉDITOS UVA Y UVI**

ARTÍCULO 1º.-Establécese que los tomadores de créditos hipotecarios que tengan por objeto la vivienda única, familiar y de ocupación permanente y prendarios cuando la base de actualización sea el sistema de Unidad de Valor Adquisitivo (UVA y UVI) regulados por la Ley N° 25.827 y la Ley N° 27.271, podrán optar por transformar el monto adeudado por dichos créditos en un nuevo crédito, ya sea hipotecario o prendario, con sistema de amortización Alemán o Francés o por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS), de acuerdo a lo que las partes decidan para cada uno de los contratos existentes y siempre teniendo en cuenta el “principio del esfuerzo compartido”.

Cuando las operaciones de crédito fueran efectuadas por personas humanas, la cuota mensual resultante de lo establecido en la presente ley, no podrá exceder, en ningún caso, el TREINTA POR CIENTO (30%) de los ingresos del deudor.

ARTÍCULO 2º.- Las entidades financieras deberán ofrecer a los deudores de los créditos hipotecarios que tengan por objeto la vivienda única, familiar y de ocupación permanente y prendarios cuando la base de actualización sea el sistema de Unidad de Valor Adquisitivo (UVA y UVI) regulados por la Ley N° 25.827 y la Ley N° 27.271, la posibilidad



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

de refinanciación de la deuda, ya sea ofreciendo la opción de extender la cantidad de cuotas previstas originalmente, sin que ello afecte el tope máximo establecido en el artículo 1º, o bien las partes podrán pactar una forma de pago distinta, siempre y cuando no sea más gravosa para el deudor.

ARTÍCULO 3º.- Suspéndanse por el término de CIENTO OCHENTA (180) días, a partir de la publicación de la presente ley, las ejecuciones hipotecarias que tengan por objeto la vivienda única, familiar y de ocupación permanente y prendarias, resultantes de créditos otorgados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), Ley N° 25.827y reglamentados por la Comunicación A del Banco Central de la República Argentina N° 6.069/2016 y en Unidades de Vivienda (UVI) creadas por Ley N° 27.271.

ARTÍCULO 4º.- El Poder Ejecutivo Nacional determinará la Autoridad de Aplicación de la presente ley.

ARTÍCULO 5º.-El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo de treinta (30) días de publicada la presente.

ARTÍCULO 6º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Autor: HEIN, Gustavo R.



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

### **FUNDAMENTOS**

Señora Presidenta:

El presente proyecto tiene como antecedente el proyecto 3340-D-2021.

Este proyecto de ley tiene por objeto encontrar una solución equitativa para sostener las operaciones de créditos tanto hipotecarios como prendarios correspondientes a los sistemas de Unidad de Valor Adquisitivo (UVA y UVIS).

El sistema de créditos UVA y UVI tuvo por objeto garantizar el acceso a la vivienda a miles de familias en un contexto de marcado déficit habitacional y se extendió luego a créditos prendarios, donde en muchos casos se han adquirido vehículos como fuente laboral.

El espíritu de este sistema de créditos, sobre todo los hipotecarios, era que el valor de la cuota fuera similar al valor de un alquiler, resultando mucho menos oneroso si los comparamos con los créditos hipotecarios clásicos. Desde su inicio, el crecimiento de este tipo de créditos en UVA fue exponencial, desplazando a las líneas de créditos tradicionales en un contexto en el cual aumentaba la escasez de créditos hipotecarios en el transcurso de los años.

Con la escalada inflacionaria de los últimos años, los tomadores de créditos hipotecarios y prendarios UVA y UVI han visto quebrada la ecuación económica en el pago de las cuotas. La variación de la unidad UVA



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

desde su creación ha sido siempre en ascenso y esto a su vez afecta el capital adeudado, incrementándolo con el transcurso del tiempo.

A su vez, el disímil modo de aumento del índice de inflación, base para el cálculo de la cuota, con relación al aumento de los salarios, trajo aparejado que el porcentaje del ingreso que los tomadores de los créditos destinaban al pago de las cuotas sea cada vez mayor.

Por lo expuesto, nos encontramos frente a la necesidad de encontrar algunas soluciones para mitigar la situación del conjunto de deudores de estos créditos.

En función de equilibrar la situación de los deudores y así mitigar la situación actual respecto de estos créditos, en el presente proyecto se establece que los tomadores de créditos UVA y UVI podrán optar por transformar el mismo en un nuevo crédito, con sistema de amortización francés o alemán, o con un coeficiente de actualización de variación salarial (CVS), siempre con el acuerdo de las partes involucradas en el contrato y en atención al "principio del esfuerzo compartido".

El principio del esfuerzo compartido ha sido contemplado en nuestra legislación en el artículo 60 de la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública, N° 27.541.

Asimismo, como bien lo dice el Dr. Jorge W. Peyrano "la pretensión distributiva del esfuerzo compartido fluye de normas de equidad. La clara referencia que el art. 11 de la ley 25.561 hace del principio del esfuerzo compartido y la alusión del art. 8 del decreto 214/02 a un reajuste equitativo, son



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

muestras evidentes de que ello es así."

Por otra parte, en el presente proyecto, se pretende que las cuotas mensuales que paguen los tomadores de los créditos no puedan exceder el 30% de sus ingresos.

Asimismo, se establece que para los créditos que presenten deudas, las entidades financieras deberán ampliar el plazo de pago aumentando la cantidad de cuotas del crédito o en su defecto, establecer entre las partes una forma de pago distinta, siempre y cuando no sea más gravosa para el deudor.

Por último, mediante el presente proyecto se propone suspender por el plazo de 180 días desde la publicación de la ley, las ejecuciones hipotecarias que tengan por objeto la vivienda única, familiar y de ocupación permanente y prendarias, resultantes de créditos otorgados UVA y UVI.

De esta manera, se lleva un poco de tranquilidad hacia el futuro de los deudores de los créditos UVA y UVI que han resultado ser la parte más débil de estas relaciones contractuales.

Es por las razones expuestas que solicito a mis pares me acompañen con el presente Proyecto de Ley.