

**TRABAJO FINAL DE GRADO**



**ALUMNO:** GUSTAVO WALTER BERDUN

**TUTOR:** Dr. DIEGO LUCIANO PERDRIEL

**TRABAJO FINAL DE GRADO**

**LOS CREDITOS HIPOTECARIOS UVA, LA PROTECCION QUE DEBE  
BRINDAR EL ESTADO**

**ÍNDICE**

<b><u>RESUMEN</u></b>	5
<b><u>INTRODUCCIÓN</u></b>	6
<b><u>CAPITULO I.</u></b>	
1.1 Planteo del problema de investigación	7
1.2 Objetivos	7
1.3 Metodología.....	8
<b><u>CAPITULO II</u></b>	
<b><u>DESARROLLO</u></b>	
<b><u>MARCO JURIDICO Y ANTECEDENTES LEGISLATIVOS</u></b>	
2.1 La Constitución Nacional, Los Tratados Internacionales y el derecho a la vivienda....	9
2.2 Elementos fundamentales del acceso a una vivienda adecuada.....	10
2.3 El Código Civil de Vélez, la reforma de la ley 17.711.....	11
2.4 La Ley de Defensa del Consumidor.....	12
2.5 La reforma Constitucional de 1994.....	13
2.6 El código civil y comercial y los contratos.....	13
2.7 LEY 27271. Sistema de Fomento de la Inversión en la Vivienda .....	15
2.8 LEY 27.541. Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública Nacional.....	15
2.9 DECRETO 319/20. Emergencia Pública (COVID-19) .....	16
2.10 DECRETO 767/20.Prórroga de la Emergencia Pública (COVID-19) .....	17
2.11 Breve explicación del Crédito UVA.....	17
<b><u>CAPITULO III</u></b>	
<b><u>INDAGACIONES PRELIMINARES</u></b>	

3.1 Marco Teórico – Realidad Argentina .....	18
3.2 Antecedentes Históricos.....	20

#### **CAPITULO IV**

#### **ALCANCES Y REGULACIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS UVA EN ARGENTINA**

4.1 Que son las unidades UVA (Unidad de Valor Adquisitivo) .....	30
4.2 ¿De qué depende el valor del UVA?.....	30
4.3 ¿A quiénes están dirigidos los créditos UVA?.....	30
4.4 ¿Para qué se pueden usar los créditos UVA?.....	31
4.5 ¿Cómo se calcula el crédito hipotecario UVA?.....	31
4.6 Ventajas y desventajas que presentaban los créditos hipotecarios UVA al momento de su lanzamiento (2016) .....	31
4.7 El crédito UVA durante la pandemia y postpandemia.....	32
4.8 Esquema de convergencia.....	33
4.9 Ley de Solidaridad N° 27.541.....	34

#### **CAPÍTULO V**

#### **POSICION DE LOS TRIBUNALES ARGENTINOS EN TORNO A LA PROTECCIÓN DEL TOMADOR DEL CRÉDITO**

5.1 ¿El ofrecimiento de créditos hipotecarios destinados a la vivienda, deberían ser monitoreados por el estado?.....	36
5.2 Principio de buena fe.....	36
5.3 Los contratos de adhesión.....	38
5.4 El derecho consumeril y los créditos UVA.....	39
5.5 Jurisprudencia relacionada con los créditos UVA.....	43
5.6 El desfasaje entre el capital contratado y el capital exigido.....	48

#### **CAPITULO VI.**

#### **APORTES DEL CONGRESO PARA MITIGAR INEQUIDADES**

6.1 Proyecto de ley Diputado Julio Cleto COBOS.....	52
6.2 Proyecto de ley Diputado Álvaro LAMADRID.....	53

6.3 Proyecto de ley Diputada María Liliana PAPONET.....	54
6.4 Proyecto de ley Diputado José Luis GIOJA.....	55
6.5 Debate de los proyectos de ley en la Cámara de Diputados .....	55

## **CAPITULO VII.**

### **LEGITIMIDAD DEL HIPOTECARIO UVA PARA VEHICULIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA. AUSENCIA DE SEGURIDAD JURÍDICA.**

7.1 ¿Los créditos hipotecarios UVA, son el vehículo apropiado que brinda seguridad jurídica a quienes pretenden lograr el tan ansiado sueño de la casa propia?.....	56
7.2 La seguridad jurídica.....	57
7.3 Los lineamientos del BCRA hacia todos los bancos en materia de créditos hipotecarios.....	58

## **CAPÍTULO VIII.**

<b><u>CONCLUSIÓN</u></b> .....	60
<b>MARCO NORMATIVO</b> .....	65
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	66

## **RESUMEN**

El presente trabajo de investigación se propone indagar sobre la viabilidad de los créditos UVA como una posible solución para solventar los problemas de acceso a la vivienda del gran universo de trabajadores. Históricamente en Argentina el estado ha facilitado ese acceso a la vivienda teniendo en cuenta, progresivamente, el poder adquisitivo de quienes los toma. Lo que se pretende en el presente trabajo es analizar cuáles son las condiciones de éxito del mutuo hipotecario UVA a fin de proponer una solución para Argentina.

Para tal fin se ha realizado una recopilación de leyes, decretos, libros, informes y artículos, que, dejan ver cómo el estado históricamente, ha promovido e impulsado acciones tendientes a facilitar el acceso a este derecho humano, en algunos casos con participación estatal mayoritaria y en otras con inversión privada que complementa la que activa el estado, y siempre teniendo en cuenta al asalariado.

Luego, se procede al diagnóstico de cómo es la dinámica actual del acceso a la vivienda y su relación con la implementación de los créditos UVA. A su vez, se estudian los alcances y regulación de los créditos UVA en Argentina. Además, se presenta jurisprudencia relacionada con el tema, como también proyectos de ley que se han presentado para que los créditos UVA sean calculados con nuevos sistemas de mutuos hipotecarios.

Con la información recopilada a lo largo del trabajo, se plantea la necesidad que el Estado controle el proceso de todo el mutuo hipotecario UVA y finalmente, una propuesta de conciliación que ayude a solventar el interrogante inicial sobre la posible viabilidad de la toma de un crédito UVA como método de acceso a la vivienda.

## INTRODUCCION

Las constantes oscilaciones de nuestra economía a través de los años y, las pocas obras del Estado tendientes a paliar la crisis habitacional, hicieron que, para acceder a la vivienda propia, el habitante de nuestro país deba recurrir irremediamente a un crédito hipotecario.

La importancia que tiene para cualquier persona acceder a la vivienda propia reviste aspectos políticos, económicos y sociales que hacen al desarrollo de una sociedad, mientras que dicho acceso normalmente se da a través de un préstamo hipotecario.

Es aquí donde interesa destacar que el tomador de una obligación de este tenor pueda, en el acto de solicitar el crédito, cuente con la información clara en cuanto cuota que se le propone, así las tasas de interés, sus variaciones durante la vida del crédito a fin de saber si podrá hacer frente a la obligación.

Esa es la Buena Fe creencia existente al momento de embarcarse en su obligación, que, capítulos más adelante desarrollaré. La buena fe que debe estar presente no sólo al inicio del contrato sino durante la ejecución del mismo, sino además para ambas partes, no solo para la parte débil, -tomador- sino también para la parte fuerte o dominante -entidad financiera- que, por ser solvente, conocedor del negocio, y paradójicamente, quien además redacta las cláusulas y pone las condiciones.

Insisto, el individuo tomador 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 estimar las variables macroeconómicas que pudieran afectar la economía en los años venideros.

La indexación de las unidades de otorgamiento tiene el efecto de actualizar tanto el capital como la cuota exigible cada mes al tomador del préstamo. Es aquí que se plantea el problema principal de cómo impacta la actualización de la unidad de vivienda (UVA) tanto en el capital y la variación de la cuota a pagar por el tomador y la real posibilidad de realizar la devolución del capital y el pago efectivo de la obligación mensual.

