



Universidad Abierta Interamericana

Facultad de Derecho y Ciencias

Políticas

Carrera de Abogacía

Sede Regional Rosario

“Impacto del crédito UVA en el mercado inmobiliario argentino: Un Análisis General”

Tutora: Dra. María Eugenia Castillo

Alumno: Javier Emanuel Vallejos

Título al que se aspira:

Abogado

Fecha de presentación:

05/12/2023

Resumen

Acceso a la vivienda propia en Argentina, destacando la importancia de este derecho universal para la sociedad, se puede observar que tanto las clases medias como las bajas son las más vulnerables en este aspecto, lo que lleva a buscar soluciones como la auto urbanización o la gestión propia de vivienda, aunque esto pueda conllevar precariedad en términos de infraestructura y salud.

Se destaca que la solución más viable actualmente para acceder a una vivienda propia es a través de un crédito hipotecario, pero se enfatiza la importancia de contar con información clara y precisa sobre las cuotas y tasas de interés, así como las posibles fluctuaciones económicas que podrían afectar la capacidad de pago del solicitante.

Se plantea la necesidad de una regulación más rigurosa por parte del Estado para evitar abusos por parte de las entidades financieras, y garantizar la seguridad jurídica del ciudadano. También se sugiere que el Estado intervenga para que no se produzca variaciones desmesuradas en las cuotas y facilite la cancelación de la deuda sin generar un impacto negativo en la economía personal del solicitante.

Se menciona la modalidad de créditos UVA como una opción novedosa que surgió en Argentina en 2016, pero se destaca que, con el tiempo, muchos tomadores de crédito han tenido dificultades para cumplir con los pagos debido a la inflación, la caída salarial y la desvalorización del peso argentino. Esto ha llevado a que los créditos UVA pierdan interés en la sociedad argentina, y se plantea la necesidad de replantear y mejorar la intervención del Estado en este tema.

Palabras clave: Acceso a la vivienda – Estado - Créditos Hipotecarios - Crédito UVA - Seguridad jurídica.

Introducción

Si hablamos de derechos universales cabe mencionar dentro de los básicos a solventarse el derecho a la vivienda propia, que para una sociedad en conjunto no solo representa un derecho sino una necesidad dado que tiene implicancia sobre la realidad del individuo para que el mismo pueda cubrir aspectos básicos como lo son, dormir, y desarrollar actividades personales y de ocio.

Esta problemática atraviesa a un porcentaje de los argentinos ya que no discrimina clase social o al menos se tienen en cuenta como más vulnerables las clases medias y bajas, lo que genera que la solución más alcanzable sea la auto urbanización o propia gestión de su vivienda, aunque esto conlleve a la precariedad sanitaria y edilicia.

Las continuas variaciones en nuestra economía a través de los años y, las pocas obras del Estado tendientes a superar la crisis habitacional, ha hecho surgir como propuesta del mismo para la resolución de dicha problemática que para ser propietarios de una vivienda, los ciudadanos de nuestro país deban acudir inevitablemente a un crédito hipotecario de cualquier tipo.

La impronta que tiene para cualquier argentino acceder a la vivienda propia se reviste de aspectos políticos, económicos y sociales que hacen al desarrollo de una sociedad, mientras que dicho acceso actualmente solo sedaría a través de un préstamo hipotecario por matices económicos que conocemos.

Es aquí donde interesa destacar que quien adquiera una obligación de este tipo pueda al momento de solicitar el crédito, contar con la información clara y pertinente en cuanto a cuotas que se le propone, así también las tasas de interés, sus variaciones durante la vida del crédito a fin de saber si podrá hacer frente a dicha obligación.

La buena fe debe estar presente no solo al inicio del contrato sino durante la ejecución del mismo, por medio de ambas partes, no solo para la parte débil, quien lo solicito, sino también para la parte fuerte o dominante, entidad financiera que, por ser solvente, pudiente, conocedor del negocio y paradójicamente quien redacta las cláusulas y pone las condiciones a cumplirse.

El solicitante del crédito en este caso, deberá analizar según su saber su momento laboral, y el quantum de cuota que el banco le informa o lo puede estimar con una oscilación mínima, pero no podrá predecir ni estimar las variables macroeconómicas que pudieran afectar la economía en los siguientes años y por consiguiente la propia.

El registro continuo de las unidades de otorgamiento tiene el efecto de actualizar tanto el capital como la cuota exigible cada mes al solicitante del préstamo. Es aquí que prima un problema que consiste en como impacta la actualización de la unidad de vivienda (UVA) tanto en el capital y la variación de la cuota a pagar por el solicitante, la real posibilidad de realizar la devolución del capital y el pago efectivo de la obligación mensual en relación a su economía, cuando los ingresos no tiene la misma frecuencia de actualización de las UVA.

Es allí donde el Estado debería intervenir para evitar el abuso de la posición dominante y consiguientes ventajas del sistema financiero, mas cuando que en el caso del crédito UVA fue un impulsor publicitario, el mismo Estado que a su vez, paradójicamente es el generador de las oscilaciones que afectan los factores determinantes a tener en cuenta para los aumentos de los créditos en función de sus propias políticas.

Por esto entiendo, y me surge la inquietud de plantear desde mi humilde lugar y perspectiva una propuesta en función de beneficiar a los tomadores de dichos préstamos, es decir al ciudadano, con el fin de una rigurosa regulación por parte del Estado considerando que el mismo debe hacerse presente y que su propósito debe consistir en crear políticas que prometan la seguridad jurídica que el ciudadano espera en todo proyecto futuro y cuanto más importante como es la vivienda propia. El Estado deberá garantizar una financiación real y efectiva que le permita al solicitante acceder, asegurar y sostener el cumplimiento de la obligación del mismo sin variaciones desmesuradas de porcentuales ni importes en los años posteriores, y a su vez pueda cancelar su obligación al termino exigible de cada cuota hasta la finalización del total de las mismas, concretamente que se le brinde al tomador del crédito ni más ni menos que la seguridad jurídica que le corresponda sin que esto implique un riesgo devastador para su economía personal.

Planteo del problema.

¿El Estado es el idóneo para supervisar los créditos hipotecarios destinados a la vivienda?

Desde hace años se ha tenido en cuenta por parte del Estado el poder adquisitivo de quien desee contar con un crédito de este tipo. Por motivos varios, pero inicialmente para planificar o preveer como dichos prestamos podrían impactar sobre la economía del beneficiado sin generar el incumplimiento de las obligaciones adquiridas.

El control por parte del Estado se torna imprescindible, esta tarea se le ha endilgado al mismo con el fin de realizar sobre las entidades otorgadoras de préstamos una línea rigurosa a cumplir y respetar, quitándole a las mismas la posibilidad de la ventaja o especulación, en donde los derechos del ciudadano tomador del crédito se vean ultrajados, impidiendo la manipulación por parte de los particulares, primando el beneficio común de la sociedad ya que el Estado es el encargado de asegurar y velar por el derecho a la vivienda propia.

¿Deben soportar o afrontar los cambios que aquejan a los créditos UVA siempre los actores pasivos, es decir los tomadores de los prestamos?

Los tomadores de préstamos tienen derecho a un marco legal regularizado en cuanto a condiciones que establezcan la actividad frente al préstamo. Debe haber un ordenamiento jurídico que apoye dicha inversión, resguarde al actor más desprotegido y vulnerable, pero sobre todo haga cumplir las leyes constitucionales que protegen al ciudadano, quien debe evitar los imprevistos económicos que no hagan posible cumplir con las obligaciones previamente asumidas. Y en cuanto a tarea del Estado debe evitar que sean conculcadas las leyes preestablecidas por las partes involucradas.

¿Los créditos UVA son el camino indicado que brinda seguridad jurídica pertinente a quien pretende alcanzar el proyecto de la vivienda propia?

En todos los préstamos hipotecarios siempre coexisten el comprador del inmueble y una entidad financiera que podría ser de carácter privado o público donde esta ofrece un financiamiento a largo plazo constituyendo un tributo sobre el inmueble a financiar que se da a llamar hipoteca.

Este acuerdo compromiso entre la entidad financiera y el particular, siempre tienen como variable la moneda en la cual esta expresada el mismo para el solicitante, un plazo, una tasa, un sistema de resguardo y un máximo porcentaje a financiar en función del valor final del inmueble.

Bajo el sistema de créditos hipotecario UVA el solicitante del mismo lo hace en función de una tasa fija siendo el capital que se adeuda lo que esta expresado en unidad UVA, esto significa que si el valor de dicha unidad UVA incrementa con el correr del tiempo de igual manera el capital que se adeuda en moneda pesos también crecerá al mismo tiempo que la cuota mensual según lo que dure el préstamo.

Objetivo general.

- *Analizar el funcionamiento del sistema de préstamos hipotecario UVA a partir de su implementación en el mercado argentino.

- *Abordaje de créditos hipotecarios a nivel internacional.

Objetivos específicos.

- *Analizar y establecer los riesgos del crédito UVA.

- *Examinar alternativas para minimizar los daños a los tomadores de créditos UVA.

- *Observar la responsabilidad del Estado en la toma de decisiones y de políticas de gobierno.

CAPITULO I. Marco Jurídico.

Derecho Privado e individual

Para poder definir que es el derecho, nos encontramos que existen varios inconvenientes, ya que el derecho plantea una ambigüedad, en donde la palabra derecho tiene varios significados relacionados estrechamente entre si que se puede interpretar de varias maneras. En segundo inconveniente con el cual nos encontramos es la vaguedad de esta palabra, es decir que no hay propiedades que deban estar presentes en todos los casos en que se usa esta palabra. Y finalmente la carga emotiva que posee esta palabra, ya que es una palabra con significado emotivo favorable entonces para definir el derecho nos encontramos con estos tres inconvenientes la ambigüedad de la palabra su variedad y la carga emotiva positiva que representa finalmente vamos a decir que desde el punto de vista objetivo el derecho es un ordenamiento jurídico o sistema de normas con el fin de resolver potenciales problemas entre las personas desde el punto de vista subjetivo.

Es una facultad una atribución o un permiso y desde el punto de vista de la ciencia del derecho es el proceso de investigación, estudio de la realidad jurídica. Entonces teniendo una noción sobre qué es el derecho podremos observar que normalmente el derecho es dividido en dos grandes ramas por un lado encontramos al derecho público y por otro lado al derecho privado.

Es decir que derecho público y derecho privado son los dos grandes ramos en los que se divide el derecho positivo. Debemos entender al derecho positivo como un conjunto de normas jurídicas que rigen en un Estado, en un momento determinado.

El derecho público es el sector del derecho en el cual una de las partes tiene una relación de superioridad respecto de la otra porque el Estado interviene utilizando todas sus prerrogativas y tiene una situación de superioridad con respecto al el resto de los sujetos intervinientes.

Por otro lado, en el derecho privado las relaciones jurídicas quedan siempre establecidas sobre la base de la igualdad de los sujetos. Esta es la distinción fundamental entre derecho público y derecho privado.

En el derecho público el Estado no está en pie de igualdad con el resto de los sujetos, sino que está por encima. En cambio, en el derecho privado las relaciones se establecen sobre la base de la igualdad de los sujetos.

Ahora bien, el derecho privado es muy amplio ya que es un derecho común que tiende a regular las relaciones jurídicas que tienen las personas con otros sujetos de derecho sin consideración a sus calidades personales o profesionales. Entonces el derecho es un conjunto de normas reguladoras de las relaciones ordinarias y más generales de la vida en que el hombre se manifiesta como tal, es decir como sujeto de derecho y de patrimonio y como miembro de una familia para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia dentro del concierto social.

Debemos tener en cuenta que el derecho privado tiene distintas ramas. Así vamos a ver que el derecho privado se divide en dos grandes ámbitos.

Por un lado, inicialmente vamos a encontrar que el Derecho civil apunta al derecho de las personas y por otro lado vamos a ver que también regula cuestiones del derecho patrimonial. En cuanto al derecho de las personas vamos a encontrar que existe una parte general donde se regula a la persona humana desde su nacimiento hasta su extinción. Lo mismo sucede las personas jurídicas se encuentra que hay una segunda parte dedicada al derecho de familia donde se regulan las relaciones de familia y finalmente una parte dedicada a las sucesiones, que si bien incluyen cuestiones patrimoniales como se desprende del derecho de familia lo ubicamos en el ámbito del derecho de las personas.

Para finalizar, el derecho privado también comprende cuestiones patrimoniales es así que vamos a encontrar al derecho de obligaciones, al derecho de los contratos y a los derechos reales. En esta rama se puede ver alojado el tema que se trata con respecto a los créditos UVA.

Estado de derecho.

El Estado de derecho es un sistema complejo, es un sistema duradero a través del tiempo por virtud del cual las instituciones, las leyes, la normativa y el compromiso comunitario ofrece responsabilidad. Dan una ley justa y brindan un gobierno abierto, transparente y justicia accesible el Estado.

Así es como se puede hablar de cuatros elementos sumamente importantes que son las leyes, instituciones, normas y compromiso comunitario o compromiso social con esos cuatro elementos se puede entender que entre gobernado y autoridad o gobierno regulador hacen una unión mutua, es decir el Estado de derecho no se cumple solamente por parte de la sociedad requiere del Estado o gobierno y no se cumple por pleno gobierno, sino que requiere de la sociedad.

Si uno piensa en un Estado de derecho donde el Estado o gobierno te tiene que brindar todo estamos equivocados, no puede ser posible y si se piensa que solo la sociedad tiene que darlo todo en términos de leyes o en términos de compromiso social, esto no puede ser posible.

Así es que lo más importante es que, antes que nada, se entienda que el Estado de derecho comprende una ayuda, una coparticipación, una complicidad entre gobierno y gobernado y por virtud del cual se crea un sistema de leyes, instituciones, normas y compromiso legal y compromiso social.

Lo que ofrece este sistema duradero de leyes, instituciones, normas y un compromiso comunitario es la responsabilidad qué significa, haz lo tuyo, haz lo que te corresponde y lo que corresponde es no dañar a terceros y la famosa frase de “mi derecho termina donde empieza el del otro” y viceversa.

La responsabilidad individual que todos cumplamos con leyes administrativas de no tirar basura, por ejemplo, así como cada uno tiene el derecho de exigir limpieza en las calles, alumbrado público, también tiene la obligación de pagar impuestos, contribuciones, derechos a mejorar cualquier cuestión que te sea exigida y no se puede exigir si no se brinda, eso termina siendo un elemento de sentido común que como tiene que ver con elemento responsabilidad.

La ley justa, más allá de si las leyes son justas o no se hace foco en la aplicación de la norma en sí es, que la norma esté debidamente publicada, uno la tiene que vivir porque la ley es parte de la vida cotidiana y esa ley justa es la que nos aplica todos los días desde un código civil y comercial a un Código Penal.

Podemos hablar de un Estado de derecho cuando hay transparencia, con rendición de cuentas, cifras claras, justicia accesible, justicia Imparcial estos elementos son propios de lo que es el Estado de derecho así también la protección de la salud, derecho a no ser molestado en mi persona, a no ser detenido sin orden o en caso de flagrancia, entre otros

derechos, si faltara alguno de estos elementos, no podríamos hablar de un Estado de derecho.

Ahora bien, la seguridad jurídica sería la certidumbre de algo y reglas claras, por lo tanto, lo contrario sería la incertidumbre, de no saber en donde estamos, de no saber adónde vamos de no tener algo en claro.

Entonces qué se puede dar por significado de seguridad jurídica, sería que es la garantía de poder saber con precisión, cómo, cuándo y dónde tengo derechos. Es ver con precisión cómo, cuándo y dónde tengo derecho alguna circunstancia determinada y desde luego que tiene que haber seguridad jurídica de que la ley debe de estar publicada, no se puede aplicar una norma que no esté debidamente publicada ni haya tenido su debido proceso parlamentario, ya que sería algo grave e inconstitucional, al no conocer la norma, ¿cómo se podría cumplir?.

Por eso es un término que va acompaña a la seguridad jurídica la publicidad de la misma de la norma, que se va a aplicar en un segundo lugar dada la taxatividad de la norma. No sería otra cosa que la norma sea clara, precisa y simple. Esto significa que en la norma no puede haber muchos tecnicismos para que nadie llegue a comprenderlo, ya que deja la incertidumbre jurídica, lo contrario a lo que venimos hablando de la seguridad jurídica, porque a no ser clara, no se sabe a qué está siendo obligado, no se sabe el cómo, el cuándo y el dónde cumplir.

De este modo, también podemos hablar del principio de legalidad, que plantea que todo lo que no esté prohibido, está permitido, mientras no se pisen las normas de orden público y para la autoridad solamente puede hacer aquello que este expresamente facultado. Este principio de legalidad emana de la seguridad jurídica. Como, por ejemplo, si una autoridad actúa sin facultades, está dejando en un estado de indefensión, en una incertidumbre jurídica y ahí decimos que necesitamos una seguridad jurídica. Entonces si tenemos un Estado de derecho con justicia accesible e imparcial lo que podemos hacer es impugnar el actuar de esa autoridad, que está desplegándose sin facultades ya que me deja en una incertidumbre jurídica.

Por último, podemos hablar de la irretroactividad que también surge de la seguridad jurídica. Lo que brinda esta irretroactividad es que no se puede desplazarse en el tiempo la aplicación de la norma hacia atrás en perjuicio. Por ejemplo, si se comete un delito y ese delito hoy no es punible, no me lo pueden sancionar si mañana lo declaran como un delito punible.

No se puede aplicar una irretroactividad en perjuicio de quien realice la acción, si es en beneficio podría ser que sí, entonces esto significa que lo que hoy no está regulado, no me lo pueden aplicar, si mañana se regulase. Si lo regulasen, y me cause un perjuicio o un daño que afecte al sujeto en lo personal, no se podrá aplicar ya que eso sería la irretroactividad que brinda una seguridad jurídica.

Principio de Buena Fe y Abuso del Poder.

El principio de buena fe y el principio de abuso del derecho se trata de dos principios autónomos que el código civil y comercial que se regulan en distintos artículos, los dos principios se encuentran íntimamente vinculados y se interrelacionan mucho. Por eso es adecuado tratarlos en conjunto para observar cómo son esas interacciones.

El principio de buena fe debemos mencionar que no es novedoso en el derecho privado ya que el viejo código civil, ya derogado contemplaba al principio de buena fe, pero lo hacía específicamente en el ámbito de los contratos las obligaciones y de los derechos reales. De este modo, es que se incorpora en el código civil y comercial de la nación en la parte del título preliminar de esta manera lo recoge y lo reafirma como un principio general del derecho privado y del derecho en general que se aplica a todos los ámbitos vinculados al ejercicio de los derechos en general.

En el código civil y comercial, en el artículo 9 nos plantea que “los derechos deben ser ejercidos de buena fe”. En primer lugar, la buena fe como todo principio, constituye un mandato de optimización esto quiere decir que se trata de una norma que ordena a realizar determinada conducta en el mayor grado posible. En este caso, lo que ordena la buena fe es adoptar un comportamiento cooperativo entre las partes de una relación jurídica, o sea que las partes que integran una relación jurídica cooperen mutuamente para que se cumpla con la finalidad de esa relación.

Otra arista que se puede observar, es que se trata de un concepto jurídico indeterminado, esto significa que es muy difícil o casi imposible definir en abstracto qué es la buena fe y qué es la mala fe, sin embargo, como todo concepto jurídico indeterminado es captable en circunstancias concretas, o sea se va a poder identificar su configuración en circunstancias concretas de tiempo y de espacio.

La doctrina nos aporta la existencia de dos facetas del principio de buena fe, que sería la buena fe como lealtad o también llamada buena fe objetiva y la buena fe como creencia, o lo que también se llama buena fe subjetiva. La buena fe objetiva o buena lealtad es un mandato jurídico que prescribe un comportamiento honesto, probo, leal, adecuado, cooperativo en el marco de un contrato o de cualquier tipo de obligación o de relación jurídica. Esto significa que la buena fe objetiva constituye un estándar de conducta para las personas. Por la buena fe como creencia o la buena fe como apariencia se refiere a la valoración subjetiva de la conducta de las partes en una relación jurídica de modo tal que la buena fe en un sentido subjetivo protege la situación de una persona que dadas ciertas circunstancias tiene o puede tener la creencia, la expectativa o la certeza razonablemente fundada sobre la existencia o el alcance de una relación jurídica. Este principio actúa como fundamento de dos doctrinas específicas que es la doctrina de los actos propios y la doctrina de la confianza legítima. La doctrina de los actos propios lo que ordena es un deber de coherencia entre el comportamiento pasado y el comportamiento futuro, es decir que una persona debe comportarse en el futuro de manera coherente con lo que sus actos y comportamientos pasados hacían esperable o previsible. Y la confianza legítima es una doctrina que se aplica específicamente en el ámbito del derecho público, en lo que es la actuación de los órganos estatales que protege las expectativas razonablemente fundadas que pueden tener los administrados, es decir las personas privadas a partir del comportamiento de la actuación de los órganos.

El principio de buena fe tiene una función interpretativa en el sentido de que en caso de duda el juez va a poder acudir al principio de buena fe para determinar el contenido o el alcance de una relación jurídica a partir de lo que las partes podían razonablemente entender o esperar conforme a la regla de la buena fe, además es fuente de obligaciones secundarias porque el principio buena fe determina la obligación de adoptar comportamientos cooperativos que posiblemente no estén previstos en la ley ni expresamente plasmados en un contrato pero que son necesarios para que una relación jurídica se cumpla y tiene una función correctiva porque con el principio buena fe se permite reprobar los comportamientos no cooperativos y ordenar la adopción de comportamientos cooperativos para que se cumpla con un derecho o con una obligación.

El principio de abuso del derecho al igual que el de buena fe tampoco es novedoso, en el derecho privado estaba previsto en el viejo código civil, ya derogado, pero nuevamente el código civil y comercial de la nación, actualmente vigente trae como novedad su incorporación al título preliminar específicamente en el artículo 10, con lo cual lo

confirma, lo ratifica como un principio general de derecho aplicable a todos los ámbitos como verán en el texto el artículo 10 del código civil y comercial establece que “El ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto. La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos.”. El abuso del derecho se trata de un concepto genérico con lo cual no vamos a encontrar en el código una enumeración taxativa o una enumeración cerrada de conductas que configuran un ejercicio abusivo del derecho sino que su determinación es esencialmente casuística, esto quiere decir que para ver si existió o no abuso del derecho dependerá de cada caso y tendremos que observar en concreto cada caso no es posible establecer de antemano cuáles son las conductas que configuran un abuso del derecho.

Sin embargo se establecen dos parámetros para determinar la existencia de un abuso del derecho y estos son: cuando el ejercicio de un derecho se hace en contra de la finalidad ética social económica prevista en el derecho objetivo, es decir en el propio ordenamiento jurídico y cuando un derecho es ejercido en contra de las pautas moralizadoras, dichas pautas moralizadoras son la buena costumbre y se puede vincular a la buena fe ya que el principio de buena fe actúa como pauta para determinar la existencia de un abuso del derecho ahí está la relación de los dos principios en cuanto a los fundamentos.

Estos son los fundamentos del principio de abuso del derecho, es que radica en que los derechos no pueden ser ejercidos de cualquier manera si no que se puede ejercer el derechos como quiere y es necesario ordenar el ejercicio de los derechos, por eso el ejercicio de los derechos tienen límites, por un lado vamos a encontrar lo que son los límites externos y por otro los internos.

Los límites externos son los derechos individuales de las otras personas y los derechos de incidencia colectiva de toda la comunidad de modo que una persona no puede bajo el pretexto de estar ejerciendo un derecho subjetivo, un derecho individual, violar el derecho individual de otro o violar los derechos colectivos de toda la comunidad.

También se encuentran los límites internos que son los que fija el propio ordenamiento jurídico para el ejercicio de los derechos y que tienen que ver con la finalidad y el fin por el cual se reconoce o se atribuye un determinado derecho a los individuos a la comunidad.

Abuso de posición dominante.

El principio de buena fe y el principio de abuso del derecho se encuentran muy relacionados con los principios de abuso de posición dominante a qué refiere el artículo 11 y donde precisamente hace una remisión a estas dos normas en el sentido de que al abuso de posición dominante se le aplican los principios de buena fe contemplada en el artículo 9 y el principio de abuso del derecho contemplado en el artículo 10.

También podemos ver que esta remisión de estos principios es sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes especiales, y es la ley de defensa de la competencia, la ley 27.442.

La defensa de la competencia tiene en nuestro derecho de raigambre constitucional, es uno de los derechos incorporados por la reforma constitucional y está previsto en el artículo 42, donde se establece que las autoridades deben proteger contra toda forma de distorsión de la competencia en los mercados y en el artículo 43 de la constitución nacional donde los destacado es la caracterización como un derecho de incidencia colectiva, es decir vemos el diálogo de fuentes de alguna manera entre la constitución y el código civil y comercial.

El concepto de posición dominante, más específicamente que es una de las figuras previstas en la ley de defensa de la competencia y se refiere a una situación de hecho en la cual hay un solo oferente o demandante de un producto o servicio o sin ser el único oferente o demandante esa entidad bancaria no se encuentra o se encuentra en una posición del mercado en la cual no existe una competencia sustancial, o por el grado de integración vertical u horizontal está en condiciones de determinar a la suerte de un competidor en la existencia de una posición dominante en el mercado. No es ilícita por sí misma, hay entidades bancarias muy grandes que tienen participaciones muy importantes dentro de los mercados, los relevantes es si esa entidad bancaria abusa o no de esa posición de mercado y esto se vincula con un concepto de la economía, que es el poder de mercado.

Este poder de mercado esta caracterizado por la posibilidad que tiene una entidad bancaria de elevar sus comisiones por encima de las comisiones que corresponderían a un mercado competitivo sin temor a perder beneficios, es decir que tiene tal fortaleza que los aumentos en las comisiones o las disminuciones, las cantidades ofertadas, no le producen el temor a esa entidad bancaria de perder beneficios económicos. Todo esto se vincula entonces al concepto de poder de mercado y abuso de posición dominante.

Son el mercado relevante tanto desde el punto de vista del producto como del mercado geográfico cuando desde el producto se puede analizar las opciones del punto de vista

del consumidor y también de las entidades bancarias, es decir desde la oferta y la demanda, las cuáles son sustituibles un producto por otro un servicio o por el otro de manera tal de caracterizar lo adecuadamente y también la parte espacial en el territorio en el cual debemos conocer que existe el mercado.

Hay que analizar y estudiar si existe alguna conducta que produzca algún daño, aunque sea potencial a la competencia. Hay una clasificación que es entre los actos exclusorios y los actos explotativos. Los actos exclusorios son aquellos que tienen por finalidad impedir el acceso de un competidor al mercado o de excluirlo, de expulsarlo de ese mercado, mientras que los actos explotativos son aquellos por los cuales se extrae un beneficio se perjudica a un cliente o a un consumidor percibiendo una renta por encima de lo que hubiera correspondido en un mercado competitivo.

Ahora bien un dato relevante a los efectos de la ley de defensa de la competencia para que un abuso de posición dominante sea castigable tiene que afectar al interés económico general, es un concepto jurídico indeterminado y que cabe precisamente a las autoridades administrativas que aplican la ley de defensa de la competencia y a la jurisprudencia de ir delineando este concepto y que ha ido variando a lo largo del tiempo, en algunos casos se lo identificó como el correcto funcionamiento de los mercados en otros casos como el interés de los consumidores.

El artículo 11 del código civil y comercial plantea el hecho de que se incluya como principio general el abuso de posición dominante, esto significa que a las normas ya previstas en la ley 27442 a los efectos previstos en ellas que implican fuertes sanciones económicas.

Entre otras agrega, efectos por un lado lo que es la tutela preventiva y la resarcitoria. No hay dudas si antes de la sanción del código civil y comercial de la nación existía de que una persona que se encuentre ante una entidad bancaria o un consumidor se ve afectado por un abuso de posición dominante puede recurrir a la justicia a efectos de obtener la tutela judicial preventiva, es decir que se prevenga la continuación de la producción del daño y se ordenen el cese de esa conducta, como así también obtener el resarcimiento de los daños y perjuicios. Se agrega también por su presencia dentro del código de civil y comercial y por la remisión del principio de buena fe criterios interpretativos y de deberes secundarios, como son, el deber de colaboración el deber de información y además también teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 43 de la constitución nacional respecto a que es un derecho de incidencia colectiva hay una amplia legitimación no sólo

las personas afectadas por esta conducta que pueden reclamar la tutela, preventiva la tutela resarcitoria sino también el defensor del pueblo y las asociaciones de consumidores o aquellas asociaciones que se han constituido con la finalidad de promover la competencia.

Finalmente hay un concepto que se debe resaltar es que para que sea sancionable bajo la ley de defensa de la competencia y constituye un abuso de posición dominante con su caracterización es necesario que se afecte el interés económico general, la afectación de un interés individual o particular no habilita a sancionar bajo la ley de defensa de la competencia en todo caso podrá ser objeto de otro tipo de acciones civiles o administrativas por ejemplo bajo la disciplina de la competencia desleal.

Contratos de Adhesión, según el código civil y comercial.

Los contratos de adhesión siempre resultan ser polémicos, debido a que sus cláusulas terminan inclinando la balanza hacia una de las partes, que generalmente termina siendo el más fuerte. El nuevo código civil y comercial lo regula y a partir del artículo 984 del código civil y comercial que establece que “el contrato por adhesión es aquel mediante el cual uno de los contratantes adhiere a cláusulas generales predispuestas unilateralmente por la otra parte o por un tercero sin que el adherente haya participado en su redacción” se puede destacar el primer aspecto que el contenido predispuesto puede ser utilizado para la celebración de cualquier contrato y esto no es un indicio de debilidad de una de las partes, es decir que el hecho de que haya cláusulas generales predispuestas unilateralmente no necesariamente nos va a indicar que estemos en presencia de un contrato de adhesión porque puede haber un contrato paritario que haya sido previamente redactado por una de las partes pero el aspecto fundamental y distintivo de estos contratos de adhesión es que una de las partes fija todas las condiciones mientras que la otra parte sólo tiene la opción de rechazar o consentir.

Ejemplo de un contrato de adhesión es el contrato de crédito bancarios que es celebrado entre una empresa financiera, sea pública o privada y una persona que solicite un crédito y esta persona solo tiene la alternativa de aceptar o rechazar, pero no puede negociar libremente.

Estos contratos tienen tres requisitos fundamentales, el primero de ellos es que las cláusulas generales predispuestas deben ser comprensibles y autosuficientes y en concordancia con este requisito la redacción debe ser clara completa y fácilmente legible y se debe tener en consideración el público hacia el cual está dirigido.

El contrato por ende se deben evitar tecnicismos y cuestiones legales que sean de difícil comprensión para las personas ajenas a esta profesión.

El último requisito es que se tienen por no convenidas, esto quiere decir que es como si no existieran las cláusulas que efectúan un reenvío a textos o documentos que no se facilitan a la contraparte.

Por otro lado, las cláusulas particulares que se establece en el artículo 986 dice que “Las cláusulas particulares son aquellas que negociadas individualmente amplían y limitan, suprimen o interpretan una cláusula general en caso de incompatibilidad entre cláusulas generales y particulares prevalecen estas últimas” y estas prevalecen ya que, las cláusulas particulares deben prevalecer sobre las cláusulas generales porque se entiende que estas cláusulas particulares han sido negociadas por las partes y no que han sido impuestas por una de las partes.

En el artículo 987 plantea que “Es el predisponente quien debe asumir los riesgos de una defectuosa declaración. Para alcanzar esta conclusión, debemos señalar que su fundamento está dado en que es él quien dispone de los medios a su alcance para evitar toda duda por no haberse expresado con claridad” por lo tanto las cláusulas ambiguas predispuestas por una de las partes se interpretan en sentido contrario a la parte predisponente. Esto significa que hay una regla general que protege al adherente, es decir aquella parte que no ha podido negociar las cláusulas con el predisponente que es quien ha redactado el contrato y que está siendo sometido a interpretación. Por ende, aquella persona que no tiene otra opción más que adherir a la propuesta redactada por la otra parte o no contratar merece una especial protección, entonces es lógico que quien redactó el contrato si lo hizo sin claridad ya sea de manera, digamos intencional o descuidada utilizando términos ambiguos o términos abusivos, es necesario que esta parte se haga cargo de las consecuencias indeseables de este tipo de redacción es por ello que esta regla protege al adherente, es decir, si hay una cláusula que resulta ser ambigua o que no se comprende se va a interpretar a favor del adherente.

Lo que se plantea en el artículo 988 habla de las “cláusulas abusivas. En los contratos previstos en esta sección, se deben tener por no escritas:

- a) Las cláusulas que desnaturalizan las obligaciones del predisponente;
- b) Las que importan renuncia o restricción a los derechos del adherente, o amplían derechos del predisponente que resultan de normas supletorias;
- c) Las que, por su contenido, redacción o presentación, no son razonablemente previsibles.”

Se prevé que en los contratos en esta sección se deben tener por no escritas las cláusulas que desnaturalizan las obligaciones del predisponente y las que importan renuncia o restricción a los derechos del adherente o amplían derechos del predisponente que resultan de normas supletorias y las que por su contenido redacción o presentación no son razonablemente previsibles. Es decir que las cláusulas abusivas podemos dividir las en tres grupos: en aquellas que desnaturalizan obligaciones del predisponente aquellas cláusulas que importan renuncia o restricción de derechos del adherente o que amplían derechos del predisponente y en las conocidas cláusulas sorprendentes. Por lo tanto, estamos en presencia de tres especies dentro del género de cláusulas abusivas, una de las especies se relaciona con la desnaturalización de obligaciones como por ejemplo en el caso de que el predisponente tenga la obligación de brindar garantía y haya una cláusula que diga que el predisponente se exime de brindar esta garantía. La segunda especie relacionada con los derechos como por ejemplo una cláusula que diga que en caso de una falla en determinado producto el adherente tiene cinco minutos para notificar fehacientemente al predisponente. Y finalmente las cláusulas sorprendentes que son aquellas que por su contenido redacción o presentación no son razonablemente previsibles como por ejemplo si descargó una aplicación en mi teléfono y resulta que van a comercializar mis datos personales.

Por último, se pueden ver el control judicial de las cláusulas abusivas esto está previsto en el artículo 989 que establece que “La aprobación administrativa de las cláusulas generales no obsta a su control judicial cuando el juez declara la nulidad parcial del contrato simultáneamente lo debe integrar si no puede subsistir sin comprometer su finalidad”

Lo importante de este artículo, es que la aprobación administrativa de estas cláusulas generales no impide el control judicial como por ejemplo la aprobación de ciertas cláusulas. En un contrato pre redactado de seguros por la superintendencia de seguros de la nación no obsta la posibilidad de su control judicial y en el caso de que una vez efectuado este control judicial el juez declarará la nulidad parcial de un contrato, es decir

que declarará que una determinada cláusula general es nula se debe integrar todo el contrato, que debe procurar que este contrato subsiste, que siga vivo, que funcione y que surta sus efectos siempre y cuando no se comprometa la finalidad del contrato por haber extirpado esta cláusula que es nula.

Antes de desarrollar lo que el Código Civil y Comercial establece sobre los contratos me parece conveniente acercar la definición que surge del conjunto normativo, en el art. 957 se establece una definición del contrato, en los siguientes términos: “Contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales”.

Esta definición resulta más completa y actual, que la esbozada en el Código Civil de Vélez en el artículo 1137, y supera claramente, las objeciones que se habían formulado respecto de la definición histórica redactada por Dalmacio Vélez Sarsfield, que aludía a “individuos” y no a “partes”, no acotaba técnicamente su ámbito a las relaciones patrimoniales y empleaba la poco precisa expresión “voluntad común”, comprensiva de situaciones diversas, más allá de las típicamente contractuales.

El Código Civil y Comercial establece reglas para los contratos que reemplazan a las que enumeraban el Código de Comercio y el Código Civil de Vélez, y también las adquiere de la jurisprudencia y la doctrina, que se dirigen, tanto a las partes como al Juez, adoptando terminología más moderna y soluciones particulares.

La regla principal es que el contrato debe interpretarse conforme a la intención de las partes y a las reglas de la buena fe (artículo 1061). La buena fe ya se la encuentra, como principio de base, en el Código de Vélez, incluyendo a:

La buena fe objetiva: que es un comportamiento leal en el contrato, aparece como un parámetro normativo, imponiendo un deber de obrar con lealtad y rectitud (arts. 729 y 961 CCyC).

La buena fe subjetiva: alude a la confianza razonable del contratante ya sea en la legitimidad de su derecho o en la del derecho ajeno, en suma, quien cree que actúa en forma legítima y tiene razones atendibles para hacerlo, es la buena fe creencia (arts.9 y 1061 CCyC).

La Confianza como pauta de interpretación: interpretar, significa adjudicar un sentido a la regla contractual, aquí el CCyC nos da una diferenciación a la hora de interpretar los contratos, según sean acuerdos paritarios y de consumo.

Acuerdos paritarios: la confianza positiva, garantía para el individuo de no ver defraudadas sus expectativas que se tornan legítimas toda vez que están dentro de las obligaciones de actuar dentro de los cánones establecidos por el principio de buena fe. Acuerdos de consumo: principio fundamental, que protege la apariencia desplegada por quien el consumidor entiende proveedor del bien o servicio que lo lleva en definitiva a celebrar la relación de consumo. Tiene sus propias normas a partir del art. 1094 y ss.

La confianza que se le genera al consumidor en relación con el proveedor profesional es la base de la contratación y en muchas ocasiones viene a suplir la falta de información que caracteriza este tipo de acuerdos.

Como modelo de interpretación de los contratos debe, la tutela de la confianza verse desplegada por las partes a la hora de celebrar el contrato, de manera que durante la ejecución de este ésta, no se vea turbada por el giro de las circunstancias que impone el ciclo de la economía o las finanzas.

El enorme bagaje jurídico con que se cuenta contempla tanto la protección de los consumidores como la ciencia jurídica que pueden necesitar desarrollar las grandes empresas y la interrelación entre ambos sectores, teniendo en cuenta la existencia de situaciones abusivas derivadas de una posición dominante en el mercado.

Una de las principales funciones del derecho privado dentro del sistema jurídico es la de establecer las reglas básicas para que las personas puedan crear y desarrollar sus actividades tutelados por la praxis jurídica; y también posibilita defenderlos, cuando son injustamente afectados.

En las actuales circunstancias de vida, es prácticamente imposible que cualquiera de nosotros concluya una jornada sin haber celebrado al menos uno, así que esos vínculos se constituyen en balance de la vida jurídica de la sociedad y de la economía, por las que circulan los más variados intereses, ligados al patrimonio y a los anhelos de los habitantes de la Argentina.

Derechos reales de garantía Parte general.

Se denominan así en el título XXII, dentro del libro de los derechos reales del código civil y comercial a partir del artículo 2184.

Los derechos reales de garantía se presentan como figuras, todas ellas accesorias. Primeramente, nuestro código se encarga de explicar los derechos reales principales, sean sobre objeto propio u ajeno, pero todos principales. Con las garantías reales, comienzan las figuras accesorias de otro derecho principal, en el caso una obligación, que tratan de asegurar en su cumplimiento, lo que sería una garantía, real o personal. Una garantía lo que tiene es a ofrecer una tranquilidad al acreedor en cuanto asegura el cumplimiento de los deberes de su deudor.

En el caso de las garantías reales, en el código civil y comercial, se enumeran y regulan tres. La hipoteca, la anticresis y la prenda.

El nuevo código ofrece una nueva parte, que denomina “Disposiciones Comunes” sería una teoría general de los derechos reales de garantía. Tratándose de las tres que comparten una identidad común, es más atinado que se lleve delante de este modo.

Son garantías reales, sobre objeto ajeno, ya que nadie podría darse en garantía algo que le pertenece, se generaría una contradicción. También pueden ser registrables o no según la naturaleza del objeto que se ofrezca en garantía y podrá ejercerse o no por la posesión dependiendo de que, si el acreedor que en cada caso será el sujeto activo del derecho real, el acreedor hipotecario o el acreedor anticresista o acreedor prendario, dependiendo o no si el acreedor ejerce o no la posesión sobre el objeto que le ha sido ofrecido en garantía.

Las garantías siendo accesorias se constituyen para asegurar el cumplimiento de una obligación, pero lo cierto es que toda obligación desde que nace, promete que va a ser cumplida, pero de todos modos existen este tipo de garantías para que puedan tener una seguridad los créditos solicitados, terminan siendo más importantes las garantías reales que el derecho real principal.

Caracteres esenciales de las garantías reales.

Los caracteres que tienen que figurar para que la figura sea válida y de pleno derecho exigible, tienen que ser convencionales, accesorias y cumplir con el requisito de la especialidad, tanto en el objeto que gravan como en el crédito que se garantiza.

La convencionalidad, significa que las garantías reales, solo nacen por contrato, por acuerdo de partes. El acreedor es quien la exige y el deudor termina ofreciéndola sin

mucho que poder hacer, termina habiendo una autonomía de la voluntad formal, que nos permite hablar de un acuerdo. Dentro de esto hay que tener en cuenta los elementos a un acto jurídico bilateral en lo que tiene que ver con la capacidad, legitimación, la forma, etcétera todo lo que tiene que ver con una manifestación de la voluntad. Aunque la regla general en materia de garantías, el patrimonio de una persona es la garantía común de sus acreedores, de todos ellos, todo lo que este en el patrimonio, termina siendo la garantía. En el caso de las garantías reales, la ley permite que el deudor distinga algunos acreedores que lo va a separar de ese conjunto común de acreedores quirografarios y lo transporta a un acreedor con garantía, que termina siendo un acreedor con privilegios.

Las garantías le otorgan al acreedor un privilegio, que en el caso de las garantías reales es una garantía especial, ya que recae sobre un bien en particular.

La garantía la puede ofrecer el propio deudor, en el cual se puede solicitar un crédito y se da como garantía un inmueble, y la parte termina siendo el deudor de la obligación principal que pide el préstamo, pero además se termina estableciendo en el constituyente de la garantía.

También puede pasar, que uno solicita el crédito y es el deudor de la obligación principal, pero la garantía la brinda un tercero, con un inmueble, es decir la constituyente de la garantía termina siendo ese tercero y el deudor es quien solicita el crédito, por eso el constituyente es el más adecuado para reflejar quien ofrece la garantía, que puede ser el mismo deudor o un tercero por él.

Otro carácter que establece el código civil y comercial es el de accesorio, ya que sería accesorio de un crédito u obligación principal de la cual se anexa es inescindible, ya que si se tiene que transferir la garantía no lo puedo hacer si no transfiero juntamente el crédito que la acompaña.

El artículo 2189 del código civil y comercial, el cual fue modificado un año después de la entrada en vigencia del código civil y comercial, en el que se da lugar garantizar créditos indeterminados, aquellos que no están claramente determinados en su existencia, pero que pueden ser sometidos a una garantía real y a ellos son, los que le coloca un plazo de 10 años, vencido este plazo, en el cual el crédito no ha sido determinado o constituido habrá que decir que la garantía a caído.

Y por último, pero no menos importante se trata la especialidad, esto quiere decir que en el título, debe “especificar” cuál es el objeto que se ofrece en garantía, y también se debe especificar cual es el monto por la que la garantía responde.

Esta especificidad tiene que ver con el monto del objeto determinado, saber sobre qué bien del patrimonio recae la garantía, cabe recordar que las garantías por regla recaen sobre cosas, pero también podrían recaer sobre bienes que no son cosas si la ley lo permite, como es la prenda de crédito. Se debe poder identificar el bien a dar en garantía, brindar elementos de certidumbre del bien gravado, beneficia tanto al acreedor como a quien lo da en garantía y así también a los terceros.

El código civil y comercial, plantea una hipótesis que, si faltara algún dato para determinar el objeto, la norma en un sentido de racionalidad, dice que, si en los datos que podemos llegar a tener, se puede identificar el objeto. Entonces, en este supuesto no se puede decir que es nula, más allá que la especialidad es un requisito esencial, pero como dijimos si de los demás datos que están en el título, queda claro cuál es el bien comprometido.

La especialidad en cuanto al crédito, debemos decir cuál es el monto de la garantía, en el cual hay un artículo en el código civil y comercial, plantea que eso comprende el capital adeudado, interés, costa del proceso y demás, y que los intereses anteriores a la constitución de la garantía, eso créditos anteriores, habrá que serlo anunciarlos para que queden implícitos en ese título.

En cuanto a la extensión del objeto, también hay una norma específica, ya que, si uno da un inmueble en garantía hipotecaria por un crédito que se toma a un plazo de 10 años, y uno construye en ese inmueble, esa construcción queda abarcada por esa garantía ya que es un accesorio del principal que es el terreno, la norma dice que el objeto de la garantía se extiende a los accesorios que queden fijos e inmovilizados en él y a las mejoras que se realicen en él y a las rentas. Se puede dar que este en garantía hipotecaria un local comercial, el cual este rentado, ese locatario tiene varios meses de alquiler adeudados, si se tiene como objeto de garantía ese local, también esa extensión de objeto abarca la renta, serian esos alquileres que todavía no fueron cobrados.

También se plantea la subrogación de garantías reales, o sea que las garantías se trasladan a todo aquel objeto que la reemplace o precio que sea por indemnización o por expropiación entre otras, el acreedor podría ir contra ese monto indemnizado.

Por otro lado, se ven los requisitos naturales que en garantías reales es la indivisibilidad, que sería, el principio esencial natural que al no ser esencial significa que puede ser “negociado” nos plantea que el objeto que se ofrece en garantía hipotecaria, resulta indivisible, las cosas responden por todas y cada una de las partes de las cosas.

Por último podemos decir que a la garantía la puede dar el propio deudor o un tercero, por el constituyente que puede ser un tercero, pero cuando uno haya dado la garantía el deudor también puede pasar que luego se enajene ese bien y que bien se puede vender, ya que uno sigue siendo propietarios del objeto dado en garantía, solo que sigue siendo el titular de un derecho desmembrado porque está gravado a favor de un tercero y hace del acreedor un sujeto activo de la garantía y puede ejercer todos los derechos de propietario en medida que no perjudique al acreedor.

Una norma específica plantea que los derechos del constituyente conservan todas las facultades que tenía en tanto no perjudiquen al acreedor, pero si se perjudica al acreedor, se puede defender, tiene acciones para tomar. Supongamos que el acreedor advierte que se está devolviendo el inmueble, que es el bien garantía, podría pretender una medida cautelar de no innovar, pero también la ley establece que podría pedir un suplemento de garantía, es decir un depósito por la diferencia de lo que el bien merezca en su valor, por lo que el tomador está haciendo en perjuicio.

El tomador está haciendo con el bien en garantía, una cantidad de cosas que el acreedor advierte que si el deja que pase el tiempo a la hora de querer cobrarse él no va a poder o va a tener un bien muy disminuido, entonces si no lo prueba judicialmente le puede dar lugar a que de por cumplido el plazo, aunque ya se venía cumpliendo con la obligación. Por lo tanto, no podría decirse que estaba en mora, pero sin embargo daría lugar a dar por vencido el plazo y exigir el pago. Y si no se lo paga, rematar o ejecutar el bien.