Es allí donde el estado tendría que intervenir para evitar el abuso de la posición dominante, verbigracia del sistema financiero. Máxime que en el caso de los créditos UVA fue el Estado un impulsor publicitario, ese mismo Estado que a su vez es el generador de las oscilaciones que afectan los coeficientes tomados en cuenta para los aumentos de los créditos en función de sus políticas.

Por ello entiendo, que el Estado debe estar presente, y que su desafío debe consistir, en elaborar una política pública que logre brindar la seguridad jurídica que se espera en todo proyecto y en uno tanto o más importante como es la vivienda propia. El estado debe garantizar una financiación real y efectiva que les permita acceder a la vivienda propia, asegurar y sostener el cumplimiento de la obligación sin variaciones de porcentuales ni importes, en los años venideros, concretamente que se le brinde al tomador del crédito ni más ni menos que seguridad jurídica.

## CAPITULO I

### 1.1 PLANTEO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION

**¿Los créditos hipotecarios UVA, son el vehículo apropiado que brinda seguridad jurídica a quienes pretenden lograr el tan ansiado sueño de la casa propia?**

En cualquier préstamo hipotecario siempre existe un comprador de un inmueble que recurre a la financiación de una entidad financiera de carácter público o privado, donde ésta otorga financiamiento a largo plazo constituyendo un gravamen sobre el activo a financiar (inmueble) denominada hipoteca.

Este contrato, entre la entidad financiera y un particular, siempre tiene una moneda en la cual está expresada el pasivo para el tomador, un plazo, tasa, un sistema de amortización y un máximo porcentaje de asistencia a financiar en función del valor del inmueble.

Bajo el sistema UVA, el tomador del crédito lo hace en función a una tasa fija, siendo el capital adeudado expresado en unidades UVA, es decir que, si el valor de la unidad UVA aumenta en el tiempo, también el capital adeudado en pesos crecerá, al igual que la cuota exigible mensualmente a lo largo de la vida del préstamo, por la variación del valor de la unidad UVA, es esta cuestión que lo desarrollaré más adelante en profundidad.

**¿El ofrecimiento de créditos hipotecarios destinados a la vivienda, deberían ser monitoreados por el estado?**

El estado, históricamente ha facilitado el acceso a la vivienda con créditos que tienen en cuenta, progresivamente, el poder adquisitivo de quien los toma. Para ello, se tuvo que planificar como podrían impactar a largo plazo el cumplimiento de la obligación adquirida.

Por esta cuestión básica de poder de policía que constitucionalmente, le ha sido endilgada al estado, los controles que debe realizar sobre las entidades que otorgan líneas crediticias a los futuros adquirentes se tornan imprescindibles. Lo que no implicaría el ejercicio de la especulación, por parte de las entidades financieras que otorgarían los créditos, por ello el Estado debe garantizar que los derechos de los tomadores de los créditos no se vean ultrajados, impidiendo tal maniobra por parte de los particulares, con miras al beneficio común de la sociedad.

**¿Debe el desfasaje ocurrido en el transcurso del crédito hipotecario UVA, ser afrontado o mejor dicho soportado por quienes se ubican como la parte débil en la transacción financiera?**

Los actores económicos tienen derecho fundamental a la estabilidad en los marcos jurídicos que regulan su actividad, pero no un derecho fundamental a que el derecho maximice sus ingresos.

El común de la gente tiene que tener bases sólidas en su inversión, que el acto de emprender un negocio sea cubierto por leyes que acompañen a los más desprotegidos en el mercado económico. El ordenamiento jurídico debe apoyar la inversión, y también cumplir con los preceptos constitucionales que brindan protección al ciudadano, cuya mayor aspiración es que no tenga imprevistos económicos que hagan de imposible cumplimiento la obligación asumida.

“Un ordenamiento jurídico que funcione correctamente es aquel que posee mayores mecanismos de control ante la toma de decisiones políticas, o que al menos impida el abuso de dicha discrecionalidad, que puede traer aparejado el conculcamiento de derechos adquiridos”. (Sherwood, R, Shepherd, Geoffrey, Calso De Souza, M., 1984)

## **1.2 OBJETIVOS:**

### **Objetivo general**

. Demostrar cuál o cuáles podrían ser los argumentos para defender la hipótesis de la pretendida Seguridad Jurídica, con la que se ha contratado este mutuo hipotecario, con la intención de poder acceder a su primera vivienda. Valorar la suficiencia del sistema protectorio Constitucional, a la luz de lo que sucede con los préstamos UVA, a nivel normativo e histórico. Esto con la tranquilidad que lo ofrecido para llegar a su objetivo, ha sido fuente de una obligación clara, predecible en el tiempo, de buena fe, y, responsablemente informada por la entidad financiera; en cuanto a los parámetros de su posterior cumplimiento, y, particularmente el otorgado en unidades de vivienda (UVAS) aplicado desde abril de 2016, a fin de verificar su viabilidad en un plazo prolongado de tiempo.

### **Objetivos específicos:**

1. **Describir cómo;** a lo largo de la historia económica argentina, la política de vivienda estuvo condicionada por vaivenes de la economía y de la política en nuestro país.
2. **Determinar a la luz del sistema jurídico actual:** el sueño de la casa propia puede transformarse en una utopía, o bien; si el común de la gente analiza desde sus aportes familiares, que en ocasiones suelen ser magros, la posibilidad de ahorrar para llegar a formalizar la compra.
3. **Determinar a la luz del sistema jurídico actual:** si los créditos hipotecarios UVA, son el vehículo apropiado que brinda seguridad jurídica a quienes

**pretenden lograr el tan ansiado sueño de la casa propia**, en el corto o mediano plazo.

4. **Establecer si:** le compete al estado monitorear a las entidades financieras, que fueron quienes otorgaron créditos para el acceso a la vivienda, en el marco de lo propuesto por el Banco Central de la República Argentina.
5. **Establecer si:** el sistema de préstamos hipotecarios mediante UVA es viable, teniendo en cuenta la variación del valor de la unidad UVA que el tomador del crédito debe afrontar en cada cuota y, que también influye en el capital, durante distintas etapas de su vida laboral activa e incluso pasiva.

### **1.3 METODOLOGIA**

El presente estudio parte de un enfoque cualitativo, dado que se analiza la realidad de los sistemas que regulan el acceso a la vivienda en Argentina, particularmente el sistema de unidades UVA. Su diseño es de carácter histórico-descriptivo porque se explica la problemática partiendo de un periodo de tiempo pasado. Es no experimental y transversal pues se recolectan y estudian datos en un periodo de tiempo específico (Hernandez Sampieri,R & Fernandez Collado,C & Baptista Lucio,M, 2014).

Dicho análisis se detiene en el estudio de caso único, ya que la unidad de análisis la constituye el sistema de préstamos hipotecarios UVA en Argentina.

La información recolectada se conforma de:

- fuentes primarias, leyes y decretos;
- fuentes secundarias: libros, informes y artículos vinculados a la problemática elegida.

La herramienta de recolección de datos primarios consistió en la lectura y riguroso examen de la unidad de análisis cuyos ejes temáticos fueron:

- el acceso a la vivienda
- los créditos hipotecarios bajo la modalidad UVA
- Posibilidad de hacer frente a la cuota mensual por los tomadores y la extensión del plazo ante cambios sustanciales en el valor de la cuota y desactualización del ingreso.
- Actualización del capital.

Tendré en cuenta en el presente trabajo de investigación, lo que acontece con el grupo de personas que se encuentra transcurriendo el cumplimiento de un crédito hipotecario bajo la modalidad UVA, en base a informes provenientes del Banco Central de la República Argentina (en adelante BCRA). Me refiero específicamente al crédito hipotecario, porque en

esta modalidad de créditos UVA también tenemos a quienes han tomado créditos personales o prendarios bajo esta característica.