Ordenamiento jurídico especial de la hipoteca.

Los derechos reales de garantía haciendo un análisis de la normativa específica de cada uno de ellos, esto es hipoteca, anticresis y prenda. Concluido el análisis también panorámico de la teoría general o disposiciones comunes la idea es brindar algunas reflexiones sobre cada una de estas instituciones de garantía haciendo hincapié en la hipoteca.

Resultan accesorias de una obligación principal que tienen que cumplir con los recaudos de convencionalidad accesoriedad, especialidad en el doble requisito de objeto y crédito y que en principio resultan indivisibles.

La hipoteca es la primera de ellas que regula el código civil y comercial a partir del artículo 2205 y se le dedican unos pocos artículos ya que el grueso de lo que hay que decir aquí ya se explica en la teoría general.

El derecho real de garantía como lo es la hipoteca es uno de los más reconocidos en el sistema jurídico argentino y en la sociedad, se dice que la hipoteca despierta en cualquiera una idea, una referencia o algún recuerdo sobre créditos deudas o casas rematadas y muchas veces hay una referencia natural porque la figura a logrado permear, es decir ha llegado a crecer en nuestra cultura socio-jurídica y no pasa esto con todos los institutos del derecho.

De modo que la hipoteca es la gran garantía real en la Argentina y es el derecho real por supuesto que se constituye sobre inmuebles que deben estar individualizados como todo, este derecho real, que exige la determinación del objeto y que tienen como característica que ese inmueble que se ofrece en garantía queda en manos del constituyente, sea éste su deudor.

La primera cuestión es que se trata de un derecho real inmobiliario, se puede mencionar al pasar en las hipotecas naval y aeronáuticas respectivamente que forman parte de otro ordenamiento específico, entonces nuestro derecho real de hipoteca en el código civil y comercial es inmobiliario exclusivamente y la gran característica que tiene esta figura es que en la hipoteca no hay tradición del objeto, es decir que es una de las pocas figuras reales que no se ejerce por la posición. De esta manera, el sujeto activo en este caso acreedor hipotecario no tendrá la posesión del inmueble que le es ofrecido en garantía esto deja al propietario del inmueble que lo ha ofrecido en garantía en la posesión del mismo con todos los derechos de un propietario, limitados por lo que el gravamen representa, es decir cómo se recuerda el propietario y queda con un dominio, si éste fuese dueño desmembrado porque ha constituido a favor de un tercero.

En este caso el acreedor hipotecario de un derecho real, la hipoteca debe ser formalizada por instrumento público general, decimos escritura pública en nuestro país porque es un derecho real de disposición sobre inmuebles, por lo tanto aquí juegan las reglas generales de la formalidad solemne del instrumento público como no sólo nace por contrato y como toda garantía real será necesario el acuerdo de partes y por eso la normativa específica

dice que en la manifestación de voluntad del acreedor no necesariamente debe darse en simultáneo a la del constituyente o deudor sino que puede surgir a posteriori, después aceptando la garantía en la medida en que se realiza por las mismas vías formales y antes de la inscripción registral.

En materia hipotecaria digamos que la institución registral es importante porque siendo un derecho real que no se ejerce por la posición y que por lo tanto no exige tradición de la cosa, aquí no se cumple con el modo suficiente regla en los derechos reales que es justamente la tradición. A pesar de que se trata de un derecho real que nace por actos entre vivos el contrato y que por tanto es derivado no hay tradición.

Decir que el modo suficiente típico de los derechos reales que es la tradición no existe, de allí que la inscripción registral resulte sumamente útil y además resulta un recaudo sin un requisito para la oponibilidad erga omnes, no para la existencia del derecho y la hipoteca no nace cuando se la inscribe en el registro, porque los registros inmobiliarios en la argentina es declarativo, por tanto la inscripción no constituye derecho sino que lo declara al mundo, en fin lo hacen público pero en el caso de la hipoteca esto cobra particular importancia porque insisto, no habiendo posesión por parte del sujeto activo no hay modo de que sepamos que existe ese derecho real a su favor si no existe la inscripción registral adecuada, por supuesto que el derecho real de hipoteca es igualmente oponible aun cuando no esté inscrito. Si se llevara adelante la dura tarea de probar que ese a quien se lo quiero oponer sabía de la existencia de la garantía y si no está inscrita debe formalizarse por instrumento público que recaee sobre el inmueble individualizado que continúa en poder del constituyente, sea éste el deudor o un tercero que ofrece la garantía por él al ser registrado y aquí hay una modificación de la normativa del artículo en particular, que habla de duración de la inscripción originariamente en el código civil y comercial eran 20 años, la reforma que se le ha hecho a este artículo en los últimos años ha elevado la duración del plazo registrar digamos el plazo de inscripción de los efectos registrales a 35 años. Es interesante porque la inscripción registral que entre otras cosas otorga visibilidad esto es publicidad al derecho inscripto y por lo tanto oponibilidad absolutas (inoponibilidad erga omnes) si por cualquier razón se cancela, es decir cancelación de la inscripción registral que no es lo mismo que extinción de la garantía, en este caso de la hipoteca implicará la pérdida de los efectos registrales, no la cancelación que es quitarle a la garantía hipotecaria los efectos registrales por supuesto que si la hipoteca en este caso se ha extinguido.

Además, corresponde cancelar el asiento registral para que el registro refleje la realidad si ya no existe la garantía, pero podría pasar que se cancele la garantía a pesar de seguir viva por lo tanto estaríamos frente al fenómeno de una hipoteca no inscrita o que ha sido cancelada su inscripción.

¿Quiénes pueden constituir hipotecas en el derecho argentino? Pues el dueño del inmueble y los condóminos.

Tal caso de los condóminos nos queda la situación a reflexionar como la constitución de una hipoteca es un acto dispositivo si vamos a hipotecar toda la cosa necesitamos el consentimiento de todos los condóminos, es decir unanimidad, ahora si un condominio quiere dar en garantía su parte indivisa puede hacerlo allí, no necesita el consentimiento de los otros y lo que está comprometiendo es su porcentaje condominal en la cosa por eso la normativa del código en materia de hipoteca le dedica una norma específica a este fenómeno que es el artículo 2207 que denomina hipoteca de parte indivisa, es decir si uno como condominio, en un condominio en donde son cuatro por ejemplo uno da en garantía hipotecaria la parte ideal, el porcentaje, la participación en el todo, puedo hacerlo y si el acreedor la toma. Luego el acreedor, si no paga podría ejecutar una parte indivisa si no es que necesita ejecutar todo el acreedor puede hacerlo porque lo que uno le daba garantías aquello de lo que es propietario, que es de porcentaje y el que compra en remate se incorpora como condómino, es decir en mi lugar junto a los otros tres.

La norma plantea que el acreedor puede ejecutar esa parte indivisa que le ha sido dada en garantía aún antes de la partición, es decir sin tener por qué esperar que los condóminos le pongan fin y la forma típica de extinción de esta figura de la extinción en condominios referimos, pero no tiene por qué esperarlos.

Una de las razones por las cuales la partición de un condominio debe ser judicial se da que las normas sobre partición de condominio están en el título o el capítulo de partición de la herencia y allí remite el código civil y comercial y se nos dice que la partición debe ser judicial entre otros casos cuando los condóminos no se ponen de acuerdo o cuando alguno no es capaz o cuando alguno está ausente y luego dicen una vez un inciso o cuando se opone a la partición privada un tercero interesado. Este podría ser el caso el acreedor que se opone a la partición privada para evitar ser perjudicado, pero además cabe recordar que, en este caso, en el que alguien o alguno de los condóminos este dando en garantía hipotecaria la parte indivisa, la partición que luego se haga, no le es oponible al acreedor hipotecario si este no perjudica o si éste no consintió.

El último artículo en particular de este capítulo el artículo 2211 habla sobre convenciones para la ejecución. Primero recordemos que la teoría general de las garantías establece que resultan nulas las cláusulas que dispongan formas no lícitas o no legales de ejecución del bien grabado.

Partimos que el sujeto se ca a quedar con la propiedad si no se paga y esto no es válido porque de ese modo podríamos estafar a terceros acreedores, pero cuando la hipoteca dice convenciones sobre la ejecución por ejemplo se estaría refiriendo porque está claro que, si no se pagó el crédito y se dio una hipoteca, el acreedor va a poder ir contra ese bien hipotecado haciendo su ejecución por las vías judiciales naturales que correspondan subasta pública de ese bien.

La Constitución Nacional.

El apartado 42 de la Carta Magna define al usuario como un individuo de derechos esenciales, en coincidencia con la normativa especial y la abundante jurisprudencia y teoría existente en el área. El apartado mencionado aborda principalmente los derechos primordiales fundamentales, tales como: la oportunidad de acceder al consumo, la libertad de elección, el trato justo y respetuoso y también la educación para el consumo. La estructura constitucional se enfoca principalmente en la seguridad y los intereses económicos derivados de la relación de consumo y del empleo de bienes y servicios, los cuales son relevantes en nuestro análisis y tienen un valor fundamental en la relación de consumo. Dado que está muy vinculado con las relaciones de consumo, con la toma de créditos hipotecarios, se puede observar que es de vital importancia un respaldo por parte de la constitución nacional hacia estas relaciones de consumo.

Tratados internacionales y derecho a la vivienda

En relación con el Derecho a la vivienda en el mundo, en los acuerdos internacionales fue reconocido en diferentes ocasiones. Así el derecho a una vivienda adecuada fue reconocido como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el artículo 11.1 del Pacto

Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. Otros acuerdos internacionales de derechos humanos han reconocido o mencionado desde entonces el derecho a una vivienda adecuada o algunos de sus aspectos, como la protección del hogar y la intimidad.

El derecho a una vivienda adecuada concierne a todos los Estados, ya que todos ellos han ratificado al menos uno de los acuerdos internacionales relacionados con la vivienda adecuada y se han comprometido a proteger el derecho a una vivienda digna a través de diferentes declaraciones en diversos comités y distintos planes de acción internacionales o documentos emanados de conferencias internacionales en diferentes partes del mundo.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas ha enfatizado que el derecho a una vivienda adecuada no debe interpretarse de manera restrictiva, sino llevarlo a un nivel más elevado y entenderse como el derecho a residir en seguridad, paz y dignidad en algún lugar. Las características del derecho a una vivienda adecuada están definidas principalmente en las observaciones generales del Comité N.º 4, referente al derecho a una vivienda idónea (1991) y N.º 7, referente a los desalojos forzosos (1997).

Derecho Comparado.

Este derecho muestra una preocupación significativa en la protección de la libertad de mercado, para por conciliar los beneficios económicos que se encuentran enfrentados entre sí y poder velar por un bienestar general y así llegar a salvaguardar los intereses del consumidor y del usuario de los bienes y servicios, aspecto que se evidencian en las constituciones de: Alemania, España, Portugal, Brasil y Perú.

La seguridad jurídica

La protección de la seguridad jurídica es propia del Estado a través del poder de policía, que según este artículo debe procurar preservar la igualdad en el negocio jurídico, entre los consumidores y los proveedores del mercado de bienes y servicios.

Como se establece en la constitución nacional que los consumidores de bienes y servicios tienen derecho, en la relación de consumo, a la protección y a la libertad de elección y a condiciones de trato justo y digno.

Por tanto, es necesario regular tanto los contratos civiles como los comerciales y de consumo, distinguiendo el tipo general del contrato de consumo.

En atención al aporte judicial, el conjunto constitucional estableció y aun mas con el código civil y comercial que los jueces no tienen facultades para modificar, eliminar o alterar las cláusulas de los contratos, excepto que sea a solicitud de las partes cuando así lo permita la ley, o de oficio y cuando se afecta de manera evidente el orden público. De este modo la excepción ocurre cuando una ley autoriza a las partes a solicitar la modificación o bien cuando se afecta de manera manifiesta el orden público.

Si hablamos de seguridad jurídica, estamos hablando la cualidad del ordenamiento jurídico, que implica la certeza de sus normas y, consiguientemente, la previsibilidad de su aplicación. En otras palabras, el conocimiento seguro y claro. La norma ya debería conceder el beneficio de su confianza a la hora de recurrirla, cuando entre los particulares no hay un punto de encuentro la solución tendría que quedar plasmada prácticamente.

La seguridad jurídica implica un fácil acceso para los justiciables al momento de petitionar ante la magistratura, que no sea tardía su llegada, que no genere más gastos, que el que ya se ha tenido que soportar, en este caso por el deudor. Que también la solución sea, no solo favorable, sino también aplicable, y que no genere una nueva obligación.

La seguridad jurídica implica también, esbozar un criterio rector respecto del tema en cuestión, no dar lugar a interpretaciones vagas que den puertas abiertas a la ambigüedad.

Si lo que se quiso lograr con los créditos UVA, tal como lo promocionó el Estado en su momento, el acceso sencillo a la vivienda con préstamos viables de afrontar desde el inicio desarrollo y conclusión del préstamo hipotecario, la forma adecuada no fue la que se inculcó a través de las políticas públicas.

Resulta más que evidente que los préstamos hipotecarios UVA, terminaron siendo un negocio para las entidades financieras, y un problema para los tomadores del préstamo.

Elementos fundamentales del derecho a una vivienda adecuada.

A través de distintas convenciones que se realizaron en el mundo, se llegó a la conclusión de que es necesario cumplir ciertas condiciones para determinar si se puede considerar que ciertas formas de vivienda constituyen una "vivienda apropiada". Estos elementos son tan esenciales como la oferta y disponibilidad básicas de vivienda. Para esto se deben reunir, como mínimo los siguientes requisitos:

- Seguridad de la tenencia: la vivienda no es apropiada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección legal contra el desalojo forzoso, el acoso y otras amenazas.
- Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: la vivienda no es apropiada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocina, la calefacción y la iluminación, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.
- Asequibilidad: la vivienda no es apropiada si su costo pone en riesgo o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.
- Habitabilidad: la vivienda no es apropiada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
- Accesibilidad: la vivienda no es apropiada si no se tienen en cuenta las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.
- Ubicación: la vivienda no es apropiada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.
- Adecuación cultural: la vivienda no es apropiada si no considera y respeta la expresión de la identidad cultural.

Derecho al consumidor.

El concepto de derecho al consumidor puede ser muy variado, según las distintas corrientes, pero podemos delimitar en un que definiría como “un conjunto de principios y de normas que tienden a la protección de este sujeto que es el consumidor y en el marco de una relación jurídica determinada que es la relación de consumo” también se la puede analizar como un sistema global de principios de normas de instituciones y de instrumentos de implementación consagrados por el ordenamiento jurídico en favor del consumidor para garantizarle a éste, en el mercado una posición de equilibrio en su relación con los empresarios que son su contraparte en esa relación.

La esencia y la naturaleza del derecho del consumidor se puede ver como derecho o una rama autónoma por un lado por la innegable existencia de un paradigma propio y distinto del que inspira las normas de otras ramas del derecho.

Cuando hablamos de paradigmas, nos referimos a una cosmovisión a un modo de ver, un modo de concebir los problemas y también a una forma singular de encarar las respuestas o las soluciones a esos problemas. Esta autonomía se nota además y se hace evidente en que existen principios y normas propias que definen esta autonomía de esta rama y que es lo que explica el nacimiento del derecho del consumidor, como disciplina propia que lo que buscó fue romper, quebrar y diferenciarse del sistema general contenido en los códigos tanto en el código civil como en el código de comercio y en su posterior unificación, ya teniendo una parte exclusiva dentro del Código Civil y Comercial. Se entendió que las normas y las respuestas que desde es el sistema general se ofrecían resultaban insuficientes o insatisfactorias para proteger al consumidor en el marco de las relaciones de consumo y nace entonces este derecho nuevo con vocación de ruptura, de independencia, de autonomía haciéndolo evidente en principios propios y en dispositivos reglas o normas que dan contenido a esos postulados.

Esas directivas que son los principios jurídicos dicen que el derecho del consumidor no es una rama, ni del derecho público, ni del derecho privado y esto también es importante porque en general sus normas tienen carácter interdisciplinario y participan de carácter en el derecho público y tienen innegablemente notas típicas del derecho privado. Todo este conjunto de normas tiene incluso naturaleza diferente dentro del derecho del consumidor.

Las normas del derecho del consumidor cumplen distintas funciones como son las funciones preventivas frente a la amenaza de un daño, resarcitoria porque tratan de reparar aquel daño que se ha causado y que ya se encuentra efectivamente consumado pero además es un derecho que contiene normas de carácter sancionatorio, de sanción de penas de reproche correctivos ante conductas o prácticas empresarias que amenazan los derechos de los consumidores o que efectivamente los lesionan, los afectan y los menoscaba.

Otra nota que define la esencia del derecho del consumidor es que no es un derecho neutro, es un derecho protector y es sumamente importante porque esto es lo que explica el derecho del consumidor el artículo 1 de la ley 24.240 de defensa del consumidor, lo hace explícito dice “la presente ley tiene por objeto la defensa del consumidor” y esto es muy importante porque así como podríamos trazar algún paralelo con el derecho laboral, que es aquel derecho también protectorio de un sujeto que es el trabajador en el marco de la relación laboral, el derecho del consumidor también es un derecho que abandona ese lugar o ese discurso de neutralidad y en este caso tan típico del mercado de las relaciones jurídicas que se desarrollan en el mercado y estos dispositivos, reglas o normas propias del derecho del consumidor se caracterizan por tutelar, por proteger a uno de los sujetos de la relación de consumo y esta protección se logra mediante normas de intervención. Es decir, el legislador interviene intentando modificar el curso de algunos acontecimientos, sin las cuales no se produciría esa modificación, dictando normas que lo que hacen es regular intervenir e interferir, a fin de que en el marco de determinada relación jurídica se produzcan ciertos efectos.

En este caso que persiguen una finalidad concreta que es proteger a un sujeto que se considera merecedor de esa tutela singular. El fundamento el porqué de este carácter protector el derecho al consumidor está dado, por ese modo de concebir que a los sujetos se los trata sabiendo que hay una debilidad encabezando un sujeto y que esa debilidad y desequilibrio en la que se encuentra respecto de la otra parte justifica este rol activo del legislador y la existencia de un derecho de carácter protector.

Lo que se procura con este derecho protectorio es restablecer esas libertades que se pueden ver amenazadas cuando estos sujetos débiles que son los consumidores se ven expuestos frente al poderío de la otra parte que es la que tiene el dominio en la relación de consumo y este derecho protector lo que procura es frente a ese desequilibrio establecer una nivelación, una igualdad frente a sujetos que claramente tienen una asimetría.

En esa relación entre sí las normas del derecho del consumidor son las normas de orden público, esta otra nota distintiva claramente en el derecho del consumidor es que hay un interés social comprometido. Se trata de relaciones jurídicas que se desarrollan en el marco del escenario que propicia el mercado y que en esas relaciones claramente hay un colectivo de sujetos involucrados que es el conjunto de consumidores que por mandato de la constitución tienen derechos de incidencia colectiva, porque no se individualicen en un sujeto particular sino que comprenden a un grupo de sujetos del artículo 42 de la Constitución Nacional y se establece en el primer párrafo los derechos de los consumidores pero en el segundo párrafo imparte un mandato de tutela aclarando que las autoridades proveerán a la defensa o a la protección de esos derechos y claramente, la ley de defensa del consumidor en su artículo 65 expresamente dice que “esta es una ley de orden público” y ese orden público se caracteriza por la indisponibilidad de las normas, esto quiere decir que cuando una norma es de orden público, eso que la ley dispone es que la norma manda y no es disponible para los sujetos que pueden acatar o no, cuando una norma es de orden público es lo que debe regir la situación jurídica.

Las partes no pueden apartarse de esa directiva impartida por el legislador y así como las partes no pueden desoír el mandato impartido por la norma de orden técnico. Aquellos que interpretan ese derecho pueden hacerlo, una norma de orden público es de aplicación obligatoria para aquel que tiene que dirimir un conflicto en el que estén involucrados los derechos de los consumidores y de así la gran impronta de esta característica o nota que hace a la esencia y a la naturaleza del derecho del consumidor.

Como dije anteriormente, el derecho del consumidor es un conjunto de principios y normas que definen su identidad, vale preguntarse ¿cuáles son esos principios y esas normas? En relación a los principios y estas directivas son los que se estructuran en base a dos ejes que justifican el principio protectorio de los consumidores que se asienta sobre la idea de debilidad jurídica del consumidor y se entiende que el consumidor es en esencia, por su estructura y por las relaciones con las que se vincula, un sujeto que tiene una debilidad una vulnerabilidad que hace a su estructura y que además este derecho protector no tiene en cuenta sólo esa debilidad estructural y esencial de todos los consumidores en la relación de consumo sino que además contempla la posibilidad de que los consumidores, por si vulnerables en su relación con los proveedores, con los empresarios, puedan estar afectados por vulnerabilidades adicionales que responden no ya a la estructura a la normalidad sino a una situación coyuntural determinada.

Podemos analizar la situación de los consumidores de créditos hipotecarios que ven como sus derechos son vulnerables al ser confundidos por las diferentes cláusulas y variantes económicas que llevan dentro sus cuotas que con tanto sacrificio tienen que llegar a pagar mes a mes. Así como ese ejemplo podemos imaginarnos una cantidad de situaciones que hacen que a la debilidad general del consumidor se sume en una coyuntura determinada y una cuota más de fragilidad o vulnerabilidad, que exige el sistema una tutela reforzada.

El eje del derecho al consumidor se asienta en el derecho protectorio, es la universalidad de los bienes comprometidos, la naturaleza colectiva de ese interés es tutelado y en la noción de orden público que se refiere a la idea de que todo lo que el legislador dispone en el marco de esta relación y con esa finalidad protectora ya tiene carácter de orden público, disponible para las partes y obligatorio para el intérprete en cualquier caso ya que son relevantes los principios jurídicos. Estos mismos, tienen una gran importancia práctica que a veces no se visibiliza con el modo que debiera, por un lado por la lógica de las soluciones legales y un principio no es sólo una declaración sino que es sólo un postulado, un principio que explica la lógica, la racionalidad de las normas que integran ese principio y que se dice protectorio a una norma concreta que diga por ejemplo que debe haber una prioridad de atender a una usuaria embarazada o a un consumidor mayor de edad que se encuentra esperando su turno en un establecimiento determinado. Ese principio es el que explica el que da racionalidad a cada norma, y cada norma debe adecuarse a esa directiva impartida por el principio.

Otro rasgo en el que se hace patente, la importancia del principio es lo que tiene que ver con la interpretación, el principio es el que va a orientar la correcta interpretación para todo aquel que tenga que resolver un conflicto que involucre a un consumidor o ese principio protectorio o esa idea de que hay que tutelar al débil en lo que le va a permitir al juez frente a una situación conflictiva en particular es orientar a su solución y diseñar su respuesta, dictar su sentencia, para resolver un conflicto determinado.

Además este principio es el que define el rol que le corresponde asumir a aquellos que deben velar por el estricto cumplimiento de las normas de los consumidores sea la autoridad administrativa, la autoridad de aplicación en el ámbito administrativo o el juez en el caso de un proceso judicial.

Estos principios que hacen el derecho del consumidor, un derecho autónomo, es el principio protectorio fundado en esa debilidad jurídica del consumidor. Esto es algo que

debemos tener en claro, el consumidor es un sujeto vulnerable, es un sujeto débil que por lo tanto precisa, requiere de una tutela, y que esta debilidad del consumidor se presume por ley. La ley presume que el consumidor es un sujeto débil y esa presunción no admite prueba en contrario. Esto es lo que se explica frente a esta debilidad, que irrumpe, que aparece un derecho protector.

Las normas de intervención que lo que hace es intentar de restaurar esas desigualdades, nivelar esos derechos que se encuentren en tensión, coordinar esos intereses en conflicto porque esa sería la razón de ser de este principio protectorio. Ya que el consumidor es un sujeto débil y que necesita por lo tanto una protección especial, el fundamento al que acuden en general todos los autores es de que existen claras asimetrías entre el consumidor por un lado y el proveedor que se encuentra en el otro extremo de esta relación jurídica. Esas asimetrías, esos desbalances, esos desequilibrios a veces son económicos o materiales y puede ocurrir claramente un poderío económico que es superior al de un consumidor estándar.

Ocurre con los proveedores que son los que planifican las estrategias de colocación y distribución y son los que imponen las condiciones de contratación, ya que en general ofrecen ese clausurado predispuesto, al cual el consumidor va a adherir y eso los coloca en una situación de preponderancia técnica o puede ocurrir que la asimetría tenga más que ver con la información. Debido que hay una información que, en un extremo tenemos a un proveedor experto frente a un consumidor ignorante o que no conoce las características del producto de qué se trata, ni de las condiciones de contratación y las consecuencias de contratar bajo esas reglas. Esto claramente se hace evidente que existan riesgos para esos intereses de los consumidores débiles, que se vinculan jurídicamente con proveedores fuertes y en situación de preponderancia.

Otro principio es el de que existe una naturaleza colectiva o universal de los bienes tutelados, en el derecho constitucional la tela del consumidor consagrada en el artículo 42 de la constitución nacional, desembarca como un derecho general de tercera generación que se introduce en la reforma del año 1994, donde se consagran estos derechos de incidencia colectiva por un lado, el derecho a vivir en un medioambiente sano, el derecho a la protección del consumidor entre otros y se imparte un mandato de proteger a los consumidores y esto es importante ya que los derechos de los consumidores pertenecen a estas categorías de derechos de incidencia colectiva, y es lo que explica que el problema de un consumidor sea común a los problemas de todos los consumidores que se encuentran en su misma situación.

Esto nos lleva a otra circunstancia que es, que para los problemas colectivos son necesarias soluciones colectivas desde un punto de vista sustancial y desde un punto de vista procedimental.

La constitución nacional a partir de la reforma del año 94 en el primer párrafo consagra, como nombre anteriormente, los derechos del consumidor en la relación de consumo. Entre ellos el derecho de acceso al consumo en condiciones de dignidad, el derecho a la salud, el derecho a la seguridad, el derecho a la protección de los intereses económicos pero el constituyente no se conforma con reconocer determinados derechos a los consumidores, sino que en segundo párrafo imparte un mandato garantista diciendo que la protección de los derechos es muy importante porque esta norma constitucional tiene carácter operativo y eso es sumamente relevante. Cualquier juez podría fundar una resolución judicial acudiendo a esta norma del artículo 42 y cabe destajar que la protección de los consumidores esté expresamente contemplada en la constitución le da una jerarquía, le da el rango constitucional y esto es sumamente relevante porque es la norma constitucional, la que explica la racionalidad de este sistema a la que le da y ayuda a interpretar los alcances de las soluciones legales. También es la que aporta a la coordinación, a la armonía y a la cohesión de todas esas normas.

Además de la constitución, está la ley 24240 que es la ley de defensa del consumidor que en su artículo 3 dice que las relaciones de consumo se rigen por el régimen establecido en esta ley y al entrar en vigencia en 1993 fue llevándose a los derechos del consumidor en un constante crecimiento, hasta que se lo incorpora en el Código Civil y Comercial, se puede ver una interrelación entre las distintas fuentes normativas porque la relación de consumo además de estar emplazado en la constitución y tener una ley especial a partir del 2015 pasa a estar y a tener recepción en el sistema del Código Civil y Comercial. Esto es muy importante porque se puede observar que muchas normas que nacieron como especiales en un micro sistema autónomo y diferenciado pasa a ser recogidas por el derecho de fondo en el tronco común del derecho civil y comercial para regular sumido en una de sus relaciones jurídicas a la persona consumidor en el ámbito de una relación jurídica, que es la relación de consumo.

Además de las leyes que voy nombrando, hay también otras leyes especiales que van complementando y hacen un todo, como son la ley de lealtad comercial, la ley de defensa de la competencia, las leyes de seguros, las de tarjeta de crédito, medicina prepaga entre otras. Por supuesto que se aplican las normas especiales que se mencionan.

El código civil y comercial tiene hoy normas concretas referidas a los contratos de consumo, pero además tiene otras normas a las cuales también podemos acudir para encontrar respuestas a las normas y sobre los contratos celebrados por adhesión, los contratos conexos, los contratos de consumo y por supuesto la relación de consumos. También las prácticas abusivas información y publicidad entre varios artículos más, y una cantidad de normas que tienen dispositivos que en tanto aporten soluciones protectorias para los consumidores.

Entrar en juego al momento de resolver cualquier controversia como se complementan estas distintas normas que integran este sistema protector del consumidor el artículo 3 de la ley 24240 dice claramente que “las disposiciones de esta ley se integran con las normas generales y especiales que sean aplicables a las relaciones de consumo” y esto es esencial porque el derecho del consumidor adquiere una fisonomía, un formato que nos obliga a convivir con normas de distintos niveles y de distinto origen. Esto es importante porque cuando se presenta un conflicto aquel que tiene que resolverlo deberán acudir a todo este cortejo de normas que integran el derecho del consumidor y esto tiene gran impacto al momento de esta resolución obliga a dialogar, a poner en integridad y complementación todas estas normas que conviven para proteger a los consumidores.

Por último, en cuanto a la interpretación el artículo 3 infine dice que en caso de duda sobre la interpretación de los principios que establece esta ley debe prevalecer el más favorable al consumidor. Este artículo 3 consagra un principio que también define la identidad del derecho del consumidor. Es el principio de in dubio pro consumidor que resulta aplicable en caso de duda cuando tenemos un supuesto conflictivo y concurren para resolver ese caso más de una norma y existen dudas, la ley nos manda a inclinarnos por aquella norma que ofrezca la solución más favorable o en su caso menos gravosa para ese consumidor. Este principio in dubio pro consumidor, sin ninguna duda guarda relación con ese principio protectorio, guarda relación con ese paradigma, con ese modo de encarar los problemas y con ese modo de aportar soluciones. Esto es lo que explica este principio de interpretación, guarde coherencia con el conjunto de normas, con el conjunto de principios y con los valores que esta rama del derecho y dice defender en su esencia como tal.

Reforma de la Constitución Nacional (1994)

Después de restablecida la democracia en 1983, existía acuerdo entre los partidos políticos en abordar la modificación constitucional que incorporara las nuevas orientaciones en cuanto a derechos humanos y mecanismos de defensa de la democracia. La modificación constitucional de 1994 introdujo, en los artículos 41 y 42 una serie de derechos considerados como derechos de impacto colectivo (así los nombra el art. 43 CN) o derechos de última generación, que tienen como objetivo la protección del medio ambiente, la competencia, a usuarios de los servicios públicos y a los consumidores, en este último caso, en lo referido a la relación de consumo, que incluye el derecho a "una información adecuada y veraz", a la "libertad de elección" y a "condiciones de trato justo y digno". El Estado quedó obligado a defender la competencia, controlar los monopolios y garantizar la formación de asociaciones de consumidores y de usuarios, además se estableció la participación de las asociaciones de consumidores y de las provincias en los organismos de control (art. 42). En cuanto a los derechos de los consumidores, se limitan a la relación de consumo, enfocándose así en que el artículo 43 de la CN ajusta la acción al "afectado" en la relación de consumo como titular de un derecho individual divisible y definido. Sin embargo, al tratarse de derechos colectivos, la constitución otorga legitimidad extraordinaria al Defensor del Pueblo o a las asociaciones que promueven la defensa del principio de no discriminación, medio ambiente, competencia y derechos de los consumidores y usuarios (art. 43 CN). Desde los comienzos de la modificación constitucional de 1994, queda demostrado en nuestra constitución, la atribución al consumidor en la relación de consumo, un papel que lo identifica como la parte vulnerable, debido a que no posee los conocimientos científicos o técnicos sobre la operación que llevará a cabo o que ya ha llevado a cabo.

LEY 27271. Sistema de Fomento de la Inversión en la Vivienda

Esta norma promulgada en septiembre de 2016, establece el Sistema de Ahorro para el Estímulo de la Inversión en vivienda, que según los artículos 1 al 5 establece un mecanismo de ahorro, préstamo e inversión denominados en Unidades de Vivienda (UVIs), cuya principal función será captar los ahorros de personas físicas y jurídicas, o

pertenecientes al sector público, y destinarlos a la financiación a largo plazo de la compra, construcción y/o ampliación de viviendas en la República Argentina. Modifica, en su artículo 24, el texto del artículo 2189 del Código Civil y Comercial: por el siguiente: "Duración de la inscripción: Los efectos del registro de la hipoteca se mantienen durante treinta y cinco (35) años, si no se renueva antes". Mediante la Comunicación "A" 6069, con fecha del 14/11/2016, se informa sobre la creación del método de pago Débito Inmediato (DEBIN) que, a través de funciones específicas, permitirá realizar pagos de bienes y/o servicios mediante débito "en tiempo real" en la cuenta del cliente bancario una vez que haya autorizado la operación, con crédito "en tiempo real" en la cuenta del cliente receptor. El Banco Central de la República Argentina (BCRA), por aplicación de la comunicación "A" 6069, reglamentó la ampliación de los instrumentos de crédito y ahorro de largo plazo, extendiendo las posibilidades de acceder a la vivienda y de ahorrar con protección de su poder adquisitivo para las familias de todos los segmentos económicos.

LEY 27.541. Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública Nacional

La problemática de los préstamos bajo UVA y las dificultades que aparecían para su cancelación en tiempo y forma, que ya se pudo ir observando desde el 2019 y sumada a otras problemáticas se produjo la sanción de la ley 27.541, denominada de solidaridad social y reactivación productiva en el marco de la emergencia pública, donde puntualmente en el artículo 60 se dispuso que el Banco Central de la República Argentina debería realizar una evaluación sobre el desempeño y las consecuencias del sistema de préstamos UVA para la adquisición de viviendas y de los distintos tipos de sistemas de planes de ahorro para la adquisición de vehículos automotor entre otras cosas y las consecuencias sociales y económicas como así también procurar una solución para disminuir los efectos negativos atendiendo al criterio del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor.

A través de la res. MDTyH 1/2019, se le dio una nueva prórroga a lo que hasta el momento se había congelado con respecto a las cuotas de los créditos UVA, que terminaban el 31 de diciembre y que la medida continuaría en vigencia hasta el mes de enero de 2020, mientras se debatiría cómo poder modificar el sistema para que no haya un desfase entre

los aumentos de sueldos y la actualización por inflación. La prórroga beneficia a aquellas personas que hayan comprado una vivienda de hasta 140.000 UVA; consecuentemente, aquellas personas que hayan tomado créditos UVA seguirán pagando en el mes de enero, el mismo monto que habían abonado en agosto de 2019.

Decreto 319/20. Emergencia publica (COVID-19)

Se dictó el 29 de marzo de 2020, teniendo en cuenta la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social, establecida por la Ley N° 27.541, la ampliación de la emergencia sanitaria dispuesta por el Decreto N° 260/20 y el Decreto N° 297/20, que establecieron las medidas de “aislamiento social, preventivo y obligatorio” y de “distanciamiento social, preventivo y obligatorio”, en atención a la pandemia de COVID-19, originada por el nuevo coronavirus.

El Decreto N° 319/20 contempla:

- Congelamiento del valor de cuotas mensuales de créditos hipotecarios sobre inmuebles para vivienda única y créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA).
- Suspensión de ejecuciones hipotecarias y créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo.
- Extensión de inscripciones de hipotecas, prendas y medidas cautelares, en los Registros del Automotor y de la Propiedad.
- Deudas por diferencia en montos de cuotas, facilidades de pago, cuotas adicionales, prohibición de aplicar intereses, deudas por falta de pago, facilidades de pago y tope de intereses.

CAPITULO II. Parte histórica.

Historia del crédito hipotecario.

La historia del crédito hipotecario en Argentina se remonta a finales del siglo XIX, el país comenzó una etapa de cierta pacificación política y social, acompañada de un crecimiento económico producto del desarrollo de tres rubros: la red de ferrocarriles, la inversión inmobiliaria y la industria frigorífica.

La creación de un Banco Nacional (1872) y la ley de acuñación de monedas (1879) constituyeron hitos institucionales que consolidaron al Estado como garante de la actividad económica.

En ese contexto, y luego de algunos intentos por promover la actividad hipotecaria en nuestro país, el Poder Ejecutivo insistió con la necesidad de crear una entidad bancaria destinada a la otorgación de préstamos para la compra de inmuebles. Es así como el proyecto para la creación de Banco Hipotecario, con el objetivo de promover el acceso a la vivienda en el país, fue remitido al congreso el 5 de junio de 1885 y, luego de un intenso debate parlamentario, fue sancionado el 14 de septiembre de 1886 y promulgado unos días después por el presidente Julio Argentino Roca. El 29 de octubre asumió Juan Agustín García la presidencia del flamante banco, que abrió sus puertas el 15 de noviembre de 1886. El banco otorgó los primeros créditos hipotecarios en Argentina, con plazos de hasta 20 años.

En las primeras décadas del siglo XX, el mercado de créditos hipotecarios en Argentina se desarrolló a un ritmo lento. Esto se debió a una serie de factores, como la inestabilidad política y económica del país.

En la década de 1940, el gobierno argentino adoptó una serie de medidas para promover el acceso a la vivienda. Estas medidas incluyeron la creación de organismos públicos para la construcción de viviendas sociales, y la implementación de programas de subsidios para la compra de vivienda.

Plan quinquenal de Perón y gobiernos posteriores.

Comenzó en 1947 en nuestro país ya que había altas cifras de déficit habitacional, tanto en las grandes ciudades como en el interior del país. Lo único que existía como organismo a nivel nacional era la comisión Nacional de Casas Baratas, fundado en 1912, que simplemente había podido llevar a cabo un número muy limitados de viviendas.

Juan Domingo Perón incorpora a la constitución nacional en su reforma de 1949, el derecho a la vivienda, en lo cual fue una de las grandes mejoras, ya que su gobierno se centraba fuertemente en lo social. Alcanzo el desarrollo en gran manera, tanto de forma directa con la construcción de viviendas como de modo indirecto con el otorgamiento de diferentes créditos para fomentar la construcción de viviendas.

En la década de 1960, el mercado de créditos hipotecarios en Argentina comenzó a crecer a un ritmo más acelerado. Esto se debió a una serie de factores, como el aumento de los ingresos de la población, y la estabilidad política y económica del país.

En la década de 1970, el mercado de créditos hipotecarios en Argentina se contrajo nuevamente. Esto se debió a la crisis económica que afectó al país en ese período.

En la década de 1980, el mercado de créditos hipotecarios en Argentina comenzó a recuperarse. Esto se debió a la reactivación económica del país, y a la implementación de políticas públicas para promover el acceso a la vivienda.

En la década de 1990, el mercado de créditos hipotecarios en Argentina se consolidó. Esto se debió a la estabilidad económica del país, y al aumento de la confianza de los consumidores en los créditos hipotecarios.

En la década de 2000, el mercado de créditos hipotecarios en Argentina continuó creciendo a un ritmo acelerado. Esto se debió a una serie de factores, como el aumento de los ingresos de la población, y la baja tasa de interés de los créditos hipotecarios.

En la década de 2010, el mercado de créditos hipotecarios en Argentina se vio afectado por la crisis económica que afectó al país en ese período. Sin embargo, el mercado se recuperó en los últimos años, impulsado por la implementación de los créditos hipotecarios UVA.

En junio del 2012, en el gobierno de Cristina Fernández de Kirchner, se impulsó el Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familia (Procrear) a través del impulso de un fondo fiduciario provenientes de los recursos del Estado nacional y junto al Banco Hipotecario, se plantea un objetivo primordial de facilitar las viviendas propias y fomentar el trabajo interno, con el otorgamiento de más de 400.000 créditos hipotecarios en los siguientes años.

Los principales beneficiarios del primer formato del Procrear fueron personas de entre 31 y 45 años, grupo etario que recibió el 70% de estos créditos.

También se ve una importante descentralización geográfica de los créditos que impulsó la gestión de Fernández de Kirchner. Así, las provincias más beneficiadas fueron La Pampa (con casi 15 créditos por cada mil habitantes), Neuquén (con 10 créditos por cada mil habitantes) y Santa Fe (con 9 créditos por cada mil habitantes), mientras que las que menos recibieron fueron Río Negro, Formosa, Santiago del Estero y Corrientes (todas con cerca de dos créditos por cada mil habitantes). La Ciudad y la Provincia de Buenos Aires obtuvieron menos créditos por habitantes que el promedio nacional.

La principal medida del Gobierno de Mauricio Macri respecto a los créditos hipotecarios fue el lanzamiento de los créditos actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), donde la cuota aumenta a la par de la inflación. Esto hace que sea más fácil acceder a estos créditos pero que haya más riesgo de repago a futuro, como se explicó en esta nota.

Esto sucede porque en los créditos con cuotas actualizables la cuota inicial es baja y va aumentando junto con la inflación. Lo contrario sucede con los créditos a tasa fija, cuyas cuotas comienzan siendo altas y como el costo de cada cuota se mantiene en el tiempo su valor real va cayendo con el pasar de los años debido a la inflación.

La gestión de Macri relanzó el Procrear, también con un subsidio inicial pero ahora con el sistema UVA. El principal cambio -como se dijo- fue que las tasas pasaron a ajustarse por la inflación, por lo que el beneficio para quienes tomaran el crédito sería menor, pero el gasto estatal también sería menor y los bancos tendrían mayor incentivo a ofrecer estos créditos.

Los datos oficiales muestran que en durante la gestión de Cambiemos se dieron menos montos por el Procrear: entre noviembre de 2016 y mayo de 2018, la gestión de Cambiemos entregó la cantidad de veintitrés mil millones de pesos en estos créditos subsidiados. Sin embargo, aumentaron fuertemente los créditos sin subsidios.

El presidente Mauricio Macri aseguró en la última apertura de sesiones ordinarias del Congreso que “2017 fue el año con más créditos”. ¿Qué mostraron los datos? En el 2018 los créditos hipotecarios aumentaron fuertemente, hasta llegar al 0,65% del producto. Es decir que 2017 efectivamente representó un boom de los créditos hipotecarios, ya que esta es la cifra más alta desde, por lo menos, 2002 (primer año con datos disponibles).

La mayor parte de este incremento se debió a los créditos UVA sin subsidio estatal entregados por los bancos y fomentados por la gestión de Cambiemos: más del 60% del total de créditos hipotecarios a personas físicas en el país se dieron mediante este sistema.

Luego de la devaluación cercana al 50% en lo que va de 2018, los especialistas destacan que esto puede impactar en la cantidad de créditos. “Como los inmuebles están tasados en dólares, la devaluación vuelve los precios de las casas más inaccesibles.

Los créditos hipotecarios han tenido un impacto positivo en el acceso a la vivienda en Argentina. Los créditos hipotecarios han permitido que más familias accedan a la compra de una vivienda, ya que ofrecen cuotas más accesibles que los créditos hipotecarios tradicionales.

Sin embargo, los créditos hipotecarios también han tenido un impacto en los precios de la vivienda. Los precios de la vivienda han aumentado de manera más acelerada en los últimos años, debido a la mayor demanda generada por los créditos hipotecarios.

Capítulo III. ¿Qué es un préstamo UV.A?

Créditos hipotecarios indexados UVA

Los créditos hipotecarios indexados UVA son un tipo de préstamo hipotecario que se vincula a la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA). La UVA es una medida de valor que se actualiza cada mes en función de la evolución del índice de precios al consumidor (IPC). Estos créditos hipotecarios UVA fueron introducidos en Argentina en 2016 con el propósito de impulsar el acceso a la vivienda. A diferencia de los préstamos hipotecarios tradicionales, los créditos UVA brindan cuotas más asequibles, ya que se ajustan mensualmente según la inflación. En los últimos tiempos, los créditos hipotecarios UVA han tenido un impacto significativo en el mercado inmobiliario argentino. El número de créditos hipotecarios UVA otorgados ha crecido a un ritmo acelerado y la proporción de este tipo de créditos en el total de préstamos hipotecarios ha aumentado considerablemente. "Es un préstamo hipotecario en pesos con tasa fija, ajustado mediante la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) y expresado en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA). Estos préstamos tienen como objetivo fomentar y facilitar el acceso a la vivienda en todo el país, ya que las cuotas iniciales son asequibles debido a la baja tasa de interés y al largo plazo del préstamo."

¿Qué es el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER)?

Para calcular el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), se utiliza el Índice de Precios al Consumidor publicado por el INDEC durante el período que va desde el día 16 del mes en que se informa la variación de precios del mes anterior hasta el día 15 del mes siguiente, incluyendo ambas fechas.

¿Cómo se determina el valor de la UVA?

De acuerdo con la página web del Banco Central de la República Argentina, el valor inicial de una UVA al 31 de marzo de 2016 se estableció de manera que fuera equivalente a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado de referencia, basado en cifras conocidas para propiedades de diferentes tipos en las ciudades de Buenos Aires, Córdoba, Rosario, Salta y la zona del Litoral (Santa Fe de la Vera Cruz-Paraná), ponderadas por población. Dado que el costo promedio de ese metro cuadrado de referencia era de \$14.053, el valor inicial de la UVA fue de 14.053 pesos (14 pesos con 53 milésimas).

¿Cómo se actualiza el valor de la UVA?

El valor de la UVA se actualiza diariamente utilizando el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), basado en el Índice de Precios al Consumidor (IPC). El IPC está altamente correlacionado con el costo de la construcción, pero es menos volátil. De esta manera, 1000 UVA aproximadamente alcanzarán para construir 1 metro cuadrado de referencia en cualquier momento futuro. ¿Dónde puedo encontrar el valor de la UVA? El valor diario de la UVA se publica en la página web del Banco Central junto con las principales variables macroeconómicas. ¿Cuáles son los principales métodos de amortización de pago? ¿Cómo funcionan? Los principales sistemas de amortización utilizados a nivel mundial son el sistema francés, el alemán y el americano. Se debe recordar que la amortización es el proceso financiero a través del cual se cancela gradualmente una deuda mediante pagos periódicos, que pueden ser iguales o diferentes.

En la amortización de una deuda, cada pago o cuota efectuado sirve para cubrir los intereses y reducir el monto de la deuda. A grandes rasgos, se pueden destacar las principales características de cada sistema de amortización. El sistema alemán tiene amortización fija, mientras que en el sistema americano la amortización se realiza al final del período. En el sistema francés, que es el más comúnmente utilizado en nuestra región, la cuota es fija, pero la amortización del capital es más significativa al final de la vida del préstamo. Además, el peso de los intereses sobre el capital adeudado es mucho mayor al inicio del repago del préstamo. Los préstamos hipotecarios analizados funcionan bajo el sistema de amortización francés. Este sistema implica el pago de cuotas iguales y consecutivas durante todo el período estipulado. El porcentaje de interés a pagar siempre se calcula sobre la parte de la deuda que no ha sido cancelada, es decir, se calcula sobre el saldo de la deuda. Dado que las cuotas son iguales en este sistema, están compuestas por una parte correspondiente al capital de la deuda y otra parte correspondiente a los intereses. Esto implica que a medida que pasa el tiempo, la proporción de intereses en las cuotas disminuye y la proporción de capital aumenta. Si solicité un crédito hipotecario UVA, ¿se mantiene constante la cuota? Si has contratado un crédito hipotecario denominado en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), las cuotas en esa unidad se mantienen constantes. Sin embargo, dado que el valor de la UVA varía día a día, según la definición anterior, el valor de la cuota en pesos (moneda local) cambia en cada período de vencimiento.