Finalmente, y, teniendo en cuenta el material aportado, leyes, tratados internacionales, decretos, reglamentos, doctrina válida, informes, artículos relacionados con el tema en internet, publicaciones en redes sociales de los tomadores de créditos UVA, esbozaré una línea de pensamiento para el abordaje y posible solución de la problemática.

## CAPITULO II DESARROLLO

### MARCO JURIDICO Y ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

#### 2.1 La Constitución Nacional, Los Tratados Internacionales y el derecho a la vivienda

La tutela de los intereses y los derechos del consumidor y del usuario de bienes y servicios han generado preocupación en la legislación universal, especialmente en el ámbito del derecho constitucional y privado.

Así el artículo 42 de la Constitución Nacional considera al consumidor como un sujeto de derechos fundamentales, en coincidencia con la legislación especial y la voluminosa jurisprudencia y doctrina existentes en la materia. El artículo mencionado trata básicamente a los derechos primarios fundamentales, como lo son: el acceso al consumo, la libertad de elección, el trato equitativo y digno y también a la educación para el consumo.

El plexo constitucional se ocupa primordialmente de la seguridad e intereses económicos surgidos de la relación de consumo y del uso de bienes y servicios, los que atañen a nuestro análisis, de fundamental importancia en la relación de consumo.

Respecto del Derecho a la vivienda en el mundo, en los tratados internacionales fue reconocido en distintas oportunidades. 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 tratados internacionales de derechos humanos han reconocido o mencionado desde entonces el derecho a una vivienda adecuada o algunos de sus elementos, como la protección del hogar y la privacidad. (NACIONES UNIDAS. Oficina del Alto Comisionado, 2010)

El derecho a una vivienda adecuada incumbe a todos los Estados, puesto que todos ellos han ratificado por lo menos uno de los tratados internacionales relativos a la vivienda adecuada y se han comprometido a proteger el derecho a una vivienda adecuada mediante declaraciones y planes de acción internacionales o documentos emanados de conferencias internacionales.

El **Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales** de las Naciones Unidas ha hecho hincapié en que el derecho a una vivienda adecuada no debe interpretarse de forma restrictiva, sino entenderse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Las características del derecho a una vivienda adecuada están definidas principalmente en las observaciones generales del Comité N.º 4, **relativa al derecho a una vivienda adecuada (1991)** y N.º 7, **relativa a los desalojos forzosos (1997)**. (NACIONES UNIDAS. Oficina del Alto Comisionado, 2010)

El derecho constitucional comparado, muestra además una significativa preocupación a la hora de resguardar la libertad de mercado, por armonizar los beneficios económicos en conflicto, por velar por el bienestar general y tutelar los intereses del consumidor y del usuario de los bienes y servicios, aspecto que se distinguen en las constituciones de: Alemania, España, Portugal, Brasil y Perú.

**La protección de la seguridad jurídica** le es propia al estado a través del poder de policía, que según este artículo debe tratar de resguardar la igualdad en el negocio jurídico, entre los consumidores y los proveedores del mercado de bienes y servicios.

Tal lo versado en la constitución nacional: *“los consumidores de bienes y servicios tienen derecho, en la relación de consumo, a la protección...a la libertad de elección y a condiciones de trato equitativo y digno.”* (ZARINI, 2010)

En virtud de todo ello, corresponde regular los contratos de consumo atendiendo a que no son un tipo especial más (Ejemplo: la compraventa), sino una fragmentación del tipo general de contratos, que influye sobre los tipos especiales (Ejemplo: compraventa de consumo), y de allí la necesidad de incorporar su regulación en la parte general.

Por ello, 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 jurisdiccional, el plexo constitucional dice al respecto que: *“... los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de partes cuando lo autoriza la ley, o de oficio, cuando se afecta de modo manifiesto el orden público, de modo que, la excepción ocurre cuando una ley autoriza a las partes a solicitar la modificación o bien cuando se afecta de modo manifiesto el orden público, de esto último surge palmaria que la consecuencia habitual es la nulidad, pero en la doctrina y jurisprudencia de nuestro país se ha admitido, excepcionalmente, la conservación del vínculo.* (Código Civil y Comercial, COMISION REFORMADORA, 2012)

## **2.2 Elementos fundamentales del derecho a una vivienda adecuada.**

Según el Alto Comisionado de Naciones Unidas para los derechos humanos: deben cumplirse ciertas condiciones para determinar si se puede considerar que determinadas formas de vivienda constituyen una “vivienda adecuada”. Estos elementos son tan fundamentales como la oferta y disponibilidad básicas de vivienda.

Para ello se deben reunir, como mínimo los siguientes requisitos:

- **Seguridad de la tenencia:** la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
- **Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura:** la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.
- **Asequibilidad:** la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.
- **Habitabilidad:** la vivienda no es adecuada 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 adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.
- **Ubicación:** la vivienda no es adecuada 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 adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural. (NACIONES UNIDAS. Oficina del Alto Comisionado, 2010)

## **2.3 El código Civil de Vélez y la reforma por la ley 17.711**

Fueron numerosos los principios que la Ley N° 17.711 incorporó al Código Civil redactado por Vélez Sarsfield, que afortunadamente muchos de ellos permanecen vigentes aún después de la derogación de aquel Código desde que fueron incorporados en el actual Código Civil y Comercial de la Nación.

La Ley N° 17.711 modificó el criterio que, el ejercicio libre de los derechos tenía como límite la propia voluntad de su titular, al disponer, por una parte, que el ejercicio de los derechos debía ser regular y, por otra, al limitar el ejercicio de aquellos derechos cuando pudiera resultar abusivo.

En cuanto al contrato, acto voluntario por excelencia, el art. 1197, le atribuía una fuerza vinculante similar a la de la propia ley, sin más restricciones que las que pudieran surgir de un objeto ilícito o del orden público, pero la ley 17.711, sin modificar

sustancialmente el texto de la norma referida, le agregó límites a su validez, que surgen de la teoría de la imprevisión y de la lesión subjetiva, incorporados respectivamente a través de los artículos 1198 y 954 respectivamente.

El **artículo 1198 la teoría de la imprevisión**, que versaba al respecto: “- *Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión. En los contratos bilaterales conmutativos y en los unilaterales onerosos y conmutativos de ejecución diferida o continuada, si la prestación a cargo de una de las partes se tornara excesivamente onerosa, por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, la parte perjudicada podrá demandar la resolución del contrato. El mismo principio se aplicará a los contratos aleatorios cuando la excesiva onerosidad se produzca por causas extrañas al riesgo propio del contrato...*”

El **artículo 954 de la ley 17711 de la lesión subjetiva**, se refería de la siguiente manera a la inexperiencia del o de los contratantes:” ... *También podrá demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación. Se presume, salvo prueba en contrario, que existe tal explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones...*”

#### **2.4 La ley de defensa del consumidor**

El régimen normativo argentino en cuanto a la defensa de los consumidores fue conformándose paulatinamente a través de sucesivas etapas, siendo la primera de ellas la sanción de la ley 24.240 de Defensa del Consumidor, sancionada en octubre de 1993, que marcó el inicio de un nuevo rumbo en el tratamiento de las relaciones de consumo, ya que un amplio sector de la contratación fue sustraído del campo del derecho común para sujetarlo a un estatuto particular sustentado en criterios derivados del orden público económico social de protección.