¿Cómo afecta esto al capital adeudado?

Dado el sistema de amortización francés, el capital adeudado disminuye menos rápidamente al comienzo de la vida del préstamo y más aceleradamente hacia el final. Cuando el préstamo está denominado además en UVA, la deuda adquirida está en esa unidad, por lo que si el valor de la UVA aumenta con el tiempo, el valor en pesos del saldo del capital también aumentará. Por ejemplo, supongamos que he contraído una deuda de 10,000 UVA y, después de un tiempo, he pagado 100 UVA, lo que significa que mi deuda asciende a 9,900 UVA. Al inicio, el valor de la UVA era de 26.23 pesos, por lo que mi deuda era de 262,300 pesos. Si el valor de la UVA no hubiera cambiado, mi deuda sería de 259,677 pesos. Pero si hoy el valor de la UVA es de 27 pesos, mi deuda sería de 267,300

pesos. Puedo observar que, aunque mi deuda en UVA ha disminuido, su valor en pesos es mayor que al inicio debido a la variación del valor de esta unidad a lo largo del tiempo.

¿Cuáles son las consecuencias para mi deuda si refinancio el capital a un plazo más largo?

Esta opción se puede utilizar si el peso de la cuota, debido al aumento del valor de la UVA, supera la capacidad de pago mensual del deudor. Si refinancio mi deuda, reduciendo el valor de la cuota mediante una extensión del plazo del préstamo, el capital adeudado se amortizará más lentamente a lo largo del tiempo. Esto significa que deberé pagar más intereses en el tiempo por el capital adeudado en el momento de refinanciar el préstamo. El ejemplo anteriormente mencionado sirve nuevamente para ilustrar este caso.

Requisitos para solicitar un Crédito Hipotecaria UVA.

Para solicitar tu Crédito Hipotecario (UVA) debes cumplir con los siguientes requisitos:

Edad: mínima 18 años. La edad máxima es de 65 años al momento de solicitar el crédito y no más de 75 años al momento del pago de la última cuota.

Ingreso mensual mínimo: \$ 10.000 netos (grupo familiar). Tener en cuenta que podés sumar ingresos con tu cónyuge o conviviente.

Antigüedad laboral mínima: 1 año, tanto para trabajadores en relación de dependencia como para independientes.

Relación cuota ingreso: 25% del ingreso neto familiar.

Capítulo IV. Situación en el exterior.

Crédito Hipotecario en España.

La continúa subida de los tipos de interés ha dado paso a hipotecas más caras y menos accesibles, agravando las dificultades de las familias, y especialmente de los jóvenes, para poder comprar una vivienda. La tasa de esfuerzo financiero se ha disparado –de media supera el límite recomendable de un tercio de los ingresos obtenidos y se espera que se aproxime al 40%– en un momento en el que los bancos se han vuelto más exigentes para evitar riesgos. En este escenario, y con la emancipación juvenil como una de las grandes asignaturas pendientes en España, el Gobierno anunció avales del Instituto de Crédito Oficial (ICO) para cubrir el 20% del crédito hipotecario a personas de hasta 35 años y familias con menores a cargo. Una fórmula que es bienvenida, no sin despertar ciertas críticas, pero de la que no se esperan milagros. Los bancos, que normalmente financian hasta el 80% del valor del inmueble, valora positivamente los avales públicos, que ya se utilizaron con éxito para autónomos y empresas durante la pandemia de Covid-19, pero avisa de que tiene la última palabra a la hora de aprobar los préstamos y asegura que mantendrá los estándares de control de riesgos. La concesión de préstamos se ha endurecido y parece que la tendencia continuará por un tiempo. Las operaciones de hipotecas sobre viviendas ya cayeron un 2% interanual en febrero y se prevé que el mercado siga enfriándose. El sector bancario insiste en que será igual de riguroso que con los créditos convencionales y descarta que la nueva medida estatal, aún sin detallar, vaya a provocar grandes cambios en la firma de hipotecas o en la oferta. De entrada, el Instituto del Crédito Oficial, cubrirá la parte que no financian los bancos, pudiendo llegar al 25% si la casa tiene una certificación energética de tipo D. Los solicitantes no necesitarán por tanto aportar el resto del precio de la vivienda con ahorros (sí lo correspondiente a los gastos e impuestos asociados a la compraventa) y podrán obtener una hipoteca hasta el 100%. Se deberán tener ingresos inferiores a los 37.800 euros al año (límite que se amplía un 70% para familias monoparentales, hasta los 64.000 euros, y al doble, hasta los 75.600 euros, si la hipoteca la firman dos personas). Además, se incrementarán unos 2.520 euros brutos anuales, por cada menor a cargo. El plazo del aval será por un máximo de 10 años. El resto de condiciones se establecerán en el contrato a formalizar entre el el Instituto del Crédito Oficial, y la entidad. Los avales no tendrán coste para los beneficiarios y podrán

solicitarse hasta el 31 de diciembre de 2025, prorrogables dos años más. El solicitante del aval del Gobierno debe ser menor de 35 años, con ingresos máximos de 37.800 euros al año.

Actualmente, varias entidades ofrecen hipotecas específicas para el colectivo joven con mayores importes de financiación, de hasta el 95%, y plazos de amortización más largos, que llegan hasta los 40 años, lo que facilita la reducción de las cuotas mensuales.

Los expertos señalan que es factible obtener una hipoteca por encima del 80% con un buen perfil económico. Los bancos no ocultan que, aunque son los primeros interesados en mantener activo el mercado hipotecario, buscan clientes más solventes y rentables.

Lo más importante es que los deudores tengan capacidad de devolución de la deuda que asumen, más allá de que una parte esté avalada por las Administraciones públicas, debido a esto se potencian dos posibles riesgos: el primero, es el coste que esta medida pueda con llevar para las cuentas públicas, cuyos desequilibrios presupuestarios, en general, son todavía relevantes. De ahí, el carácter limitativo y selectivo de estos avales. El segundo es que, si esta política de apoyo a la demanda de vivienda no se acompaña de medidas que incentiven el desarrollo de más oferta, en particular de vivienda protegida, pueden generarse tensiones en los precios de los inmuebles que neutralicen el efecto positivo de estos avales. Los avales del Instituto del Crédito Oficial “son un refuerzo” que contribuirá a aumentar la demanda de vivienda de los jóvenes, pero reconocen que el impacto va a ser relativo. Medidas como esta no van a cambiar los criterios de riesgo de los bancos. Si se viene con aval, pero no se tiene trabajo, el banco no va a dar la hipoteca. Habrá una bolsa de peticiones que no va a poder ser atendida. El Ejecutivo calcula que podrían beneficiarse unas 50.000 personas. La tendencia a residir en una vivienda de propiedad ha descendido en los últimos diez años hasta un 75,2%. Los bancos tienen la última palabra para dar la hipoteca y busca cada vez más perfiles con sueldos elevados.

Los bancos piden cumplir con una margen de endeudamiento del 30% como máximo y con ingresos mínimos, así como tener estabilidad laboral. Las entidades bancarias están flexibilizando sus ofertas solo a determinados perfiles y es posible una subida de los intereses debido a la iniciativa del Gobierno.

Solución Hipotecaria consideran que la ayuda del Gobierno facilitará el acceso al mercado a un grupo poblacional que históricamente ha tenido problemas. Los bancos, ahora impera la prudencia y la rentabilidad, no hay inquietud en los bancos por perder cuota de mercado hipotecaria y apenas se está flexibilizando la oferta. Serán, los bancos

los que deban canalizar estas ayudas y dar el préstamo del 100%, a pesar de que ese 20% extra esté avalado por el Instituto de Crédito Oficial.

Se apunta, no obstante, que, si bien es cierto que la concesión del crédito es potestad del banco, lo mismo ocurría con las líneas Covid en pandemia y se concedieron esos préstamos, en general, algunos bancos ya han reformulado sus hipotecas para compensar en parte la fuerte subida de los tipos de interés. La mayoría han reducido el diferencial de sus hipotecas variables.

Es muy probable que los bancos que aún no han reducido diferenciales lo hagan próximamente y se publiciten más hipotecas mixtas. Y que la oferta de financiación por más del 80% siga siendo minoritaria, pero no descartan que surjan más hipotecas para jóvenes con una financiación de hasta el 90% o el 95% para facilitar el acceso al crédito lo que las entidades tendrían que hacer es permitir que los ciudadanos se endeuden más o darles financiaciones más elevadas que les permitan conseguir hipotecas con menos ahorros.

Por eso se puede ver que sistemas como el que se está por comenzar a utilizar en España, brinda una mayor seguridad y a la vez una fuerte intervención por parte del Estado. Sumado a que no tienen grandes cambios en sus políticas monetarias ni inflación constante.

Capítulo V. Distintos proyectos de ley.

Proyecto llevado adelante por Julio Cesar Cobos. Año 2022.

Se establece la negociación nuevamente de acuerdos para los préstamos hipotecarios de vivienda única otorgados en UVA por única vez.

Además, plantear que los bancos deberán presentar a los deudores hipotecarios el nuevo convenio que establece la ley para la UVA, en el cual se podrá elegir UVA o UVI como método de actualización, bajo supervisión del BCRA.

Diseñar un marco normativo dentro de la Ley 27.271 Casa Ahorro para la UVA (Unidad de Valor Adquisitivo) que se aplicará a los préstamos hipotecarios con los requisitos y protecciones creados y establecidos para la UVI (unidad de vivienda).

Fijar un límite a la aplicación de intereses para los préstamos hipotecarios para vivienda única cuando se tomen en moneda indexada como UVA o UVI.

Que el préstamo hipotecario en UVA o UVI debe ser calculado al momento de acreditar los fondos y no al momento de firmar el contrato, de manera que se evite una pérdida al receptor.

Crear una cobertura de seguro para las cuotas que superan el 10% del desfasaje que se produce cuando el aumento de la cuota supera la evolución del CVS (coeficiente de variación salarial).

Se actualiza la deducción de impuesto a las ganancias para los préstamos hipotecarios. El proyecto del diputado Julio COBOS, tiene su base en el fallo de la jueza Cecilia Landaburu a cargo del Segundo Tribunal de Gestión Judicial Asociada, (fallo AZULAY), decidió eliminar el UVA como indicador de actualización de un crédito hipotecario retrotrayendo, la deuda al mes de agosto de 2019 y ordenando aplicar el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) como índice de actualización.

Compartió la iniciativa que presentó en la Cámara de Diputados en relación a esta problemática hipotecaria. La misma establece la renegociación de los contratos para créditos hipotecarios de vivienda única otorgados en Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) de acuerdo a una serie de pautas. El pasado 16 de noviembre del 2022, la Comisión de Finanzas, que encabeza la diputada del Frente de Todos, Alicia Aparicio, continuó con el debate del tratamiento de los proyectos para resolver la situación de los tomadores de créditos hipotecarios UVA, en esa ocasión el diputado COBOS hizo hincapié en que: “La solución debe contemplar un esfuerzo compartido, entre Estado, banco y beneficiarios. Y tiene que perseguir a los futuros créditos y a la situación para atrás, que alivie la situación de los tomadores, que no desfinancie al Estado y que no perjudique el ahorro ni el sistema financiero, que reactive el sistema de créditos hipotecarios, sostenido en el tiempo.

Ultimo proyecto tratado en la cámara de diputado y aprobado con media sanción (Año 2023). Fundamentos.

Señor Presidente:

El proyecto que en este acto presentamos corresponde a la reproducción del expediente 1946 – D- 2021 y 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.

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 desfase 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.”

CAPITULO VI. Fallos Jurisprudenciales

CASO AZULAY MARCOS ENRIQUE C/ BBVA BANCO FRANCÉS S.A. P/ PROCESO DE CONSUMO

En el fallo en el que se basó Julio Cobos para su proyecto de ley se da en los caratúlos **“AZULAY MARCOS ENRIQUE C/ BBVA BANCO FRANCÉS S.A. P/ PROCESO DE CONSUMO”**, que tramitó por ante un tribunal en Mendoza y que con fecha 09/09/2021, a través de la promoción de demanda con el objetivo de ajustar el contrato celebrado entre las partes, debido a que se ha vuelto difícil de cumplir para el actor, que

presentó la demanda utilizando el sistema de amortización francés, se observó un "Aumento excesivo del capital sobre el cual se calcula la tasa de interés debido a estar vinculado al valor de la Unidad de Valor Adquisitivo, según lo establecido en el Artículo 772, del Código Civil y Comercial, Deuda de valor que resultaría de aplicación la teoría de la Imprevisión, por lo tanto, se ordenó una instancia de renegociación para que las partes puedan resolver el conflicto entre ellas. Al momento de presentar la demanda, en junio de 2020, el actor debía una suma superior al 250% del crédito originalmente tomado, a pesar de haber pagado completos y puntualmente las cuotas pactadas durante 24 meses, aún le quedaban 13 años por pagar. El deudor nunca tuvo conocimiento del riesgo asumido; actuó pensando en su sueño de tener su propia casa, crecer junto a su familia y disfrutarla, sin poder comprender que se encontraba ante una trampa financiera. No actuó de manera libre y voluntaria, como lo exigen los artículos 1378, 1408 y 2205 del CCCN, y tampoco comprendió las normas que regulan el sistema financiero, específicamente la Com. A 5945 del Banco Central.

Este fue un fallo esencial y novedoso para los Créditos UVA ya que modificaba la forma de establecer el ajuste del capital y estableció la teoría de la imprevisión para los Créditos Hipotecarios UVA.

Considerando del fallo.

TRIBUNAL DE GESTION ASOCIADA-SEGUNDO. PODER JUDICIAL MENDOZA
CUIJ: 13-05346803-3((012052-267396)) AZULAY MARCOS ENRIQUE C/ BBVA
BANCO FRANCES S.A. P/ PROCESO DE CONSUMO

Mendoza, 09 de Septiembre de 2021.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Que las Dras. Mariela González y Luz Gabriela D'Angelo, en representación del Sr. MARCOS ENRIQUE AZULAY, promueven proceso de consumo contra el BBVA BANCO FRANCÉS S.A., en su carácter de acreedor hipotecario, con el objeto de requerir la adecuación del contrato celebrado, en virtud de haberse tornado de difícil cumplimiento para el actor, ordenándose la eliminación del índice de actualización en Unidades de Valor Adquisitivo y su sustitución por una tasa fija que permita a ambas partes continuar con la contratación, tomando como base para la actualización el capital inicialmente otorgado en préstamo y teniendo en cuenta el aporte de capital realizado por el demandante al contratar.

Como fundamento de su pretensión relata que el Sr. Azulay, en fecha 15 de Mayo de 2017, tomó un crédito con garantía hipotecaria con el Banco demandado, habiéndosele entregado la suma de \$ 1.200.000, monto que a esa fecha representaba un valor de 64.239,82 UVA's. Adjunta copia de la Escritura de Constitución de Hipoteca sobre el inmueble sito en calle Viña Baja s/n de Chacras de Coria, departamento de Lujan de Cuyo, nomenclatura catastral 06-03-10-0004-000140-0000-1, padrón territorial 06/50952-5, Padrón municipal 57232.

Sigue diciendo que la primera cuota se debió abonar el día 05 de Julio de 2018, estableciéndose el pago de 180 cuotas mensuales y consecutivas, lo cual determinó que el crédito finalizaría de pagarse en el mes de Junio de 2033.

Afirma que a la fecha de la deducción de su acción, el el actor lleva abonadas 24 cuotas, por un monto aproximados de 356,88 UVA mensuales, aclarando que no se paga todos los meses la misma cantidad de UVA's, habiendo abonado montos menores los primeros meses, razón por la cual la deuda que detalla es meramente estimativa, pudiendo ser aún mayor (calculó 64.239,82 UVA totales % 180 Cuotas = 356,88). La suma adeudada conforme los cálculos realizados determinan que el Sr. Azulay debe a la fecha PESOS TRES MILLONES TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE CON 63/100 (156 cuotas restantes x 356,88 UVA por cuota x 54,58 valor del UVA calculado al día 12/06/2020). Acompaña constancia de cuota pagada del mes de junio de la que surge un valor levemente menor, debido a que se ha tomado el UVA a la fecha en la que se liquidó la cuota correspondiente al mes de junio, diferente del UVA a la fecha tomada en la demanda (12/06/2020).

Pone de relieve que el actor debe una suma superior al 250% del crédito originalmente tomado, ello pese al pago completo y puntual de la cuota pactada durante 24 meses, quedando aún pagar 13 años. Asimismo, hace saber que además del valor en UVA's, el Sr. Azulay paga una cuota que está integrada por un porcentaje de interés calculado sobre el capital adeudado total. Esta cuota de interés que debiera de ser más alta en las primeras cuotas para ir disminuyendo, conforme sistema de amortización francés, en realidad sube cada día más, siendo ello así por cuanto el capital sobre el cual se calcula la tasa de interés, al estar atado al valor del UVA, crece de modo descontrolado.

Continúa exponiendo que conforme surge de la cláusula "III. 6. COSTO FINANCIERO TOTAL" el mismo es de 6.192%. El grupo familiar del accionante está compuesto de la siguiente manera: está casado con la Sra. Mariana Ruth Gasque y tiene

2 hijos gemelos de 7 años, Oliver y Mateo Azulay Gasque, siendo ellos junto con el Sr. Azulay quienes habitan la vivienda que se construyó con el crédito tomado en UVA's con BBVA BANCO FRANCES S.A., más aporte de capital propio. El inmueble es la vivienda del actor, no es utilizada para fines comerciales ni alquilada. La cuota del mes de junio fue de PESOS VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTISÉIS CON 53/100 (\$ 25.426,53) integrando la misma tanto la devolución del capital en UVA's, como así también intereses y seguros que se pactaron a la hora de la toma del crédito.

Refiere que el actor aportó el terreno en el cual se construyó la vivienda. El aporte a ser realizado por el Sr. Azulay conforme el contrato celebrado con el Banco, debía ser de por lo menos el 80% del valor del bien, poniendo ello en riesgo de continuar con la situación actual que el actor no solo pierda su casa y las cuotas pagadas hasta la fecha, sino también una importante inversión que representó los ahorros de muchos años.

Agrega que además del crédito hipotecario objeto de su demanda, el Sr. Azulay para la construcción de su vivienda tomo un crédito UVA personal por PESOS QUINIENTOS MIL (\$ 500.000), integrando esta suma el riesgo que corre el sr. Azulay en lo que hace a la pérdida de sus ahorros.

Deduce de todo lo dicho que el actor ha perdido todo lo aportado, es decir, el ahorro y la inversión, mientras que la parte demandada se ha visto considerablemente beneficiada, máxime teniendo en consideración que la proyección a futuro no es más favorable para el señor Azulay.

Funda la acción que deduce en la normativa legal y jurisprudencia que cita.

Plantea la nulidad de las cláusulas abusivas y violatorias de los derechos del demandante: Cláusula II.2 "PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN", Cláusula III.7 "MONEDA DE PAGO" y Cláusula III.9.

Reclama en concepto de daño punitivo la suma de \$ 1.000.000, en virtud de la grosera negligencia en que ha incurrido su contraria en la información y ejecución del contrato.

Ofrece pruebas.

II.- A fs. 41 el MINISTERIO FISCAL toma la intervención que por ley le corresponde en los presentes.

III.- El Dr. Guillermo Trípoli, por el demandado BANCO BBVA ARGENTINA S.A., aclara que la denominación del Banco al momento de la contratación del mutuo con la actora era BBVA BANCO FRANCES S.A., pero que al tiempo de contestar esta demanda la denominación es BANCO BBVA ARGENTINA S.A., tratándose de la misma persona jurídica.

Contesta demanda y solicita su rechazo con costas.

Niega en forma específica los hechos invocados por su contrario como fundamento de su pretensión.

Reconoce la existencia del mutuo con garantía hipotecaria celebrado el 15 de Mayo de 2017 y la constitución de una hipoteca en primer grado de privilegio sobre el inmueble ubicado en Chacras de Coria, Mendoza.

Destaca que al otorgar la garantía hipotecaria los otorgantes manifestaron que "...entienden que la garantía cubre no solo el capital adeudado, que se actualizara y reajustara según el valor de los UVAs, sino también los intereses posteriores a su constitución..." El reintegro del préstamo fue acordado en ciento ochenta meses (15 años) y la forma de amortización en UVAs más intereses conforme la fórmula que transcribe la escritura de constitución de la hipoteca. Se reitera allí que las sumas adeudadas se ajustaran por la evolución del valor de las UVAs. Se transcribe asimismo en la escritura de hipoteca el modo y forma de ajuste de las UVAs advirtiéndose la condición creciente de las cuotas. Tasa de interés fija efectiva anual excluido el IVA. El préstamo era destinado a la construcción de vivienda sobre inmueble en el que recae la constitución de la garantía hipotecaria.

En virtud del marco normativo, realidad de la situación contractual, la inexistencia de incumplimientos al deber de información, el principio de especialidad en el derecho real de hipoteca, el hecho indubitable que la actora libre y voluntariamente se sometió a las convenciones de un contrato regulado por normativa específica que no es impugnada, la mejora patrimonial sustancial luego de utilizados los desembolsos para construcción de la vivienda, su parte postula la improcedencia de la demanda, es decir la no correspondencia de la modificación de las cláusulas de repago contenidas en una escritura hipotecaria.

Alega que el mutuo hipotecario celebrado entre las partes lo fue de conformidad a lo prescripto por los artículos 1378 y ss. y concs., 1408 y ss. y concs.,

artículos 2205 y ss. y conchs. del Código Civil y Comercial de la Nación. No solo se respetó la normativa de fondo que establece las pautas y regula las condiciones, requisitos y efectos de la contratación entre las partes de este específico contrato bancario, sino que siendo el Banco una entidad financiera se dio estricto cumplimiento a las normas que regulan el sistema financiero y, en específico en esta modalidad crediticia, a las normas de Política de Crédito dispuesta por el BCRA mediante Comunicación A 5945 y sus normas complementarias y modificatorias. No se puede cuestionar la legitimidad del marco dentro del cual se celebró y ejecutó el mutuo.

Resalta que los llamados préstamos UVA han caído en desgracia en la consideración apriorística del inconsciente colectivo; pero no resulta válido ni suficiente en términos jurídicos partir en el razonamiento de la afirmación –falaz— según la cual se debe mas de lo que se obtuvo inicialmente pues ello no es correcto.

Colige que de ninguna manera la escalada inflacionaria puede ser considerada “imprevisión” en el sentido técnico jurídico de la palabra, pues no se trata del estallido de un proceso hiperinflacionario sino de una progresión perfectamente previsible según los estándares medios exigibles. En el caso de los préstamos en modalidad UVA el deudor no se compromete a devolver una determinada cantidad de dinero, sino que se compromete a devolver una determinada cantidad de Unidades de Variación Adquisitiva, unidades cuya “cotización” varía –o no- día a día, pues son actualizables mediante la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia. Dicho en términos sencillos, a mayor inflación mayor costo de la unidad UVA.

El encargado de fijar el valor de estas unidades no es otro que el Banco Central de la República Argentina mediante índices que son publicados a diario. Y la inflación, tampoco es una variable que fije contractualmente el Banco demandado o en la que tenga responsabilidad atribuible, sino que es parte y resultado de las políticas económicas del Gobierno Nacional en sentido amplio.

En relación a la pretensión del actor de suspender el ajuste previsto por la normativa UVA dice que es la pretensión de licuar el pasivo frente al acreedor, negándose a cumplir con la palabra empeñada al contratar. La pretensión exhibida encubre por un lado, la intención de imponerle a su acreedor una reducción forzada de su crédito y por el otro de obtener un enriquecimiento del deudor que se hizo de un bien inmueble que se valoriza en dólares. Es decir: a las imposiciones normativas del Estado Nacional, se suma

la pretensión de pagar menos de lo pactado ejercida por el deudor por intermedio de otro poder del mismo Estado con notorio beneficio patrimonial.

En cuanto a la imprevisión (regulada por el art. 1091 del CCCN), expone que la misma exige la concurrencia de obligaciones a cargo de una de las partes que devengan en excesivamente onerosas por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevenida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por ellas. En primer lugar, las UVA se han vuelto onerosas no sólo para una de las partes sino para ambas. Además es inaceptable sostener seriamente la existencia de una alteración extraordinaria en relación al proceso inflacionario que vive el país que lleva años de progresión y no escapa al conocimiento de nadie. La alteración del sinalagma contractual que procura el accionante, pretendiendo que su parte asuma las consecuencias derivadas del mecanismo de ajuste propio de este tipo de contratos con cláusula de actualización, no sólo desnaturaliza la esencia misma del contrato de préstamo UVA, sino que también supone la violación del derecho de propiedad de BBVA tutelado por el art. 17 de la CN y una alteración de las relaciones técnicas habidas entre los préstamos y depósitos incorporados al balance de la entidad financiera.

Sigue exponiendo que el actor dispuso de los fondos entregados por el Banco para construcción de vivienda. Habiéndose realizado la operación y construida la vivienda, a la hora de pagar, resulta sencillo presentarse al órgano jurisdiccional como “la parte débil de la operación”.

Se opone a la solicitud de su contrario tendiente a la declaración de nulidad de las cláusulas contractuales individualizadas en la demanda y a la procedencia del daño punitivo reclamado.

Ofrece pruebas y funda en derecho.

IV.- A fs. 83/84 se agrega acta que da cuenta de la celebración de Audiencia Inicial. Se rinde pericial de martillero público y de perito contador.

V.- Presentados los alegatos de las partes y oído el Ministerio Fiscal, la causa quedó en estado de dictar sentencia.

VI.- A luz de la plataforma fáctica arriba expuesta, resulta clara la aplicación a la presente causa de las previsiones establecidas por la Ley n° 24.240 de Defensa del Consumidor y sus modificatorias.

Ello así toda vez que nos encontramos frente a una relación de consumo trabada entre el banco demandado, de dilatada trayectoria en nuestro medio como proveedor de servicios financieros de la más variada índole y, por ello encuadrable en la noción de “proveedor” (art. 2° de la Ley n° 24.240). A su vez, el accionante (persona física) se ubica en el rol de destinatario del servicio financiero de crédito para la vivienda familiar contratado y, por ende “consumidor”, calificable así la relación como de consumo (Conf. Farina, Juan M., “Defensa del Consumidor y del Usuario”, Ed. Astrea, Bs.As. 2004, pág. 365 y siguientes).

Por consiguiente, el caso debe ser resuelto a la luz de dicho microsistema legal, independientemente de que las partes lo hayan o no invocado, pues – como es sabido – corresponde al Juez determinar el derecho aplicable a los hechos planteados por los litigantes, más allá de la calificación que éstos les hayan asignado (*iura novit curia*). Adicionalmente, surge del art. 63 de la norma citada que se trata de una ley de orden público y, como tal, debe ser aplicada de oficio por el juez.

La insoslayable protección que brindan al usuario las normas aludidas obliga a analizar el despliegue contractual de ambas partes, teniendo en cuenta no solo el cumplimiento de las prestaciones que la ley exige a la entidad bancaria (requisitos del contrato, modo de redacción, perfeccionamiento y entrega de copia, etc...), sino – y sobre todo – los principios que regulan el tuitivo derecho de los consumidores: pauta de interpretación normativa (art. 3); deber de información cierta, clara y detallada (art. 4), contenido del documento de venta, en el caso, contrato de adhesión y sus ejemplares (art. 10); pauta interpretativa, en caso de duda, en cuanto al alcance de la obligación asumida por el usuario o consumidor (art. 37), todos de la ley 24.240, además de las pautas normativas de raigambre constitucional (art. 42 de la Constitución Nacional).

VII.- Establecida la normativa legal aplicable a la presente litis, destaco que no se encuentra controvertido entre demandante y demandado, surgiendo ello además del material incorporado a la causa, que en fecha 15 de Mayo de 2017, el actor tomó un crédito con garantía hipotecaria con el Banco demandado, habiéndosele entregado la suma de \$ 1.200.000, monto que a esa fecha representaba un valor de 64.239,82 UVA's. En garantía de dicha operación, se constituyó hipoteca en primer grado de privilegio sobre el inmueble sito en calle Viña Baja s/n de Chacras de Coria, departamento de Lujan de Cuyo, nomenclatura catastral 06-03-10-0004-000140-0000-1, padrón territorial 06/50952-5, Padrón municipal 57232. Las partes acordaron que la primera cuota se debía abonar el día 05 de Julio de 2018, estableciéndose el pago de 180 cuotas mensuales y

consecutivas, lo cual determinó que el crédito finalizaría de pagarse en el mes de Junio de 2033. A la fecha de la interposición de la demanda aquí tramitada, el actor ha abonado 24 cuotas, por un monto aproximado de 356,88 UVA mensuales.

Siguiendo a la Excma. 4° Cámara de Apelaciones de Mendoza (ver resolución del 26/05/2021, Expte. N° 54.373, “BALLESTEROS, ELIÁN C/BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA P/PROCESO DE CONSUMO”) recuerdo que el instrumento crediticio denominado Unidad de Valor adquisitivo (UVA) o la Unidad de Vivienda (UVI) emplea como mecanismo la determinación de una referencia que se constituye en el objeto de la obligación de restitución; la unidad UVA o UVI, según los casos, es un objeto jurídico de referencia que permite asegurar la constancia en el tiempo del valor. La deuda de unidades UVA o UVI se convierte al momento del vencimiento de la deuda en una suma de dinero, como ocurre con toda deuda de valor que tiene reconocimiento expreso en el artículo 772 del CCCN, donde el dinero aparece como un medio y como una regulación subsidiaria luego de operada la conversión. Representa una excepción a la prohibición de indexar contenida en el artículo 7 de la Ley 23.928, modificado por la Ley 25.561.

Obligación de valor es aquella que tiene por objeto un valor abstracto o una utilidad, constituido por bienes, que habrá de medirse necesariamente en dinero en el momento del pago (Pizarro-Vallespinos, “Tratado de obligaciones, Santa Fe, Rubinzal Culzoni Editores, 2017, pág. 457).

Dispone el art. 772 del CCCN que si la deuda consiste en cierto valor, el monto resultante debe referirse al valor real al momento que corresponda tomar en cuenta para la evaluación de la deuda. Puede ser expresada en una moneda sin curso legal que sea usada habitualmente en el tráfico. Una vez que el valor es cuantificado en dinero se aplican las disposiciones de esta Sección (obligaciones de dar dinero).

La deuda de valor es aquella en que el objeto es un bien, que es medido por el dinero. Lo que se debe entonces es un valor, y el dinero no es el objeto, sino el modo de pagar; a diferencia del caso anterior, no está in obligatione, sino in solutione. Las diferencias son sustanciales. En las primeras, el dinero es expresado mediante una suma determinada o determinable al momento del nacimiento de la obligación; en las de valor, en cambio, ello no ocurre al principio, sino a posteriori, cuando es precisa la cuantificación.

Este tipo de obligación tiene por notas características que: a) El dinero no es lo debido, no aparece in obligatione sino in solutione; b) Existe un momento de conversión a dinero, lo que se denomina momento de traducción, y c) Una vez que opera ese momento, ésta se transforma en una obligación de dar suma de dinero, siéndole aplicable su regulación (arts. 765/771 CCCN).

El criterio para distinguir una obligación de valor de una dineraria, es la objetiva indeterminación inicial del monto, lo que una vez subsanado importa la conversión de la naturaleza de la obligación: pasa a ser dineraria, sea cual se el momento en que se practique la cuantificación, y por una única oportunidad (Ossola, Federico Alejandro, “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Director Lorenzetti Ricardo L., Tomo V, Santa Fe., Rubinzal-Culzoni, 2015, pág. 156/159).

Específicamente, en lo que se refiere a los créditos UVA/UVI ya se encontraban permitidos con anterioridad a la sanción del Código Civil y Comercial, bajo el amparo del artículo 27 del DNU 905/2002, ratificado luego por el artículo 71 de la Ley n° 25.827, que habilitó la excepción a la prohibición de indexar para los créditos concedidos dentro del sistema financiero, posibilitando aplicarles el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER). Esto significó que las entidades financieras estuvieran habilitadas a partir de allí a utilizar esta tecnología jurídica con la posibilidad de actualización vía obligación de valor. No fue hasta abril de 2016 que mediante Comunicación “A” 5945 del BCRA fueron creados los denominados, en ese momento, Créditos UVI (Unidades de vivienda), estableciendo una Unidad de vivienda como valor objeto de la obligación, con lo cual cada saldo deudor de estos créditos se compondría de X cantidad de UVI. A ello se debe sumar los intereses sobre ese capital estipulado y adeudado al momento del vencimiento de cada servicio financiero. Regulados y puesto en marcha el sistema de crédito explicado del BCRA en setiembre del mismo año, se sancionó la Ley n° 27.271 que creó con ese fin un sistema de Captación de Ahorro Público y de Fideicomisos, con la potestad de realizar préstamos hipotecarios para promover el acceso a la vivienda. Estos nuevos instrumentos financieros, entre ellos los créditos con garantía real, utilizaron también una unidad básica, igualmente nombradas Unidades de Vivienda (UVI), donde cada unidad sería determinada con una fórmula similar a la establecida por la Comunicación del BCRA de abril de 2016, pero con una diferencia de que el valor del UVI sería actualizado mensualmente a través del índice del costo de la construcción para el Gran Buenos Aires que publica el INDEC para vivienda unifamiliar

modelo 6, además de establecer que los créditos UVI podrían llevar intereses de tasa variable de pacto libre entre las partes.

Así, las UVI creadas en abril tuvieron que ser renombradas como Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) y aquellos indexados por ICC (UVI) que pueden funcionar para todo tipo de crédito, ya sea hipotecario o personales. La complejidad del tema no termina allí, sino que debe considerarse que esos créditos, además de UVA o UVI, pueden estar también dentro del marco del Fondo Fiduciario Público denominado “Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar”, creado por el Decreto 902/2012 o fuera de él, dado que a partir de marzo de 2.017, mediante DNU 146/2017 se modificó aquel decreto y se permitió expresamente la celebración de créditos Pro.Cre.Ar expresados en UVA o UVI.

VIII.- Tal como lo ha dicho la Excm. 4° Cámara de Apelaciones de Mendoza en el precedente ya citado, 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 importan una modificación de las circunstancias económicas presupuestas por las partes que, por su intensidad, puede traducirse en una alteración 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, acreditados que fueren sus extremos. Sin embargo, cabe destacar que, por fuera de los presupuestos del art. 1091 del Código Civil y Comercial, la procedencia de la renegociación o revisión de estos contratos con sustento en el principio informador de la buena fe no puede ser descartada apriorísticamente al reparo del pacta sunt servanda, en especial cuando el incremento de la deuda obedece a fluctuaciones de variables económicas que escapan al control y a las razonables previsiones del tomador del crédito, impactando, en definitiva, en la finalidad económica del contrato hasta desnaturalizarlo.

En tal sentido, el art. 60 de la ley 27.541 dispone: “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”, con lo que queda demostrada una apertura del legislador a reconocer el descalabro de la base económica de los créditos con capital expresado en UVA.

Desde el campo de la teoría general del contrato deben considerarse los parámetros de modulación que en orden 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, pese a los debates existentes en relación con el ámbito de aplicación de esa disposición. Además, en lo concerniente específicamente al ámbito de los contratos de consumo, la revisión, sea por vía de renegociación o por vía judicial, constituye una valiosa herramienta para superar la situación de sobreendeudamiento. El tomador de crédito debe ser tutelado en caso de endeudamiento excesivo, y, en circunstancias tales, el punto de partida para juzgar la razonabilidad de cualquier solución de tipo correctivo se halla en las exigencias axiológicas derivadas del principio protectorio del consumidor de rango constitucional y de los derechos fundamentales implicados, que en la actualidad resultan de los arts. 1, 2 y 1094 del CCCN. El incierto derrotero de las economías familiares de los consumidores durante y después de la pandemia estará, sin dudas, atravesado por el sobreendeudamiento; y en este sentido las respuestas deberán construirse sobre pautas de equidad (Frustagli, Sandra, “Los créditos hipotecarios en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) frente a la emergencia sanitaria: primeras reflexiones sobre el decreto 319/2020”, LA LEY 27/05/2020, 1; Iturbide, Gabriela A., “La tutela anticipada en el marco de acciones derivadas de los créditos instrumentados en UVA”, LA LEY 15/10/2019, 6, citados por la 4° Cám. de Apel. de Mendoza en la resolución del 26/05/2021 ya referida precedentemente).

Compartiendo el criterio jurisprudencial arriba expuesto, juzgo oportuno abrir una instancia de renegociación del contrato para que las partes intenten autocomponer el conflicto. Esta ha sido la solución adoptada por la Sala II de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, mediante resolución del 18/03/2021 (“Butera Flavio Damián c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires”, Cita: MJ-JU-M-131416-AR | MJJ131416 | MJJ131416), que estimo aplicable al sub lite.

Como fundamento de dicha decisión, recordó el Tribunal citado que la teoría general de la prevención del daño como principio general del derecho privado (arts. 10, 1710 a 1713 CCCN.) otorga sustento normativo a la revisión o renegociación del contrato, que puede llevarse a cabo sobre la base conjunta de diversas fuentes del CCCN: las normas generales y específicas de prevención del daño (arts. 10, 1710 a 1713 y 1032 CCCN.), las propias del subsistema de los contratos y de los tipos negociales que prevén la renegociación, como los contratos de larga duración (art. 1011 CCCN.), la imprevisión

(art. 1091 CCCN.), la renegociación del contrato de locación (art. 1221 bis incorporado por la ley 27.551) y las normas complementarias y de integración, por ejemplo las tratativas preliminares (arts. 990 a 993 CCCN.)

La renegociación del contrato ha sido definida como el proceso formal y sustancial mediante el cual los contratantes – aunque no excluyentemente – frente a situaciones sobrevinientes y extraordinarias que alteran el equilibrio y la correlatividad de las prestaciones, realizan de buena fe, conforme a los principios de autonomía, conservación y colaboración, durante un tiempo razonable y en actitud pro activa, tratativas tendientes a revisar el contrato para que su adecuación mantenga el sinalagma funcional y evitando la extinción del negocio jurídico.

Ampliando y completando el concepto, añadió el Tribunal de Grado que la prevención contractual constituye un deber legal fundado en los principios de buena fe, conservación del negocio jurídico y prohibición de abuso del derecho, con sustento normativo en la prevención del daño, nuevo paradigma del derecho privado que consagra legalmente el mandato constitucional de no dañar a otro en las esferas aquiliana y contractual (arts. 19 CN, arts. 9, 10, 1710 a 1713 y sgtes. del CCCN).

Sobre estas bases, teniendo en cuenta la aplicación del medio menos lesivo y el respeto a la autonomía de la voluntad, resulta prudente habilitar una instancia de renegociación con la finalidad de que las partes pueden autocomponer el conflicto, procurando equilibrar el contrato devenido excesivamente oneroso para el actor por razones de política macroeconómica, ajenas al alea contractual, tratando de evitar un ejercicio disfuncional del derecho y al mismo tiempo resolver la cuestión suscitada.

La revisión, renegociación o adecuación del contrato es el proceso mediante el cual los contratantes: 1) frente a situaciones sobrevinientes y extraordinarias que alteran el equilibrio y la correlatividad de las prestaciones; o 2) en los casos en los que el Código Civil y Comercial u otras leyes le reconoce a uno de los contratantes el derecho a extinguir o modificar el contrato porque ha ocurrido un hecho sobreviniente, digno de tutela, que afecta negativamente sus intereses (vgr. la frustración del fin del contrato del art 1090, 1091 y 1203 del CCCN, modificado por la Ley de Alquileres n° 27.551; art 1264; art 1494 inc f, entre otros); realizan de buena fe, conforme a los principios de autonomía, conservación y colaboración, durante un tiempo razonable y en actitud pro activa, tratativas tendientes a revisar el contrato originario para que su reformulación o modificación mantenga el sinalagma funcional respetando la

reciprocidad de las prestaciones y evitando la extinción del negocio jurídico. Este instituto (la renegociación), que reconoce su origen en la preexistencia de un vínculo negocial, se funda, por un lado, en los principios generales del derecho de los contratos y de las obligaciones: buena fe y proscripción del abuso del derecho (arts. 9, 10, 14, 240; 729, 961, 991 CCCN); en el principio de la conservación del negocio jurídico (art. 1066 CCCN), en la autonomía de la voluntad (arts. 958, 990, 1075 CCCN), colaboración, cooperación (arts. 1961, 1061, 991 CCCN), razonabilidad (art. 1713 CCCN), reciprocidad (o proporcionalidad de las prestaciones), equidad (art. 1068 CCCN). Por otro lado se sustenta en el deber general de prevención del daño, como paradigma del derecho privado y derivación legal del mandato constitucional de no dañar a otro (art. 19 CN; arts. 10, 1032, 1710 a 1713 y concs. CCCN), particularmente la aplicación del medio menos lesivo, de la menor restricción y de la mayor efectividad en la recuperación del sinalagma negocial (Conf. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, Sala II, 22/09/2020, Expte. N° 65.611, “Raguzzi”).

En conclusión: la revisión o renegociación del contrato evita su extinción y constituye una construcción muy valiosa para la autocomposición, con fundamento en la tutela general del daño negocial y en los principios y reglas generales y particulares que regulan los contratos y su adecuación (especialmente: arts 1011 -contratos de larga duración-; 1091 -imprevisión-; 1221 bis CCCN -renegociación en la locación de inmuebles-; arts. 9, 10, 12, 955, 956, 961, 963, 964, 1082, 1710 a 1713 y 1032, 1730, 1732, 1733 y concs. CCCN). El contenido formal y sustancial de la renegociación se debe concretizar mediante la aplicación de las pautas normativas prevista para dos particulares supuestos de aplicación análoga: las tratativas precontractuales (arts. 990 a 991 CCCN) y los contratos de larga duración que contemplan la renegociación obligatoria (art. 1011 CCCN) (Juzg. Civ. y Com. Nro. 4 de Dolores, “Pieroni, O. E. c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires (Suc. General Lavalle) s/ Medidas cautelares” AR/JUR/50989/2019; Juz. de Primera Instancia en lo Civil y Com. Nro. 1 de La Plata, sentencia de fecha 28/9/2020, “Ugalde, Marcos Adolfo y Otro c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires s/ Medidas cautelares”)

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 (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 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 vislumbrar una solución, a corto plazo, para los tomadores de créditos UVA.

Tampoco podrá soslayarse el hecho de que gran parte del contrato se desarrolló en el marco de la emergencia sanitaria (pandemia de COVID-19) que generó el dictado de normas que aplazaron o difirieron el cumplimiento de las obligaciones (Decr. 260/2020, 319/2020, 325/2020, 365/2020, 766/2020, 66/2021 ss. y cdtes.), cuya interpretación exige una atenta mirada de la realidad económico y social que rodeó el desarrollo del contrato, a los efectos de adecuar y graduar con razonabilidad las respuestas jurídicas que se articulen frente a las situaciones generadas por tan peculiar, inédito y contingente momento. Así, en la legislación dictada en el marco de la pandemia, y en relación a los créditos prendarios UVA, el Decreto n° 319/2020 dispuso el congelamiento de cuotas y la suspensión de las ejecuciones entre otras medidas, y, aunque la solución obedece a la contingencia sanitaria y no representa más que un diferimiento de pagos, debe tenerse presente en tanto pone de manifiesto la compleja trama económico-social subyacente al caso, y agudiza el deber legal de las partes de renegociar el conforme los principios de buena fe, conservación del negocio jurídico y prohibición del ejercicio abusivo del derecho, a los que cabe agregar valores como la empatía y la solidaridad (cfr. Quadri, Gabriel "Nuevos desafíos procesales: el juez en zona de desastre", Temas de Derecho Procesal, Oct. 2020).

Las especiales circunstancias económicas invocadas por el actor en su demanda, como así también la situación económica que atraviesa el País, el hecho público y notorio del incremento de la unidad de valor adquisitivo (UVA), los elevados índices inflacionarios, el aumento de precios y la circunstancia que los salarios no se han ido actualizando al mismo ritmo que la tasa de inflación han determinado que el actor debe una suma aproximada al 250% del crédito originalmente tomado, ello pese al pago completo y puntual de la cuota pactada durante 24 meses, quedando aún pagar 13 años. Ello demuestra, sin duda alguna, el aumento del valor de las cuotas del préstamo y la dificultad para pagarlas, dado que los ingresos mensuales del demandante no se incrementarán en igual proporción, tal como lo demuestra la realidad de nuestro País todos los días. Esta cuestión, sin perjuicio del monto porcentual que se le asigne, es prácticamente un hecho notorio, de fuerte trascendencia social.

A ello agrego que, conforme el Decreto N° 767/2020 dictado por el Poder Ejecutivo Nacional, dentro del marco de la emergencia pública establecida por la Ley N° 27.541, establece en su artículo 4, que a partir de la vigencia del mismo y hasta el 31 de julio de 2022, las entidades financieras deberán habilitar una instancia para considerar la situación de aquellos clientes o clientas que acrediten que el importe de la cuota a abonar supera el 35% de sus ingresos actuales.

Teniendo en cuenta que la deuda originaria expresada en saldo como "unidades de valor adquisitivo" se actualiza por el coeficiente de estabilización de referencia – el cual ha evidenciado incrementos significativos a más del doble del valor contemplado al momento de su contratación, según publica el Banco Central de la República Argentina en su página web (www.bcra.gov.ar) – sumado a proceso notorio inflacionario de nuestro país, todo lo cual era difícil prever por el tomador del crédito.

Por lo tanto, estando acreditado que el accionante, en su calidad de consumidor financiero debe afectar una parte considerable de su ingreso mensual para abonar el crédito destinado a la vivienda familiar, entiendo razonable arbitrar los medios para mantener la vigencia del contrato.

IX.- Conforme lo expuesto, corresponde disponer una instancia de RENEGOCIACIÓN DEL CONTRATO, por un período de NOVENTA DÍAS CORRIDOS, prorrogables a petición de ambas partes, a fin que las mismas arriben a un acuerdo negocial, conforme las pautas brindadas y los parámetros que se describen a continuación:

Fallo “ 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 “

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 Azul, 18 de Marzo de 2021.-AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

I. Motiva la intervención del Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el Banco de la Provincia de Buenos Aires contra la resolución de fecha 10/3/2020, que dispuso el congelamiento de las cuotas de un contrato de mutuo al último valor de la misma, hasta que sea resuelta la medida de reajuste requerida, más la prohibición impuesta al acreedor de iniciarle reclamos judiciales o extrajudiciales al actor, por considerar que el derecho invocado es verosímil en el marco de la emergencia económica.

En efecto, el día 14 de junio de 2017, Flavio Damián Butera celebró con el Banco de la Provincia de Buenos Aires un contrato de mutuo en virtud del cual se le otorgó en préstamo la suma de \$ 469.140 (cuatrocientos sesenta y nueve mil ciento cuarenta pesos), equivalente a 24.459,85 Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), conforme la cotización de fecha 14/06/2017 (\$ 19,18), a pagarse en 48 cuotas mensuales, venciendo la primera de ellas el día 31/07/2017, con una tasa de interés del 8% TNA y un Costo Financiero Total (CFT) del 8,30%.