Los orígenes de la defensa del consumidor se encuentran en los años ochenta, con diversos aportes doctrinarios (*ejemplo del aporte doctrinario previo a la ley de defensa del consumidor son trabajos realizados por: Stiglitz, G., "Protección jurídica del consumidor", 1986; Alterini, A., "El estatuto del consumidor", Trigo Represas, F., "La responsabilidad civil del fabricante en las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil"*), como también de valiosas recomendaciones dadas en congresos y jornadas de derecho civil, tal el caso de las conclusiones de las X Jornadas Nacionales de Derecho Civil donde se postuló la necesidad de "incorporar al Código Civil como principio la protección a la parte más débil sin distinguir si se trata de un deudor o acreedor", donde ya se hacía mención a la protección con la que debía contar el consumidor. ( Herández,C & Frustagli, S, 2003)

Respecto de los contratos el artículo 37 de la ley supra mencionada, hace mención a los contratos, " ...su interpretación se hará en el sentido más favorable al consumidor", siempre claro está que no resulte gravosa para el mismo.

No puede desconocerse que la propia Ley N° 24.240 establece, a lo largo de su articulado, que en caso de duda se estará a la interpretación que más beneficie al consumidor o usuario, artículos 3, 25, 37, y que el Código Civil y Comercial de la Nación dispone, en lo que aquí importa, que: "*las normas que regulan las relaciones de consumo deben ser aplicadas e interpretadas conforme con el principio de protección del consumidor [...] En caso de duda sobre la interpretación de este Código o las leyes especiales, prevalece la más favorable al consumidor*" (art. 1094 CCyCN). (P. S., C. C. c/ Banco de la Ciudad de Buenos Aires s/ Relación de Consumo).

### **2.5 Reforma de la Constitución Nacional (1994)**

Luego de recuperada la democracia en 1983, había consenso entre los partidos políticos en encarar la reforma constitucional incorporara las nuevas orientaciones en materia de derechos humanos y mecanismos de defensa de la democracia.

La reforma constitucional de 1994 introdujo, en los artículos 41 y 42 una serie de derechos calificados como derechos de incidencia colectiva (así los designa el art. 43 CN) o derechos de tercera generación, que tienen por objeto la protección del medio ambiente, la competencia, a usuarios de los servicios públicos y a los consumidores, en este último supuesto, en lo concerniente 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 equitativo y digno".

Obligó al Estado a defender la competencia, controlar los monopolios y proveer para la constitución de asociaciones de consumidores y de usuarios, también se estableció la participación de las asociaciones de consumidores y de las provincias, en los organismos de control (art. 42).

En tanto los derechos de los consumidores se ciñen a la relación de consumo, limitándose, así que el artículo 43 de la CN ajusta acción al "afectado" en la relación de consumo como titular de un derecho subjetivo divisible y determinado, que al tratarse de derechos colectivos, la constitución acuerda legitimación extraordinaria, en cabeza del Defensor del Pueblo o de las asociaciones que propendan a la defensa del principio de no discriminación, el medio ambiente, la competencia y los derechos de los consumidores y usuarios (art. 43 CN). (Cassagne, 2015)

Desde los albores de la reforma constitucional de 1994, demostrado queda en nuestra carta magna, la atribución al consumidor en la relación de consumo, un rol que lo identifica como la parte débil, porque no posee los conocimientos científicos o técnicos sobre la operatoria que realizara o que ha realizado.

## **2.6 El Código Civil y Comercial y los contratos**

Antes de comenzar a desarrollar lo que el Código Civil y Comercial dice sobre los contratos me parece conveniente acercar la definición que surge del plexo 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 “personas” 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. (INFOJUS, año II-Nº 4-Marzo 2013)

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:

1. **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).
2. **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).
3. **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 contratos paritarios y de consumo. (Colombero, 2014)
  - 3-a **Contratos 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.
  - 3-b **Contratos 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 contratos (Derecho del Consumidor. La Buena Fe Confianza, 2014).

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. (Herrera, M. & Caramelo, G. & Picaso, S., 2015)

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.

## **2.7 LEY 27271. Sistema de Fomento de la Inversión en la Vivienda**

Esta ley promulgada en septiembre de 2016, crea el Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en vivienda, que conforme los artículos 1 al 5 crea un instrumento de ahorro, préstamo e inversión denominados en Unidades de Vivienda (UVIs), cuya principal función será la de captar el ahorro de personas físicas y jurídicas, o de titularidad del sector público, y destinarlo a la financiación de largo plazo en la adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas en la República Argentina.

Reemplaza, 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 conservan por el término de treinta y cinco (35) años, si antes no se renueva”.

A través de la **Comunicación “A” 6069**, de fecha 14/11/2016, da a conocer la creación del medio de pago Débito Inmediato (DEBIN) que a través de funcionalidades específicas permitirá concretar cobros de bienes y/o servicios mediante débito “en línea” en la cuenta del cliente bancario una vez que autorizó la operación, con crédito “en línea” 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.

### **2.8 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 había detectado desde mediados de 2019, condujo a la sanción de la ley 27.541, denominada de solidaridad social y reactivación productiva en el marco de la emergencia pública, cuyo art. 60 dispuso que el Banco Central de la República Argentina deberá realizar 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 como así también estudiar mecanismos para mitigar sus efectos negativos atendiendo al criterio del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor.

A través de la res. MDTyH 1/2019, se prorrogó el congelamiento de las cuotas de los créditos UVA, que terminaba el 31 de diciembre, medida seguirá vigente durante el mes de enero de 2020, mientras se debatirá cómo modificar el sistema para que no haya un desfasaje 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.

### **2.9 Decreto 319/20. Emergencia pública (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.

## **2.10 DECRETO 767/20.PRORROGA DE LA EMERGENCIA PUBLICA (COVID-19)**

El Decreto de fecha 24 de septiembre de 2020, prorrogó el congelamiento del valor de las cuotas (valor de referencia marzo 2020) y el tratamiento de las deudas que pudieran generarse por falta de pago hasta el 31 de enero de 2021. Por otra parte, determinó la aplicación de un esquema de convergencia desde el 1 de febrero de 2021 hasta el 31 de Julio de 2022.

Se dictó en el marco de 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, por los que se 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.

## **2.11 Breve explicación del Crédito UVA**

Luego de las elecciones presidenciales del año 2015 en Argentina, uno de los principales objetivos del gobierno entrante era reactivar los créditos hipotecarios siguiendo el modelo chileno, en el cual las cuotas se van indexando a partir de la inflación, así nacieron los créditos hipotecarios UVA.

El objetivo era contrarrestar dos grandes problemas que no permitían que el déficit habitacional en la Argentina disminuya. En primer lugar, contrapesar el fuerte aumento del precio de los inmuebles registrado en los últimos veinte años, en segundo lugar permitir que los bancos no cobren tasas de interés tan elevadas debido a la gran inflación que existe históricamente en el país, siendo que el precio de los inmuebles crecido a marzo de 2018 un 120% en dólares, es decir un 4% anual, significando que para comprar un departamento de dos ambientes de 50 m2 en Capital Federal en 1998 alcanzaban 44.000 dólares, en 2007, 52000 dólares, y en 2018 se necesitaba alrededor de 100.000 dólares.

A marzo de 2020 era necesario para adquirir un metro cuadrado de una vivienda 5,53 salarios para una propiedad nueva y 4,99 para una propiedad usada, cálculo realizado por el Instituto de Economía de la UADE, que presentó los datos del Informe del Mercado

Inmobiliario correspondiente a marzo de 2020, mientras que el julio del 2021 para adquirir, “en dólares financieros **el salario promedio necesita 20 años para adquirir un dos ambientes** (50 m2) en la Ciudad de Buenos Aires". (Cronista Comercial, 2021)

Ya en 2021, transcurridos cuatro años del lanzamiento de los créditos ajustables por índice UVA, se ven, claramente cuáles son los resultados de su implementación, una indexación que, la mayoría de los casos hace imposible afrontar la cuota, y el capital contratado nada tiene que ver con el capital exigido actualmente.