El peticionante de la medida cautelar manifestó haber tomado un crédito bajo la modalidad UVA aceptando unas condiciones que luego, por razones ajenas al alea del contrato, devinieron excesivamente onerosas para el tomador produciéndose un notorio desequilibrio en las

prestaciones. Señaló que las cuotas del crédito aumentaron a un ritmo muy superior al incremento de su salario, alcanzando a insumir en el mes de Enero de 2020 el 32% de sus haberes. Constatado dicho extremo se ordenó en la anterior instancia el congelamiento de las cuotas sucesivas al valor de la última anterior a la presentación.

II. El demandado apelante consideró que se trata de una medida autosatisfactiva, que se diferencia de las cautelares típicas porque se agota con su dictado y no requiere la

promoción de una acción principal. Alegó que no se cumplieron los requisitos de dicha medida, entre los que se encuentra el traslado previo a su dictado y una “fuerte probabilidad” en el derecho denunciado, a diferencia de las cautelares que sólo exigen una verosimilitud en el derecho invocado. Subsidiariamente, expresó que tampoco se encuentran reunidos los requisitos de las cautelares típicas. Consideró que no puede decretarse el congelamiento de la cuota como medida cautelar, dado que el Decr. 566/19, en que se fundó la resolución apelada, no es específico para este caso, y el cálculo/actualización realizada por el BCRA no puede ser modificado judicialmente. Explicó que el BCRA creó un instrumento de ahorro y crédito a largo plazo ajustado por una Unidad de Valor Adquisitivo, que tiene su origen en el Decr. 905/2002 (Reordenamiento del Sistema Financiero) que establece que los bancos pueden prestar y tomar dinero ajustándolo según el coeficiente de Estabilización de Referencia (CER). Dijo que dicha posibilidad permitió la creación del índice UVA (Comunicación 6069 del Banco Central de la República Argentina), implementando una nueva modalidad de ahorro y préstamo con el potencial de cambiar radicalmente el acceso a la vivienda y a los automotores, mecanismo sin el cual el actor no hubiera tenido acceso al crédito. Señaló que la sentencia apelada congeló el cálculo establecido por el BCRA, tomando como parámetros el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y el Relevamiento de Expectativas del Mercado (REM), siendo que este último indicador es meramente informativo, subjetivo y no vinculante, por lo que no puede ser utilizado para colocar un tope al cálculo UVA. Manifestó que al analizarse la verosimilitud del derecho no se contempló el aumento del valor del automotor adquirido con el crédito UVA, circunstancia que se acredita con la simple comparación de tasaciones al momento de otorgarse el préstamo y la realizada a la fecha, conforme la cual el valor del automotor se incrementó en un 55% a 60%, lo que implica que mientras se ha limitado el importe de la cuota del crédito, el actor se ha enriquecido con la adquisición del vehículo. Con relación al peligro en la demora señaló que el actor no solicitó, tal como lo prevé el contrato, la extensión del plazo del préstamo, con lo que habría visto reducido el importe de sus cuotas. Se agravio también de que no se le haya requerido contracautela al beneficiario de la medida. Adujo que la sentencia apelada no contempló que el banco demandado también tiene obligaciones que se ajustan conforme el índice UVA por lo que el congelamiento de la cuota en los préstamos UVA no se extiende a los plazos fijos del banco, lo que constituye una palmaria injusticia y un daño concreto. Por último, concluyó que los jueces no pueden actuar como legisladores, modificar lo pactado libremente por

las partes y establecer un tope al índice UVA al resolver con fórmulas generales, sin consideración alguna de las circunstancias del caso.

En vista del recurso de apelación presentado por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en contra de la resolución de nivel que ordenó la congelación de las cuotas de un contrato de préstamo al último valor de la misma hasta que se resuelva la solicitud de ajuste, junto con la prohibición impuesta al acreedor de iniciar reclamaciones judiciales o extrajudiciales al demandante, se decide reajustar el proceso al trámite del incidente de medida cautelar y conceder un plazo de 10 días para que la parte demandante inicie la acción principal o de fondo, a la que se accede mediante la medida preventiva cautelar innovativa dictada.

Además, se anula la congelación de las cuotas ordenada en la instancia anterior y se establece como medida preventiva cautelar innovativa que las cuotas mensuales pendientes no podrán exceder el 30% de los ingresos del demandante, manteniendo la prohibición de presentar reclamaciones judiciales o extrajudiciales en su contra. Por último, se establece una fase de renegociación del contrato, por un período de 90 días continuos, que se pueden prorrogar para que las partes lleguen a un acuerdo negociado, de acuerdo con las pautas y los criterios proporcionados por el tribunal, y con el requisito indispensable de que las cuotas del crédito no superen el 30% de los ingresos del demandante.

Fallo "Giangrande, Yanina c / Banco de la Provincia de Buenos Aires s / Acción de reajuste"

*Causa N° 134619; JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - LA PLATA
GIANGRANDE, YANINA C/ BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
S/ACCION DE REAJUSTE*

*En la ciudad de La Plata, en la fecha de la firma digital, celebran telemáticamente acuerdo ordinario el señor Juez vocal de la Sala Segunda de la Cámara Segunda de Apelación, doctor Leandro Adrián Banegas, y el señor Presidente del Tribunal, doctor Francisco Agustín Hankovits, por integración de la misma (art. 36, ley 5827) para dictar sentencia en la Causa 134619, caratulada: "GIANGRANDE, YANINA C/ BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ACCION DE REAJUSTE * TURNO", se procedió a*

practicar el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando del mismo que debía votar en primer término el doctor BANEGAS.

La Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones:

1a. ¿Se encuentra ajustada a derecho la sentencia apelada de fecha 8 de marzo de 2023?

2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR BANEGAS DIJO:

1- Vienen las presentes actuaciones a efectos de tratar el recurso de apelación incoado con fecha 17 de marzo de 2023 por el Banco de la Provincia de Buenos Aires, el que fue concedido en relación mediante proveído del 20 de marzo de 2023. El día 30 de marzo de 2023 presentó el memorial, mereciendo la réplica de la actora (presentación electrónica del 12 de abril de 2023). Elevadas las actuaciones a esta instancia, y previo dictamen de la Fiscalía de Cámaras (presentación electrónica de fecha 12 de mayo de 2023), se llamó autos para sentencia (proveído de fecha 19 de mayo de 2023).

2- El decisorio puesto en crisis, hizo lugar a la acción de reajuste iniciada por GIANINA GIANGRANDE contra el BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES; ordenó la readecuación del contrato de mutuo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición del inmueble oportunamente suscripto, conforme a las siguientes pautas: el importe de las cuotas a pagar se actualizará, desde la fecha del primer congelamiento ordenado por la autoridad competente (agosto de 2019) en función del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, sin que ello implique extender el número de cuotas originariamente previsto, conservando la tasa de interés pactada, con una tasa máxima del 3,50% nominal anual; convirtió en definitiva la medida cautelar ordenada, en tanto el importe de las cuotas, hasta la finalización de la vinculación contractual, no podrán superar el 30% de los ingresos de la actora; se dejó a salvo la aplicación del régimen más favorable al consumidor si en el futuro, durante la ejecución del contrato, se dictan otras normas jurídicas generales que a todo evento le reconozcan mayores beneficios a la actora; a los fines de la determinación de las cuotas a abonar ordenó el sorteo de un perito contador de la Asesoría Pericial Departamental para que practique la liquidación pertinente de acuerdo a los parámetros fijados en el decisorio; rechazó la

inconstitucionalidad del índice de Actualización UVA; desechó el daño punitivo; impuso las costas a la parte demandada (arts. 68 y ctes. CPCC), difirió la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes en las actuaciones para su oportunidad (conf. art. 51 ley 14967).

3- La parte apelante se agravia del acogimiento del reclamo, alegando que se cercena su derecho de propiedad consagrado en el art. 17 de la Constitución Nacional (en adelante CN) y viola el principio de enriquecimiento sin causa. Opina que la ameritación fáctica emergente del decisorio no conforma una derivación lógica de las situaciones de hecho desarrolladas ni concluye en una aplicación correcta del derecho vigente invocado como fundamento al presente caso.

Estima que la teoría de la imprevisión no se ajusta a lo acaecido en autos, calificando de irrazonable, insuficiente y desajustado a la realidad y al derecho aplicable el razonamiento de la Juez apelada.

Denuncia que la intromisión del Poder Judicial en un contrato libremente acordado entre las partes resulta arbitraria.

Asegura que de ningún modo se puede pensar en Argentina que la inflación sea un hecho futuro, imprevisto e imprevisible y que no quedó demostrado que haya existido un hecho extraordinario que impidiera el cumplimiento de las obligaciones de la actora.

Insiste en que la mentada teoría no resultaría aplicable a este supuesto habida cuenta que la inflación, circunstancia que origina el aumento de la cuota, es un hecho existente con anterioridad a la celebración del contrato, se encuentra vigente en la actualidad y sólo constituye un álea del propio del negocio concertado.

Destaca que el banco, en oportunidad de contraer el crédito, nunca informó a la actora que se iba a producir una inflación menor a la que efectivamente acontece, por el contrario, en el propio mutuo hipotecario está previsto en una de sus cláusulas que la inflación podría ser mayor.

Considera que la Juez de grado sólo se concentró en observar el aumento de la inflación, pero no consideró que el préstamo en definitiva resultó más conveniente que otro tradicional (sin la aplicación del índice UVA), agregando que los préstamos con UVA, además de ampliar la capacidad de endeudamiento a la hoy actora, le permitía tal como lo dispuso el BCRA -de ejercer la opción- aprovechar mejor las posibilidades que otorga un alargamiento de plazos.

Aduna que, conforme lo dispuesto a la cláusula III.2.3, la accionante tuvo y tiene la posibilidad de optar por extender hasta un 25% el plazo originalmente previsto, cuando el importe de la cuota a pagar supere el 10% el valor que resultaría de haber aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por Coeficiente de Variación Salarial (CVS) desde su desembolso.

Eso le habría permitido haber visto reducido los valores de las cuotas del préstamo, sin embargo, ella no hizo uso de dicha opción.

Denuncia que tampoco se ha ponderado que, sin el otorgamiento del crédito hoy cuestionado, con la modalidad acordada (UVA), la Sra. Giangrande no hubiera podido adquirir la propiedad inmueble y su consecuente capitalización.

Resalta que el aumento del valor de la propiedad es a todas luces mayor al crecimiento de la cuota del préstamo.

Hace referencia a jurisprudencia en la materia, detallando un fallo "Ferra, Javier Víctor Manuel c/ BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES s/ acción de reajuste " expte. N° 14190/2019, de trámite por ante Juzgado de 1ra. Instancia en lo Civil y Comercial N°11 de Mar del Plata.

Advierte que los cálculos efectuados en la sentencia parten de un grave error toda vez que los ingresos de la actora no sólo lo constituye el salario que percibe del Tribunal de Cuentas sino también los haberes provenientes del Anses, conforme lo ha denunciado y acreditado la accionante en su presentación del 29 de septiembre de 2022 (presentación electrónica titulada "ACOMPaña DOCUMENTACION-REITERA PEDIDO DE MEDIDA CAUTELAR") y que esos ingresos el Banco los tuvo en cuenta al momento de precalificar para otorgarle el préstamo hipotecario finalmente adquirido tal como surge de la documentación adjunta y que fue tomada en cuenta a la hora de dictarse la medida cautelar (resolución del 18 de marzo de 2021) pero omitida al dictarse la sentencia de fondo.

Además, recalca, para el cálculo no tuvo en cuenta el total de los haberes que percibe la actora sino que se circunscribió a un determinado período que podría ser calificado de antojadizo por cuanto no se sitúa en el comienzo de la relación contractual y tampoco al presente, pese a contar con dicha información.

En sus propios guarismos, el Banco contabiliza que al momento de adquirir el préstamo el total de los ingresos de la actora era de \$74.197,87 y la cuota inicial era de \$19.504,86

por lo tanto la afectación de la cuota sobre los ingresos era en ese entonces del 30%, mientras que a la fecha la totalidad de los ingresos es de \$457.479,62 (sueldo percibido del Tribunal de Cuentas y haberes del Anses) y la cuota de vencimiento 28/02/2023 ascendía a \$177.001,50 y lo efectivamente abonado en virtud de la medida cautelar dispuesta en autos fue de \$137.243,60. Concluye al respecto que la afectación real al presente asciende 38,8%, lo que reduce un aumento porcentual desde el inicio y hasta la última cuota del 8,8%.

A partir de esa cuenta rechaza la existencia de endeudamiento excesivo y de excesiva onerosidad sobreviniente.

Rebate el argumento dirigido a las especiales circunstancias familiares y económicas invocadas por la Sra. Giangrande destacando que desde el mismo momento de tomar el crédito su carga de familia era igual.

Sobre la aplicación del esfuerzo compartido, denota que la argumentación y conclusión de la Juez es improcedente porque el fallo beneficia únicamente a la actora, por lo que el único esfuerzo es el de su parte.

Remarca una auto contradicción en el fallo apelado por cuanto luego de hacer lugar al reclamo de la accionante rechaza la inconstitucionalidad del índice UVA.

A todo evento, solicita se ordene la producción denegada en la instancia consistente en la designación de un perito martillero - tasador tal como lo solicito en el punto 11.C de su contestación de demanda.

Concluye sus agravios calificando al fallo de absurdo y arbitrario, violatorio del debido proceso e igualdad de las partes ante una misma contienda; que es función del juzgador llegar a la verdad objetiva del proceso y no fundar su decisorio en previsiones, consideraciones o supuestos que no fueron mínimamente probados y que debe evitarse el enriquecimiento sin causa.

El fallo más reciente que se pudo acceder es el de Giangrande, Yanina c / Banco de la Provincia de Buenos Aires s / Acción de reajuste" con fecha de 24/08/2023 enm el que la Cámara II del referido tribunal ratificó la sentencia de la instancia previa al pronunciarse en el caso, ordenó volver a calcular el contrato, de forma retroactiva desde agosto de 2019, aplicando un índice de ajuste intermedio entre el CVS (coeficiente de variación salarial) publicado mensualmente por el INDEC y el UVA.

La decisión judicial representa el primer antecedente en el tema en todo el país porque también establece que la cuota que se determine no puede exceder el 35% de los ingresos mensuales del deudor y que tampoco se puede prolongar el plazo original del acuerdo. Teniendo en cuenta que se trata de un contrato regido por el régimen protector del consumidor, el Tribunal reconoció la existencia de una situación excesivamente gravosa para la deudora, de acuerdo con los términos acordados originalmente, y aplicó el principio del esfuerzo compartido para distribuir las cargas entre ambas partes.

La resolución de la Cámara brinda una solución concreta a un problema que ha tomado estado público a partir de la pandemia, y su importancia radica en que el criterio podría verse replicado en muchos otros casos de quienes se encuentren en una situación similar. Este fallo sin precedentes en el país, brinda esperanza a muchas familias que se sienten abrumadas por la situación económica, y refuerza que el Poder Judicial es la garantía que tienen los ciudadanos para ser escuchados en la lucha por sus derechos individuales. La decisión judicial coincide con las discusiones en el Congreso de la Nación sobre el proyecto de ley para abordar la situación de los tomadores de créditos hipotecarios UVA, que en julio pasado recibió aprobación parcial en la Cámara de Diputados. El proyecto de ley que está siendo analizado por la Cámara de Senadores y fue aprobado en primera instancia por Diputados en Julio pasado busca atender la situación de los tomadores de créditos hipotecarios UVA basándose en la propuesta de que la cuota a pagar no debe superar el 30% de los ingresos de los deudores, además de suspender los desalojos por un año.

Uno de los principales puntos del proyecto es que modifica el sistema de ajuste de los créditos hipotecarios UVA, establecido durante el Gobierno de Mauricio Macri, que utiliza la evolución de la inflación como parámetro para ajustar las cuotas. Además, establece la suspensión por un año de los procesos judiciales de desalojo, lanzamientos, embargos o cualquier otra medida preventiva o cautelar en curso sobre las viviendas adquiridas a través de este tipo de crédito. El proyecto contempla que, al momento de ejercer la opción, la cuota a pagar por los tomadores de este tipo de crédito no debe superar el 30% de sus ingresos.

Asimismo, aquellos que estén sujetos al impuesto a las Ganancias podrán deducir anualmente hasta tres salarios mínimos, mientras que los deudores podrán vender su propiedad y el crédito existente. Además, el proyecto prevé la creación de un fondo fiduciario para hacerse cargo de hasta tres cuotas del crédito en caso de que el deudor se encuentre desempleado.

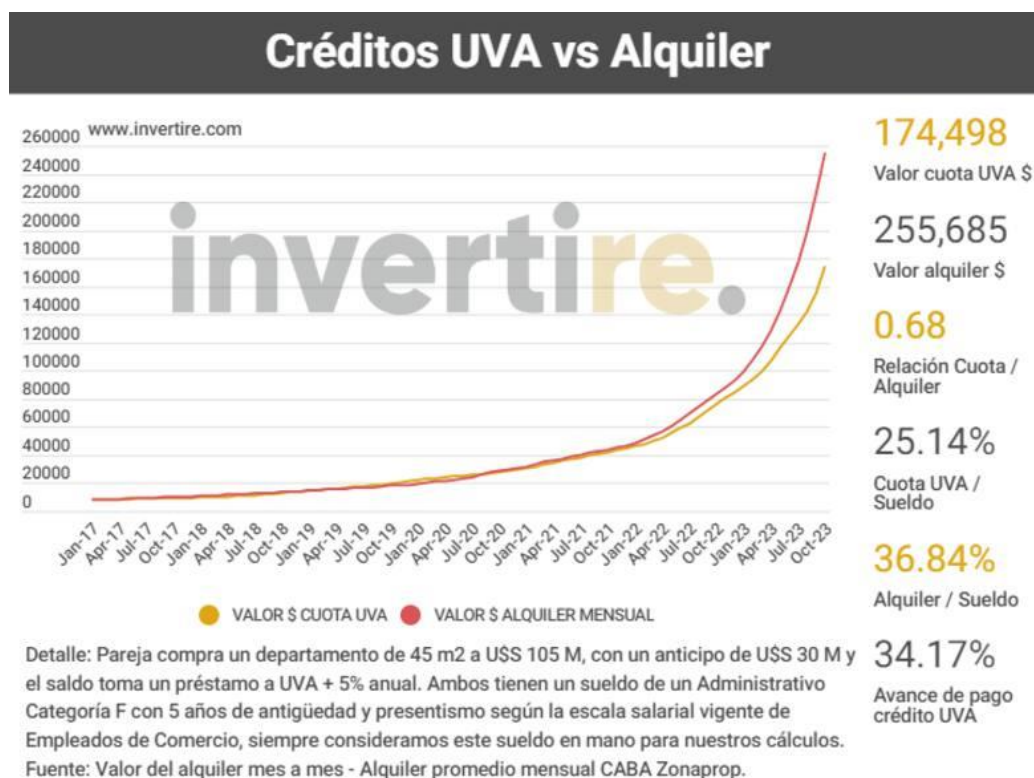
Capítulo VII. El Crédito Hipotecario UVA HOY.

¿Cuánto aumentó la UVA?

En 2016 se estableció que el valor de la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) sería equivalente a una fracción mínima del costo medio de construcción de un metro cuadrado de referencia. En ese momento, era de \$14.053, por lo tanto, el valor inicial de la UVA fue de \$14,053. Al comienzo de este año, el precio ascendió a \$185,32 y en la actualidad ha alcanzado los \$412,84, lo cual ha llevado a muchos deudores a solicitar asistencia al Gobierno.

Durante este año, la Cámara de Diputados aprobó parcialmente un proyecto para atenuar los pagos de los deudores, sin embargo, los senadores emitieron un dictamen con modificaciones al proyecto original que nunca fue debatido en el recinto. En resumen, el dictamen propone que los créditos se ajusten de acuerdo a los salarios en lugar de la UVA, establecer un límite máximo para la tasa de interés, que las cuotas de los deudores no superen el 30% de sus ingresos actuales, suspender los desalojos por un período de un año y que el Banco Central sea la entidad encargada de supervisar su aplicación.

La cuota y la deuda son los dos principales aspectos a tener en cuenta. En relación a la cuota, se observa que ha aumentado aproximadamente al mismo ritmo que la inflación, por debajo de los precios de alquiler y por encima de los salarios. Por ejemplo, un hipotecado en UVA que vive en un departamento de dos ambientes paga una cuota de \$174.500, mientras que, si optara por alquilar, tendría que abonar \$255.700.



En otras palabras, aquellos que optaron por alquilar en lugar de tomar un préstamo hipotecario, se encontrarían en la situación de tener que abonar una cuota más alta en la actualidad.

La deuda A lo largo del crédito, cada cuota que se paga disminuye la deuda pero no cambia el valor de la propiedad. Esto implica que el patrimonio aumenta. Por lo general, el crédito hipotecario se considera una forma de ahorrar o acumular capital debido a esto. Entonces, a medida que se van pagando las cuotas y la deuda disminuye, se debe cada vez menos y el patrimonio del deudor aumenta", resume.

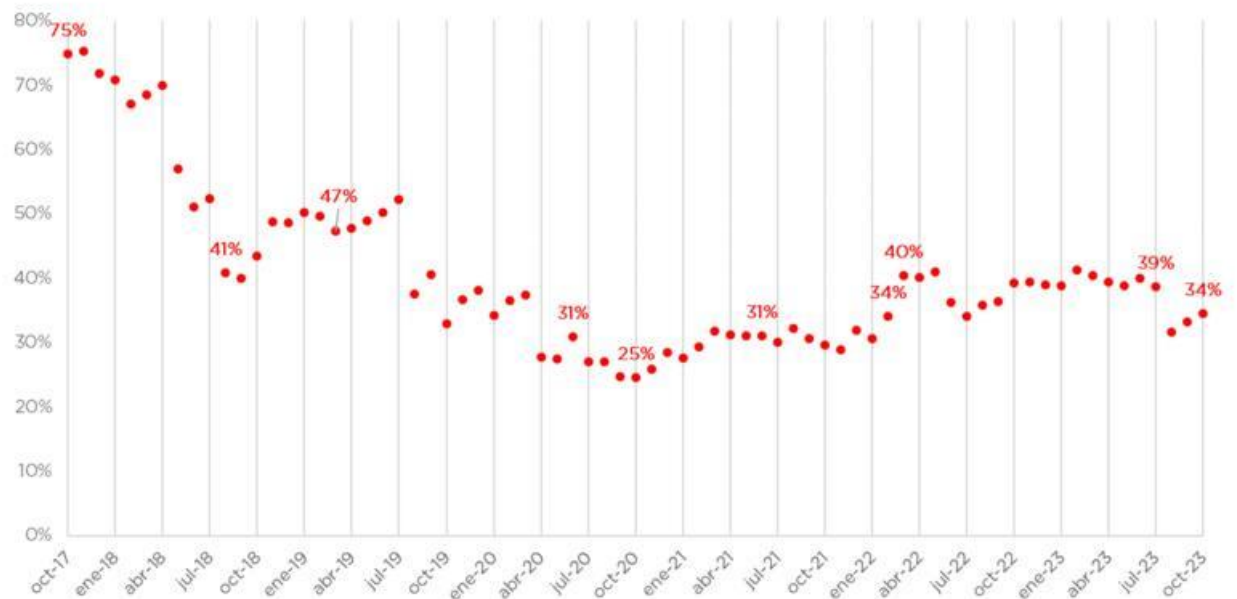
Sin embargo, procede a explicar la particularidad de los UVA en Argentina: se trata de un activo en dólares y un pasivo en pesos indexados. Pone como ejemplo a una persona que obtuvo un préstamo por el 75% del valor de la vivienda. "Pero ese 75% se calcula en el momento en que se otorga el préstamo. Si, al mes siguiente, el valor de la propiedad aumenta en relación a la deuda, ese porcentaje disminuye.