Tasas de interés elevadas, niveles de inflación elevados, uno de los mayores del mundo, hicieron que los créditos tradicionales a tasa fija resulten hoy muy restrictivos y los créditos UVA aparecían como la solución.

### CAPITULO III

#### INDAGACIONES PRELIMINARES

##### 3.1 MARCO TEORICO – REALIDAD ARGENTINA

En nuestro país las necesidades de viviendas datan de principios de nuestra patria, para ello se debe tener en cuenta lo que representa la definición conocida como: déficit habitacional; que remite a la diferencia entre la demanda y la oferta de viviendas en un momento y espacio determinados, pero el de mayor uso y costumbre entre los diversos países es el que identifica un enfoque cualitativo y uno cuantitativo, siendo la sumatoria de ambos lo que constituye el déficit habitacional total de un país. (NU. CEPAL. CELADE-Fondo de Población de las Naciones Unidas & Arraigada Luco, Camilo, 2003)

A lo largo de la historia económica argentina, la política de vivienda estuvo condicionada por la insuficiencia de recursos presupuestarios -gran parte de ellos tuvieron como destino el pago de la deuda externa- y por los límites que significaron la obtención de créditos internacionales, aplicados a programas específicos de solución parcial del problema de la falta de vivienda.

La inflación, que soportó por años la economía argentina, contribuyó a impactar negativamente tanto en el desarrollo de mecanismos de financiamiento como en la capacidad de ahorro de las familias, impactando negativamente en los sectores de menores recursos, quienes se vieron obligados a construir en asentamientos, muchos de ellos ilegales y faltos de infraestructura básica, verbigracia, luz agua potable, gas.

En consecuencia, el resultado de las políticas de vivienda implementadas históricamente en nuestro país, se tradujeron en leves disminuciones, tanto de los aspectos cualitativos como cuantitativos de la cuestión habitacional, sin poder resolver el problema de la vivienda para los sectores de menores recursos, ya que el mismo toma características

propias que no lo hacen susceptible de ser resuelto bajo los mecanismos que utilizan las familias de ingresos medios y altos.

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 facilitar los préstamos para la compra de inmuebles. Es así como el proyecto para la creación de Banco Hipotecario 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 Roca. El 29 de octubre asume Juan Agustín García la presidencia del flamante banco, que abre sus puertas el 15 de noviembre de 1886. (Banco Hipotecario, 2016).

A partir de allí, el Estado comenzó a ejercer un rol más activo, regulando el mercado de la vivienda para los sectores de bajos ingresos mediante la sanción de la primera ley de congelamiento de alquileres en 1923 y, luego, con la construcción de viviendas "sociales" mediante la Comisión Nacional de Casas Baratas.

El "derecho a la vivienda" fue incorporado en la Constitución reformada en 1949, iniciando el gobierno una política de acción directa mediante la construcción de viviendas destinadas a los sectores de menores recursos.

Se hace evidente la necesidad de establecer criterios de diseño específicos para la producción del hábitat social que contemplen las necesidades básicas del usuario de acceder a una vivienda ambiental y energéticamente eficiente.

También el acceso a la vivienda debe ser en un marco socio económico que no vulnere la paz de la familia, es decir que el hecho de acceder al derecho constitucional de la vivienda digna no movilice significativamente la economía familiar.

Las dificultades por las que suelen atravesar los diversos grupos sociales a la hora de obtener financiamiento para la adquisición de su vivienda permanente, han llevado a que dicha demanda no pueda quedar en manos de la asignación que efectúe el mercado, requiriendo entonces una activa participación del Estado que ha resultado insuficiente para intentar resolverla. (Damill, M. & Frenkel, R. & Mauricio, R, 2003).

La posibilidad de ahorro en los sectores asalariados es hoy casi imposible, destinando sus esperanzas a que la obtención de la casa propia esté supeditada a un crédito bancario, resultando estas expectativas trucas, por no disponer de los ingresos mínimos suficientes y por no reunir otras condiciones requeridas por estas entidades.

A partir de allí es que se generan créditos con tasas accesibles y cuotas que al momento de tomar el mutuo hipotecario aparecen como de igual monto que un alquiler, pero que durante el transcurso del crédito la obligación se va tornando de difícil cumplimiento.

Es allí donde el estado con sus tres poderes debe tener aún más presencia, porque si no lo que aparecía como una oportunidad, se va transformando en un padecimiento.

Las dificultades de acceso a una vivienda digna afectan gravemente a vastos sectores de la población, derecho particularmente establecido en la Constitución Argentina en relación con las condiciones de Hábitat, o sea las condiciones urbanas de servicios, equipamientos y movilidad.

Este problema se presenta en los sectores de ingresos medios y bajos, y tienen además impactos diferenciales en mujeres, niños, niñas y personas con discapacidad.

El desarrollo urbano viene definido a partir de las pautas del mercado inmobiliario y también de las propias políticas del Estado, las que promueven un continuo proceso de extensión de la ciudad, y segregación urbana que alimenta la especulación y, con ello, eleva sistemática y artificialmente los precios del suelo. En este contexto, se incrementan la toma de tierra, la informalidad y la desigualdad.

Desde sus orígenes, la política habitacional en la Argentina se ha enfocado en la provisión de unidades de viviendas, descuidando en general la localización, en general periférica lo cual abonó a extender las ciudades, con el impacto social y ambiental consecuente.

El mercado de crédito hipotecario en general facilita el acceso a la vivienda propia, y satisface así una necesidad básica para las familias, pudiendo atenuar el déficit habitacional existente en nuestro país, en consecuencia, está íntimamente ligado a la demanda de vivienda de las familias.

En comparación con otros países de la región, la participación del crédito hipotecario como porcentaje del Producto Interno Bruto (PIB) en Argentina, es muy escasa, de las más bajas de Latinoamérica y el mundo, lo que da como resultado, un mercado de crédito para la vivienda muy pequeño, que no resuelve el problema habitacional existente, y tampoco atiende a una demanda potencial de familias que estaría dispuesta a acceder a dicho financiamiento (Housing Finance Network.HOFINET & Federación Latinoamericana de Bancos. FELABAN & Tramontin, J., 2012).

Para paliar este déficit habitacional el estado ha impulsado, históricamente, planes o facilidades destinados a obtener, por parte de los ciudadanos, créditos que les permitan el acceso a tan deseado derecho humano, teniendo como vía, en el caso motivo del presente, los créditos hipotecarios bajo la modalidad UVA, siendo éstos, los que surgían como más accesibles en cuanto a la tasa de interés que ofrecían.

### **3.2 Antecedentes Históricos**

Sin dudas la cuestión de la tierra, su posesión independiente y autónoma ha sido planteada en nuestro país desde los albores mismos de nuestra Patria. Y como designio individual transitivamente, parece reflejada igual situación a los ciudadanos de este país que intentaron lograr su parte en esa tierra para concretar la vivienda propia, independiente y

autónoma también, sin depender de un propietario que les imponga un canon, un tiempo de permanencia y condiciones limitantes de su disfrute al derecho a la vivienda.

La vivienda era el espacio de la familia y reflejaba su estructura y calidad, se agrupaban en barrios referenciados con los conventos o iglesias. Entre las casas y los barrios, el vínculo eran las calles sobre las que se levantan. Ello acontecía en la época del Virreinato años 1783 a 1800.

Fue necesario como nación emergente, ser dueños de la tierra para ser libre, se puede hallar allí una similitud de lo que el hombre pretendía para ser libre en su círculo íntimo, ser también dueño de su vivienda, de su tierra. Por tanto, partiendo de esa premisa, el derecho a la tierra, a la vivienda, considerada innata en la naturaleza misma del hombre, estimado como ser libre por naturaleza.

Esa necesidad, y el compromiso del Estado de coadyubar a tal logro individual de los ciudadanos, es que, en el mismo Preámbulo quedara plasmado tal reconocimiento de: “... *promover el bienestar general, y asegurar los beneficios de la libertad...*”, pasando por todos los artículos de la Carta Magna, donde se reconocen las Declaraciones Derechos y garantías, poniendo en cabeza de las instituciones en general un rol primordial en la creación de un contexto en el que cada uno de sus ciudadanos tenga la oportunidad de acceder a lo que Constitucionalmente está reconocido, contribuyendo a la prosperidad personal y de la comunidad, en igualdad y justicia social.

#### **Así podemos mencionar algunos momentos trascendentes:**

**Creación de un Banco al efecto:** Con el objetivo de coadyubar a la construcción de viviendas, durante la a presidencia de Julio Argentino Roca se sanciona la Ley Nº 1.804, que crea el *Banco Hipotecario Nacional* (en adelante BHN).

Con Hipólito Yrigoyen el BHN, inició su obra social al establecer por ley, en 1919 los prestamos especiales de fomento para empleados y obreros y disponer que la mitad de la emisión se destinara a préstamos inferiores a \$50.000 (pesos cincuenta mil).

El BHN en su carta orgánica fijaba un objetivo muy claro; “Otorgar créditos reales con garantía hipotecaria, con destino a la adquisición de viviendas y ampliación o refacción de estas, como también servicios complementarios, tales como el título de propiedad y seguro de vida. Otra de las funciones atribuidas fue el hacerse cargo de la Administración Nacional de la Vivienda.” (Gambini, 1971)

**La escasez y falta de viviendas (año 1922 en Capital Federal):** Siguiendo con el relato, me ubico históricamente en el punto donde, ante la negación del Estado en facilitar el acceso a la vivienda digna en su deber primordial y constitucional de tutela de los derechos a la vivienda, se hace necesario acceder al derecho, a través del alquiler, que también debería tutelar el Estado, pero ello se muestra jurídicamente endeble en su expresión menor a través del alquiler, y como muestra de ello podemos citar el fallo **Ercolano, Agustín c/ Lanteri de Renshaw, Julieta s/ consignación SENTENCIA 28 de Abril de 1922 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACION. CAPITAL FEDERAL, Magistrados: D. E. PALACIO - J.**

*FIGUEROA ALCORTA - RAMON MENDEZ - A. BERMEJO Id SAIJ: FA22000001* (Corte Suprema de Justicia de la Nación, 1922)

Del Fallo supra expuesto surgen, la escasez y la falta de viviendas que se daba en la época, que transcurría durante el gobierno de Irigoyen, quien había impulsado la sanción de la ley 11.157 que congelaba los precios de los alquileres.

Al ser tratada su constitucionalidad, la Corte reconoció, que *“la protección de los intereses económicos constituye para el Estado una obligación de carácter tan primario e ineludible como lo es la defensa de la comunidad amenazada por el aprovechamiento abusivo de una situación excepcional”*, citando jurisprudencia norteamericana, principalmente *Munn v. Illinois*, la Corte (en voto mayoritario suscripto por Dámaso Palacio, Figueroa Alcorta y Ramón Méndez) **se vincularía aquí al concepto “amplio” del poder de policía**, conforme al cual la reglamentación podía restringir los derechos de propiedad allí donde concurriera un interés público intenso, la Corte entendió que el Congreso podía intervenir en la materia y regular el precio.

Rechazó también la posibilidad de que la ley fuera desigual, y a tal efecto se apoyó en el carácter temporal de la medida, “limitada al tiempo que se presume necesario para llegar a la normalidad de esas operaciones”. Al contrario, reconoció, la objeción de parcialidad tendría fundamento si se tratase de una reglamentación permanente.

Su finalidad, dijo, es impedir que el uso legítimo de la propiedad se convierta en un abuso perjudicial en alto grado, merced a circunstancias que transitoriamente han suprimido de hecho la libertad de contratar para una de las partes contratantes.

La prolongada crisis habitacional – particularmente en la ciudad de Buenos Aires- como consecuencia del crecimiento demográfico, escasez de viviendas, generó un desequilibrio entre oferta y demanda de habitaciones, aumento del precio de los alquileres entre otros, dando lugar en las primeras décadas del siglo XX a la sanción de las leyes 11.156 y 11.157, que vinieron a modificar el criterio del código velezano en materia contractual.

**El plan quinquenal de PERON:** el mismo se centró en un rubro de necesidad impostergable; La Vivienda. El censo nacional realizado por el año 1947 en nuestro país había arrojado cifras alarmantes, déficit habitacional a nivel país y también en la Capital Federal, hoy Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Hasta esa época el único organismo creado para atender a la necesidad habitacional era la Comisión Nacional de Casas baratas, creado en 1912, que apenas había construido un millar de viviendas, lo que llevó al nuevo gobierno a poner sus ojos en el Banco Hipotecario Nacional (BHN), fundado en 1886, que había tomado tímidamente esa obligación durante los gobiernos que precedieron a Perón.

**El "derecho a la vivienda"**, había sido enunciado por Perón e incorporado en la Constitución reformada en 1949. En el discurso político del peronismo la cuestión social ocupó un lugar central, desde el inicio y a lo largo de los años, mientras que otros conceptos y *slogans* fueron menos perdurables o se articularon posteriormente, cuando la inicial heterogeneidad de ideas dio paso a una dinámica de férrea centralización y homogeneización.

La política de vivienda del peronismo se desarrolló a través de la acción directa (construcción por parte del gobierno) y de acción indirecta (otorgamiento de créditos). (Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 2003). (1138-9788, 2003)

**Ley N° 17.711. El 1° de julio de 1968 entraba en vigor la Ley N° 17.711.** Sancionada el 12 de abril de ese año, la norma tuvo por objeto reformar el Código Civil argentino que, redactado por don Dalmacio Vélez Sarsfield un siglo antes, se encontraba vigente desde el 1° de enero de 1871, la citada ley modificó también algunas de las normas legales complementarias a dicho Código que se habían ido dictando a lo largo de su vigencia.

Con la reforma de la ley 17.711 se incorporaron cambios verdaderamente profundos y de una trascendencia tal que muchos de ellos han perdurado hasta hoy imponiendo su forzosa incorporación a la legislación actualmente vigente los que podría destacar en tres puntos fundamentales:

1. La introducción de la equidad en el Derecho Positivo argentino;
2. La protección a quien acciona de buena fe; y
3. La corrección del excesivo individualismo que se advertía en la redacción de algunos artículos.

La Ley N° 17.711 modificó este criterio al disponer, por una parte, que el ejercicio de los derechos debía ser regular y, por otra, al limitar el ejercicio de aquellos derechos cuando pudiera resultar abusivo. (Budano Roig, 2018)

1. **La penetración del factor moral en el Derecho Positivo.** Una de las notas características de la Ley N° 17.711 fue la penetración del factor moral en el Derecho Positivo argentino. De la mano de ello resultó la consideración del resultado equitativo de la aplicación de la ley.
2. **La protección a la buena fe:** la intención de proteger al contratante de buena fe fue otra de las notas destacables de la Ley N° 17.711.
3. **Corrección del excesivo individualismo que se advertía en la redacción de algunos artículos:** Ese marcado individualismo se patentizaba también en el Código de Vélez en tres normas, a mi modo de ver esenciales para sostener aquella concepción: los artículos 3°, 1071 y 1197.

**El artículo 3;** consagraba la teoría de los derechos adquiridos cuyo antecedente necesario era solamente el ejercicio de la voluntad de adquirirlos, determinando que ninguna ley posterior los podía afectar, este elemento fue reemplazado por la de hechos cumplidos.