"El individuo que inició debiendo el 75% del valor de la vivienda en 2017, debido a la devaluación y el aumento del valor del inmueble, llegó a deber el 25% a mediados de 2020. La relación deuda-vivienda había disminuido dos tercios en tan solo tres años".

Afirma que debido a la falta de créditos y la crisis macroeconómica, el valor de la propiedad se devaluó, la deuda aumentó y alcanzó más del 40%, aunque en la actualidad está cerca del 35%. Es decir, en un préstamo hipotecario que falta mucho tiempo para pagar, la deuda ya representa una porción muy pequeña del valor de la vivienda. Todo esto es un beneficio para el patrimonio del deudor. En otras palabras, si quisiera vender y cancelar el crédito, obtendría un capital que antes no tenía.

En resumen, "el deudor UVA que empezó debiendo el 75%, ahora debe menos de la mitad, cerca del 35%. Una parte de la disminución se debe a los pagos realizados, pero en seis años eso no es tanto. La mayoría se debe a la devaluación y la variación del precio por metro cuadrado".

Deuda en relación al valor de la vivienda
Crédito torgado en julio-17, 25 años, TNA 5,2% anual



Fuente: @fgrouco en base a Zonaprop, BCRA, INDEC

Conclusión y Propuesta.

Tal como lo planteé en este trabajo de investigación, en Argentina los continuos niveles de inflación y oscilaciones en la economía con el correr de los años, sumado al déficit inflacionario argentino por la poca o nula inversión del Estado en dicha materia, el derecho a acceder a una vivienda se terminó por conformar uno de los obstáculos más importantes para el pueblo argentino. Por lo que, en 2016, surgió un método novedoso, cuya innovación era contribuir por parte del Estado, el mismo que había creado en la gente de clase trabajadora, media o baja, un pensamiento de que el acceso a la vivienda era un hecho prácticamente imposible, salvo la intervención de dicha entidad a través de construcciones de viviendas o bien la facilidad de permitirles acceder a créditos hipotecarios que fuesen de posible cumplimiento.

Para esto se conjugaron algunos factores o actores que intervendrían, por un lado entidades financieras beneficiándose a través de asegurarse cobrar una tasa real positiva y estar siempre por encima del índice inflacionario; por otra parte para los tomadores de crédito se les ofreció una notoria flexibilización para acceder a dichas herramientas, ya que podrían contar con créditos cuotas iniciales medianamente bajas comparándolas con otros tipos de créditos y sin requerir de ingresos más altos.

En el momento de su lanzamiento la cuota de un crédito hipotecario era similar a la de un alquiler, con la diferencia no menor que la propiedad del inmueble ya era del tomador del crédito.

Con el correr del tiempo, este idílico proyecto que parecía la solución al problema habitacional considerando todas las aristas positivas que suponían, fueron quedando de lado. El conjunto de deudores hipotecarios bajo la modalidad UVA comenzó a encontrar dificultades crecientes para sostener los pagos peligrando toda su inversión por la imposibilidad total del cumplimiento, generando un endeudamiento secundario a las condiciones macroeconómicas que no acompañaban dicha modalidad.

La inflación aumento en pocos meses al rededor del 100%, sumada a la caída salarial perjudicando gravemente a las familias tomadoras de crédito, la desvalorización del peso argentino trajo aparejada una crisis que no permitió una adaptabilidad a estos periodos inflacionarios. Sin adentrarnos en demasía en la historia, en la actualidad, el argentino se encuentra o podríamos decir “perpetua” en las mismas condiciones socioeconómica.

Pese a esto el Estado debería buscar potenciar que la sociedad confié en el ahorro a largo plazo en UVA, por lo expuesto, en tanto y cuando las condiciones macroeconómicas no logren corregirse, considero que los créditos UVA han perdido interés por parte de la sociedad argentina.

Por lo tanto, considero, que se debe replantear por parte del Estado una intervención más activa, que atraiga y genere no solo la confianza por parte de los argentinos a cambio de una formula clara, transparente y con su debida protección jurídica para lograr hacerle frente a las próximas crisis financieras, haciendo extensivo este recurso crediticio a toda familia necesitada de un hogar.

Tal vez implementando algún método de tipo amortiguador para que se le brinde a los deudores que ya cuenten con un crédito UVA la posibilidad de cambiar de alguna manera un mecanismo de ajuste de la deuda pensando que a futuro se repita la historia, donde los salarios y la inflación no vayan de la mano, pero de igual manera permitiéndoles solventar la deuda.

Si bien este trabajo no contempla la manera explícita que esto puede llevarse a cabo, de manera tacita, si considero que el Estado podría evaluar asignar un ente que regule dichos créditos de manera imparcial beneficiando ambos actores, tanto para las entidades financieras como para los deudores tomadores de estos créditos, pero con el fin de

perpetuar la economía creciente, beneficiando a las entidades financieras como precursores de crédito hipotecarios adaptándose a los periodos inflacionarios sin perder la posibilidad de ofrecer nuevos créditos UVA y al beneficiario del crédito prolongaciones de pago, mecanismo de ajuste de deuda y cuotas sin verse afectadas sus obligaciones por la crisis intermitente, y pueda acceder de esta manera a su derecho de vivienda propia.

Si bien en mi propuesta no contemplo costos adicionales o variables en los créditos, como monto a ofrecerse, plazos o tasas de interés dejando abierta la posibilidad de en un futuro analizarlo más profundamente, si considero la urgencia de implementar algún tipo de solución de este tenor a esta problemática actual.

Bibliografía

Alterini, A. (1996). DERECHO DE LAS OBLIGACIONES CIVILES Y COMERCIALES. BUENOS AIRES:Abeledo Perrot.

Borda, A (2018). Derecho civil, contratos. 1ra Ed. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.. La ley.

Código Civil y Comercial de la Nación comentado / Gustavo Caramelo ; Sebastián Picasso ; Marisa Herrera. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Infojus, 2015.

Comunicación “A” 5945. Banco Central de la República Argentina, CABA, Argentina.

Comunicación “A” 6069. Banco Central de la República Argentina, CABA, Argentina.

Comunicación “A” 6494. Banco Central de la República Argentina, CABA, Argentina.

Ley N° 23928. Ley de Convertibilidad del Austral. 27 de marzo de 1991, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Ley N° 24330. Consitución de la Nación Argentina. 15 de diciembre de 1994, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Ley N° 25561. Emergencia Pública y Reforma del Régimen Cambiario. 6 de enero de 2002, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ley N° 25713. Coeficiente de Estabilización de Referencia. 8 de enero 2003, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Ley N° 26994. Codigo civil y comercial de la Nación. 01 de octubre de 2014, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Ley N° 27261. Sistema para el Fomento de la Inversión en Vivienda. 15 de septiembre de 2016, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Lorenzetti, R. L. (2018). Tratado de los Contratos - Parte General. En R. L. LORENZETTI, Tratado de los Contratos - Parte General (pág. 806). Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni Editores.

Anexo.

Anexo I: Términos y condiciones línea de préstamos hipotecarios “En UVA”

 Banco Nación CUIT: 30-50001091-2 Casa Central - Bme. Mitre 326 C.A.B.A. - C.P.: C1036AAF	LÍNEA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS “EN UVA” REGLAMENTACIÓN Nº 538 “1A” – Información y Requisitos al Cliente (Cartera de Consumo)
--	--

Anexo a la Solicitud Única de Productos Nº _____ de fecha ____/____/____

USUARIOS
Esta línea de préstamos hipotecarios podrá ser solicitada por cualquier persona humana en actividad laboral (en relación de dependencia o contratados, autónomos y monotributistas), jubilada y/o pensionada
CARACTERÍSTICAS DE LA LÍNEA

- DESTINO PERMITIDO:**
 - Adquisición de vivienda única** y de ocupación permanente.
 - Cambio de vivienda única** y de ocupación permanente.
 - Construcción de vivienda única** y de ocupación permanente, en terreno propio.
 - Ampliación, refacción o terminación de vivienda única** y de ocupación permanente.
- DESTINO NO PERMITIDO:**
 - No se admite la adquisición de propiedades que se destinen total o parcialmente al uso comercial y/o profesional, como tampoco aquellas que contengan locales comerciales.
 - No se financiará la adquisición del terreno asiento de la construcción de la vivienda única y de ocupación permanente.
- MODALIDAD:** En **UVA** (Unidad de Valor Adquisitivo)
- LIQUIDACIÓN:** En pesos, los cuales serán convertidos en UVA al momento de la liquidación del préstamo.
- MONTO MÍNIMO:** \$ 250.000 (pesos doscientos cincuenta mil).
- MONTO MÁXIMO:**
 - Para los destinos **Adquisición o Cambio de vivienda única**: **\$2.984.000.-** (pesos dos millones novecientos ochenta y cuatro mil) y está limitada a que el valor de compra o tasación de la vivienda, de ambos el mayor, no exceda los \$ 3.730.000.- (pesos tres millones setecientos treinta mil).
 - Para el destino **Construcción de vivienda única**: **\$2.984.000.-** (pesos dos millones novecientos ochenta y cuatro mil) y está limitada a que no supere el 100% (ciento por ciento) del Presupuesto de Obra incluyendo el IVA.
 - Para el destino **Ampliación, Refacción o Terminación de vivienda única**: **\$1.500.000.-** (pesos un millón quinientos mil)
- PROPORCIÓN DE APOYO:**
 - Para el destino **Adquisición de vivienda única**: Hasta el 80% (ochenta por ciento) del valor de compra o tasación, de ambos el menor.
 - Para el destino **Cambio de vivienda única**: Hasta el 100% (ciento por ciento) de la diferencia entre el valor de la vivienda que se adquiere (considerando el valor de compra o tasación, de ambos el menor) y el valor de venta o tasación (de ambos el mayor) del inmueble que se reemplaza.
 - Para el destino **Construcción de vivienda única**: Hasta el 100% (ciento por ciento) del Presupuesto de Obra.
 - Para el destino **Ampliación, Refacción o Terminación de vivienda única**: Hasta el 100% (ciento por ciento) del presupuesto de obra, sin superar el 50% (cincuenta por ciento) de la tasación de la vivienda previo a la obra.
- PLAZO MÍNIMO:** 5 (cinco) años
- PLAZO MÁXIMO:**
 - Para los destinos **Adquisición, Cambio ó Construcción de vivienda única**: **Hasta 30 (treinta) años**
 - Para el destino **Ampliación, Refacción o Terminación de vivienda única**: **Hasta 10 (diez) años**
- INTERÉS:** El préstamo devengará un interés compensatorio vencido sobre saldos pagaderos por período mensual, conjuntamente con las cuotas de amortización de capital:
 - Usuarios en relación de dependencia y jubilados y/o pensionados (que adhiera a un paquete de servicios de productos y perciba sus haberes por el Banco) o usuarios monotributistas o autónomos (que adhieran a un paquete de servicios de productos), por toda la vigencia del préstamo: 3,50% (tres con cincuenta centésimos por ciento) TNA Fija. (¹)
 - Resto de los Usuarios: 4,50% (cuatro con cincuenta centésimos por ciento) TNA Fija.

En ambos casos, para los usuarios que hayan abonado en tiempo y forma las últimas 12 (doce) cuotas del préstamo, se le reintegrará una vez por cada período de 12 (doce) meses, dentro de un plazo no mayor a 5 (cinco) días hábiles, el importe correspondiente a la mitad de la última cuota pura (capital mas interés) abonada. Dicha bonificación no será aplicable en casos de adelanto de cuotas ni precancelaciones del préstamo.

El interés excluye el Impuesto al Valor Agregado o cualquier otro impuesto vigente o futuro, que en caso de corresponder, será a cargo de LA PARTE DEUDORA y se cancelará conjuntamente con cada pago de interés.

(¹) Cuando se trate de más de un usuario, bastará con que solo uno de ellos adhiera a un paquete de servicios de productos. La renuncia al paquete de servicios de productos durante el plazo del préstamo, implicará que a partir de ese momento se le aplique al préstamo otorgado la tasa de interés prevista para Usuarios que no adhieran a un paquete de servicios de productos.

11. **GARANTÍA:** Hipoteca en primer grado sobre el inmueble asiento de la vivienda única y de ocupación permanente o sobre el terreno donde se realizará la construcción de la vivienda única y de ocupación permanente o sobre el inmueble donde se realizará la ampliación, refacción o terminación, según corresponda.

La hipoteca será susceptible de ser securitizada en los términos establecidos en la Ley N° 24.441 y sus normas complementarias.

Para el caso del/de los codeudor/es: Se constituirá una fianza solidaria por el monto y en el carácter de garante solidario, liso, llano y principal pagador del financiamiento.

12. **DESEMBOLSO:**

- Para los destinos Adquisición, Cambio, Ampliación, Refacción o Terminación de vivienda única: se efectuará un único desembolso.
- Para el destino Construcción de vivienda única: se efectuarán 3 (tres) desembolsos. Los intereses de los distintos desembolsos serán capitalizados a los 30 (treinta) días de la fecha de finalización de la obra ⁽²⁾, sumándose de tal forma a la obligación principal.

13. **REGIMEN DE AMORTIZACIÓN:** Las cuotas se liquidarán en forma mensual por sistema francés.

- Para el destino Construcción de vivienda única: La fecha de vencimiento de la primera cuota de capital operará a los 30 (treinta) días de la fecha de finalización de la obra o de los 12 (doce) meses desde el primer desembolso.

14. **SEGURO DE INCENDIO:** Por el monto equivalente al valor de reconstrucción de la propiedad (es decir solamente lo edificado o construido), sin tener en cuenta el valor del terreno, endosado a favor del Banco.

15. El Banco dará al cliente la opción de extender el número de cuotas originalmente previstas, cuando el importe de la cuota a pagar supere en 10% (diez por ciento) el valor de la cuota que resultaría de haber aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios ("CVS"), desde su desembolso, por única vez.

En esa circunstancia, el Banco notificará al cliente y ante su solicitud expresa de ejercer tal opción, el Banco extenderá en hasta un 25% (veinticinco por ciento) el plazo originalmente previsto para el préstamo.

COSTO FINANCIERO TOTAL

PLAZO	COSTO FINANCIERO TOTAL ⁽³⁾
años	%
Calculado para un préstamo de \$100.000.-	

INGRESOS NETOS MÍNIMOS / RELACIÓN DE ENDEUDAMIENTO

RELACIÓN DE ENDEUDAMIENTO: para la afectación de ingresos se computarán las deudas que registren con este Banco y en otras entidades financieras por préstamos de similar naturaleza, personales y familiares, los hipotecarios destinados a vivienda.

- Relación cuota/ingreso: no deberá superar:
 - o Para los destinos Adquisición, Cambio, Ampliación, Refacción o Terminación de vivienda única: el **25% (veinticinco por ciento)** de los ingresos netos calculados.
 - o Para el destino Construcción de Vivienda Única: el **20% (veinte por ciento)** de los Ingresos Netos calculados.

Se podrá adicionar para determinar el monto prestable los Ingresos Netos que provengan de padres y/o hermanos y/o hijos y/o cualquier persona humana siempre que los mismos se constituyan en codeudores solidarios, lisos, llanos y principales pagadores del préstamo hipotecario que se otorgue a él o los Usuario/s. Para estos casos la relación de endeudamiento no podrán tampoco superar el 25% (veinticinco por ciento) de los ingresos de cada uno ellos.

Para el caso que el/los usuario/s y/o codeudor/es les falte menos de 5 (cinco) años para acogerse al beneficio jubilatorio, se considerarán los siguientes porcentajes a la totalidad de los ingresos computables:

Plazo previsto para jubilarse según el régimen al que pertenece	Porcentaje
12 meses o menos	50%
De 24 a 13 meses	60%
De 36 a 25 meses	70%
De 48 a 37 meses	80%
De 59 a 49 meses	90%

En caso que por lo menos alguno de los Codeudores tenga patrimonio, dichos porcentajes podrán ser incrementados en 5 (cinco) puntos porcentuales.

En el caso que se incluyan codeudores, la afectación de los ingresos de el o los solicitantes deberá/n representar como mínimo el 20% (veinte por ciento) del total de la cuota.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

- Documento Nacional de Identidad (DNI) y fotocopia del mismo.
- Clave Única de Identificación Laboral (CUIL) reconocida por ANSeS.
- Último resumen de tarjeta de crédito, o factura de un servicio fijo (a fin de establecer domicilio)

USUARIOS EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA:

- Últimos tres (3) recibos de haberes
- Último resumen de ANSES o constancia de cumplimiento de las obligaciones del empleador

USUARIOS AUTONOMOS:

Inscriptos en Ganancias / Monotributistas: DD.JJ de Ganancias / Monotributo. Documentación que permita demostrar los ingresos.

⁽²⁾ o de una vez cumplido el plazo máximo permitido o de declarado el incumplimiento del cronograma de desembolso.

⁽³⁾ CFT TNA: Costo Financiero Total expresado en Tasa Nominal Anual. Utilizando para el cálculo la tasa vigente al momento de su concertación, este CFT se modificará en función de la variación que experimente la tasa de interés pactada.

**Banco Nación**CUIT: 30-50001091-2
Casa Central - Bme. Mitre 326
C.A.B.A. - C.P.: C1036AAF**LÍNEA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS "EN UVA"**

(Continuación)

REGLAMENTACIÓN N° 538 "1A" -
Información y Requisitos al Cliente

(Cartera de Consumo)

- Acreditación del destino:
 - Para todos los destinos: Formulario de Índice de titularidad de la jurisdicción de que se trate (domicilio del solicitante y ubicación del bien en cuestión), emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente.
 - Para destino Construcción de vivienda de ocupación permanente en terreno propio: Escritura del terreno donde se realizará la construcción; Planos aprobados y/o visados, según corresponda, por la Autoridad competente y Presupuesto y Cronograma de Obra, suscripto por profesional con incumbencia en la materia.

ANTIGÜEDAD LABORAL MÍNIMA**USUARIOS EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA:**

- Empleados de planta permanente: 6 (seis) meses.
- Empleados contratados: 1 (un) año y contrato anual vigente.

USUARIOS AUTÓNOMOS:

- Inscriptos en Ganancias: 1 (un) año en el ejercicio de la profesión u oficio a partir de la presentación de la primera DDJJ de Ganancias.
- Monotributistas: 2 (dos) años de antigüedad en la profesión u oficio a partir de la inscripción en el Monotributo.

CARGOS**Correspondientes a la Hipoteca**

- Impuestos de Sellos
- Foja elaborada, Matriz y Testimonio
- Certificado de Dominio e inhibiciones
- Concuerda
- Legalización (de corresponder)
- Impuesto Ley 25413 - Ley de Competitividad Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuenta Corriente Bancaria y Otras Operaciones (de corresponder)
- Estudio de Título
- Diligenciamiento

OTRAS CONDICIONES

Plazo estimado para la aceptación o rechazo de la solicitud: 7 (siete) días hábiles a partir que el cliente presente en la sucursal toda la documentación requerida.

Cargo por Gestión de Cobranza Prejudicial: En caso que la operación se encuentre impaga con un atraso de 15 (quince) días corridos el solicitante deberá abonar un cargo de 1% (uno por ciento) más IVA, sobre la deuda reclamada en concepto de gestión de cobranza prejudicial. Período de Gestión: 75 (setenta y cinco) días corridos.

Cargo por Gestión de Cobranza Extrajudicial: En caso que la operación se encuentre impaga con un atraso de 91 (noventa y un) días corridos el solicitante deberá abonar un cargo de 1% (uno por ciento) más IVA, sobre la deuda reclamada en concepto de gestión de cobranza prejudicial. Período de Gestión: 90 (noventa) días corridos.

NOTIFICACIÓN AL CLIENTE - CLASIFICACIÓN EN EL SISTEMA FINANCIERO

Quedo expresamente notificado que, a mi solicitud, el Banco de la Nación Argentina, deberá comunicarme la última clasificación que me ha asignado, junto con los fundamentos que lo justifiquen según la evaluación realizada por esa Institución, detallando el importe total de las deudas del sistema financiero y las clasificaciones asignadas que surjan de la última información disponible en la "Central de deudores del sistema financiero".

El Banco contará con el plazo de diez días corridos a partir de la fecha de recepción de mi solicitud, a efectos de dar cumplimiento a lo anterior.

_____ Firma Aclaración: _____ Tipo y N° documento _____ ☐ CUIT ☐ CUIL ☐ CDI N° _____	_____ Firma Aclaración: _____ Tipo y N° documento _____ ☐ CUIT ☐ CUIL ☐ CDI N° _____
_____ Firma Aclaración: _____ Tipo y N° documento _____ ☐ CUIT ☐ CUIL ☐ CDI N° _____	_____ Firma Aclaración: _____ Tipo y N° documento _____ ☐ CUIT ☐ CUIL ☐ CDI N° _____

Índice

Resumen.....	2
Introducción.....	3
Planteo del problema.....	5
Objetivo General.....	6
Objetivo Especifico.....	6
CAPITULO I. Marco Jurídico	
Derecho Privado e Individual.....	6
Estado de Derecho	8
Principio de Buena Fe y Abuso del Poder.....	11
Abuso de posición dominante.....	13
Contratos de Adhesión, según el código civil y comercial.	16
Derechos reales de garantía. Parte general.....	20
Caracteres esenciales de las garantías reales.	21
Ordenamiento jurídico especial de la hipoteca.....	24
La Constitución nacional.....	28
Tratados internacionales y derecho a la vivienda.....	28
Derecho Comparado.....	29
La seguridad Jurica.....	29
Elementos Fundamentales del derecho a una vivienda adecuada.....	31
Derecho al consumidor.....	32
Reforma de la Constitución Nacional (1994)	39
Ley 27.271. Sistema de Fomento de la Inversión en la Vivienda.....	39
Ley 27.541. Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Nacional.....	40

Decreto 319/20. Emergencia publica (covid-19)	41
CAPITULO II. Parte histórica.	
Historia del Crédito Hipotecario.....	41
Plan quinquenal de Perón y gobiernos posteriores	42
CAPITULO III. ¿Qué es un préstamo UVA?	
Créditos hipotecarios indexados UVA.	45
¿Qué es el coeficiente de estabilización de Referencia (CER)	46
¿Cómo se determina el valor de la UVA?	46
¿Cómo se actualiza el valor de la UVA?	47
¿Cómo afecta esto al capital adeudado?	47
¿Cuáles son las consecuencias para mi deuda si financio el capital a un plazo más largo?.....	48
Requisitos para solicitar un crédito UVA.	48
CAPITULO IV. Situación en el exterior.	
Crédito Hipotecario en España.	49
CAPITULO V. Distintos proyectos de ley.	
Proyecto llevado adelante por Julio Cesar Cobos. Años 2022.	51
Ultimo Proyecto tratado en la cámara de diputados y aprobado con media sanción. (Año 2023). Fundamentos.....	53
CAPITULO VI. Fallos Jurisprudenciales.	
Fallo Azulay Marcos Enrique C/ BBVA Banco Frances S.A P/Proceso de Consumo.....	56
Fallo Butera Flavio Damián C/Banco de la provincia de Buenos Aires S/medida Cautelares (Traba/levantamiento)	71
Fallo Giangrande, Yanina C/Banco de la Provincia de Buenos Aires S/Acción de reajuste.....	74

CAPITULO VII. El crédito hipotecario UVA hoy.

¿Cuánto aumentó la UVA?	80
Conclusión y Propuesta.	82
Bibliografía.....	85
Anexo.....	86
Índice.	89