**El art. 1071;** daba por sentado el criterio que el único límite para el ejercicio de los Derechos Subjetivos estaba en la propia voluntad de su titular, criterio que la Ley N° 17.711 modificó al disponer, por una parte, que el ejercicio de los derechos debía ser regular y, por otra, al limitar el ejercicio de aquellos derechos cuando pudiera resultar abusivo.

**El art. 1197;** le atribuía una fuerza vinculante al contrato similar a la de la propia ley, sin más restricciones que las que pudieran surgir de un objeto ilícito o del orden público, la Ley N° 17.711 no modificó puntualmente el texto de la norma referida, le agregó las limitaciones a su validez que surgen de **la teoría de la imprevisión y de la lesión subjetiva que incorporara al modificar, respectivamente, los arts. 1198 y 954.** (Budano Roig, 2018)

**El Rodrigazo:** tal como se denominó al plan implementado el 4 de junio de 1975 por el entonces ministro de Economía **Celestino Rodrigo**, dispuso un ajuste que duplicó los precios, produjo la disminución del poder de compra de los argentinos y el desabastecimiento de productos de primera necesidad. Como consecuencia, estas acciones que recibieron el nombre de 'El Rodrigazo' provocaron un cambio en la estructura del salario y una crisis en el Gobierno de Isabel Perón (1974-1976). (Notimérica (política), 2016)

Sin lugar a duda esta debacle económica, pasó directamente a los sectores sociales menos pudientes, afectándolos, no solo en su poder adquisitivo, sino también afectó a los créditos de viviendas que ya estaban siendo usufructuados.

Tras la devaluación del Rodrigazo, en 1975, se generó una burbuja en la que el precio del metro cuadrado se infló hasta el máximo de US\$2792 y luego explotó en 1981 por la desconfianza que generaba el fin de la tablita que había creado José Alfredo Martínez de Hoz. (Diario La Nación, 2018)

Luego del Rodrigazo la economía entró en recesión y el país quedó al borde del *default* de su deuda externa, razón por la cual el gobierno se vio obligado a realizar un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, el primero realizado por un gobierno peronista. El *shock* marcó el inicio de un período de dieciséis años con tasas de inflación anual superiores al 50%, que finalizó en 1991.

Más allá de la cuestión inflacionaria y de los precios, 1975 fue un año de caída del PBI, se derrumbó la industria y la construcción, constituyendo también una profunda crisis habitacional.

**Durante el periodo de la Dictadura Militar, que abarcó los años 1976 a 1983,** la política habitacional, enmarcada en el contexto del plan económico de corte neoliberal planteado, puso en marcha programas de vivienda pública dirigidos a dos sectores sociales, que facilitaron la acumulación del sector de la construcción privada:

- **El Banco Hipotecario Nacional (BHN)**, destinado a atender a sectores con capacidad de ahorro, pero que requerían financiación a largo plazo, el cual vio notoriamente reducida su participación luego de la Ley FONAVI, por la que los programas pasaron a ser financiados por este Fondo y ejecutados por los Organismos Provinciales correspondientes;
- **El Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI)**, dependiente de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación, y que constituyó históricamente el mayor

fondo estatal destinado al sector vivienda particularmente dirigido a población de recursos insuficientes (definida como: “quienes no alcancen a cubrir la amortización de una vivienda económica en 30 años”).

- El Fondo supuso la construcción entre el '76 y el '83 de 23.320 unidades anuales y un avance en el proceso descentralizador, ya que el Estado actuó como financiador de servicios sociales a través de la obra pública, quedando bajo su responsabilidad la planificación general y la distribución de los recursos, traspasando todas las responsabilidades operativas (planificación territorial, elección de tipologías, licitación y adjudicación) a los Institutos Provinciales.
- **La Secretaría de Vivienda** ejerció entonces como administradora, los Institutos Provinciales como ejecutores y el Banco Hipotecario Nacional (BHN) como entidad intermedia.

La operatoria dio así respuestas a los sectores de menores recursos, aunque no alcanzó a los más bajos. (Damill, M. & Frenkel, R. & Mauricio, R, 2003)

Relacionado con el perfil autoritario y neoliberal de los gobiernos y con el abordaje que imperaba desde años atrás, el período considerado estuvo caracterizado por:

- “Construcción de vivienda pública “llave en mano” por el sector empresario concentrado.
- Expandido mercado privado para la producción destinada a sectores con poder adquisitivo.
- Fuertes erradicaciones villeras.
- Expansión urbana por loteamiento masivo de la tierra rural adyacente, sin servicios.
- Autoconstrucción en lote propio en la periferia urbana.
- Indexación por decreto. La circular 1050 emitida por el Banco Central en abril de 1980, en plena dictadura militar, liberó las tasas de los créditos de viviendas a la fluctuación diaria del mercado, lo que permitió a los bancos otorgar créditos a particulares sin fijar primero los intereses a pagar. Las consecuencias para quienes se habían endeudado fueron graves. La inflación terminó con el poder de ahorro de muchos inversores, que no pudieron pagar las cuotas y hasta perdieron sus hogares.

(Diario La Nación, 2012)

**A partir de la llegada de la democracia en 1983**, la transición democrática se realizó en un contexto de dificultades económicas, el gobierno constitucional del Dr. Raúl Alfonsín aplicó diferentes políticas económicas, entre las cuales descolló el plan Austral, por sus prometedores resultados iniciales.

No obstante, durante la década de los ochenta las distintas políticas económicas no pudieron revertir el estancamiento ni contener la inflación.

Durante la presidencia del Dr. Alfonsín, quedaron como organismos responsables del sector vivienda; la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental y al Banco Hipotecario

Nacional (BHN)<sup>10</sup>, continuando con la atención diferenciada de sectores sociales según sus niveles de ingreso y capacidad de ahorro. Sin embargo, las operatorias se superpusieron, desviándose fondos destinados a los sectores de menores ingresos.

El Banco Hipotecario creció en participación durante este período, reabriendo operatorias anteriores modificadas e implementó líneas experimentales, que por sus características estaban dirigidas a la población que debería haber sido atendida por el FONAVI.

Durante el período, se acentuó la pauperización de los sectores medios a través de la pérdida de poder adquisitivo de los salarios, la creciente desocupación, la tercerización del empleo y la elevación del costo de vida, lo cual afectó considerablemente a la producción especulativa de la vivienda de los sectores medios y repercutió fuertemente en el incremento de hogares deficitarios. (Universidad Católica de Córdoba, 2003)

### **Los años 1990 a 2001**

La década del '90 puede caracterizarse como el período en que se realizaron cambios importantes en el Estado, ya que es en ella cuando la desregulación y las privatizaciones alcanzaron valores antes insospechados, tras las leyes de Reforma del Estado y de Emergencia Económica.

Los principales aspectos dispuestos por estas leyes fueron: dotar de poderes casi ilimitados al Poder Ejecutivo y abrir la economía, dejándola en manos de las empresas privadas, ya que:

- Se declaró el Estado de Emergencia en el plano económico y administrativo, facultándose al Poder Ejecutivo para disponer las medidas tendientes a superar la crisis resultante de la hiperinflación desatada durante la gestión anterior.
- Se dispuso la privatización de la mayoría de las empresas y sociedades pertenecientes al Estado.
- Se suspendieron el otorgamiento de subsidios del Estado al sector privado.
- Se reestructuraron el Banco Hipotecario Nacional (BHN) y el FONAVI, promoviendo al sector privado y dejando en manos del mercado a los sectores sociales antes subsidiados indirectamente por el Estado.
- El BHN fue transformado primeramente en Banco Mayorista y luego en Sociedad Anónima sujeta a privatización. Ésta llegó finalmente en 1998. El FONAVI, por su parte, sufrió el cambio del origen de los recursos (se eliminó el impuesto al trabajo, reduciendo los costos laborales de las empresas), la descentralización de la administración de los recursos (objetivo ampliamente buscado por los gobiernos provinciales), la diversificación de las operatorias y el establecimiento del Sistema Federal de Vivienda. (Jimenez, 2012).
- Se incorporan acciones llevadas a cabo a partir de financiamientos de la banca internacional con destinos específicos (Programa Mejoramiento de Barrios (PROMEBA), y por otra parte se implementa el denominado “Plan Arraigo”

de la Comisión Nacional de Tierras Fiscales de la Presidencia de la Nación, destinado a la regularización de tierras.

- En este período se desarrolla una política pública que sólo construye unas pocas viviendas (que se destinarán preferentemente a las clases medias provinciales) y mientras tanto privatiza la cartera del Banco Hipotecario y vuelve al crédito prácticamente inaccesible, al tiempo que desregula los mercados del parque de viviendas vacantes, que desalienta la planificación y regulación del suelo urbano,
- lo que provocará que los conflictos socio-urbanos en torno al habitat, se agraven a un nivel nunca visto, en consonancia con el pasaje de un tercio de la población de clase media a pobres. (Fernández Wagner, 2008)

### **Año 2000-2016**

Esta etapa se inicia con un período caracterizado netamente por la crisis político-económica y sucesivos gobiernos de transición. En el mes de julio del 2001, mediante el dictado de la Ley 25.453, llamada de “Déficit cero”, se modificó sustancialmente la dinámica de la utilización de los fondos públicos, sucediéndose a partir de entonces numerosos recortes presupuestarios que afectaron tanto al gasto social como a la totalidad de las jubilaciones, pensiones y salarios de los empleados públicos, lo cual provocó una profundización de la recesión económica y en un aumento de los niveles de pobreza e indigencia.

Se anunció el Plan Nacional de Infraestructura, que contemplaba una inversión de 20 mil millones de pesos en todo el país para los siguientes cinco años, no fue para el corto, sino para el mediano y largo plazo. La idea era generar un millón de puestos de trabajo, 400 mil en forma directa y el resto por la reactivación de las actividades asociadas a la construcción de diversas obras públicas que el gobierno nacional propuso consensuar con las provincias (Universidad Católica de Córdoba & Gargantini, D. Arquitecta, Universidad Católica de Córdoba, 2012).

Se produjo el traspaso, durante la presidencia de De la Rúa, de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda desde la Secretaría de Desarrollo Social, al Ministerio de Economía, y luego a la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios de la Nación, sin que ello signifique un cambio sustancial en el campo de lo social.

En los primeros meses del 2002 se suprimió la Convertibilidad y tras ella la moneda nacional devaluó más de tres veces su valor. Esto, junto a la inflación generada por un mercado interno basado mayoritariamente en importaciones a precio dólar, terminó de socavar el nivel de ingresos de la población y acentuar la paralización productiva y económica del país.

La política habitacional transcurrió en medio de indefinición y crisis político-económica, la cual no sólo provocó el estancamiento de las operatorias que estaban llevándose a cabo, sino que frente al panorama nacional quedó relegada tras planes

coyunturales de emergencia o de generación de empleo, sin llegar a poner en marcha estrategias integrales para hacer frente a la situación padecida.

**En el año 2003** se llamó a elecciones, llegando a la presidencia el Dr. Néstor Kirchner, en un periodo marcado por la defensa de los derechos humanos, reactivándose planes habitacionales que habían quedado postergados.

Se inició un proceso de reactivación acelerada de las obras públicas, especialmente relacionadas a la política habitacional. La cuestión socio-urbana y habitacional fue instalada prioritariamente en la agenda pública nacional, con objetivos de reactivación económica y generación de empleo formal.

**A fines del 2004** el Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos de la Nación lanzó el Programa Federal de Construcción de Viviendas.

Se consolidaron así un conjunto de Programas Federales (y/o subprogramas) que actuaron en forma complementaria abarcando diferentes demandas:

- Subprograma de construcción de viviendas con municipios.
- Subprograma de urbanización de villas y asentamientos precarios de aplicación inicial en la Región Metropolitana de Buenos Aires).

Con el objetivo de reactivar las obras paralizadas del FONAVI se lanzaron:

- Programa Federal de fortalecimiento y optimización del recupero de cuota FONAVI.
- Programa Federal de reactivación de obras FONAVI, los cuales se propusieron fortalecer y completar la ejecución de viviendas con fondos FONAVI. (Universidad Católica de Córdoba, 2003)

El Programa Federal en sus reiteradas etapas (I y II), y bajo sus variados subprogramas tuvo como objetivos la reactivación económica, la generación de empleo genuino, y el apalancamiento del crecimiento de la industria de la construcción, con la intención de tener impactos significativos en el mercado laboral, la producción de insumos y el déficit de vivienda. (Universidad Nacional del Nordeste & Sakamoto,G, 2018)

Las políticas emprendidas han sido ciertamente reactivadoras no sólo de los equipos técnicos provinciales y locales, sino que han permitido la reinserción al mercado laboral de numerosos trabajadores.

**En junio de 2012**, en un contexto de crisis económica internacional y estancamiento de la economía doméstica, el gobierno encabezado por Cristina Fernández de Kirchner lanzó el Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (en adelante, ProCreAr) por medio de la creación de un fondo fiduciario constituido con recursos del Estado nacional y con la participación del Banco Hipotecario, con los objetivos de facilitar el acceso a la vivienda propia y dinamizar el mercado de trabajo, previendo el otorgamiento de 400.000 créditos hipotecarios en los siguientes cuatro años.

**El ProCreAr** fue una política pública novedosa y de gran escala, orientada fundamentalmente a los sectores medios los cuales, pese a la sostenida mejora de los indicadores económicos y sociales desde 2003, no tenían acceso al mercado hipotecario y habían atravesado un proceso de alquileres para acceder a la temporalidad de su hogar. (Elimbaum y Barenboin, 2017)

Entre las cualidades del crédito se destacaron las tasas beneficiosas, la extensión del plazo de pago a 30 años, la relación cuota-ingreso hasta el 40%, la potencial inclusión de trabajadores que no se encontraran en relación de dependencia, entre otras. Por estos motivos -y tras largos años de poca oferta hipotecaria- el crédito fue percibido por la mayoría de los solicitantes y los beneficiarios como “una oportunidad única”.

**En junio de 2016**, con la Alianza Cambiemos en el gobierno, se relanzó el programa con el mismo nombre, pero con modificaciones sustanciales en sus lógicas de financiamiento (los fondos no eran de la ANSES, pudiendo ofrecer créditos la banca privada) y en los criterios de otorgamiento (se abandonó el sorteo por un mecanismo de puntos). Este nuevo formato no será analizado en este artículo, aunque vale señalar que su relevancia en términos económicos y en la construcción efectiva de viviendas fue significativamente menor, hasta pasar prácticamente desapercibido poco tiempo después de su relanzamiento.

Además de la disponibilidad de terrenos, la accesibilidad económica de sus precios y su cercanía a áreas centrales, una dimensión que hizo la diferencia para dar respuesta a los problemas de implementación fueron las capacidades político-institucionales locales en el marco del cual se desplegó el ProCreAr.

**En abril de 2016** se lanzaron los créditos UVA, un tipo de préstamo hipotecario que ajusta su valor por inflación. Con este instrumento se buscó darle dinamismo a un mercado muy deprimido.

**El año 2017** fue el año del boom de los créditos hipotecarios. Las ventas de viviendas aumentaron un 40%, y el 63% de los créditos hipotecarios otorgados fueron UVA. A su vez, el 80% de esos créditos UVA fueron brindados por bancos públicos, principalmente el Nación. Se trata de un tipo de préstamo que se ajusta a la inflación (tienen tasa variable que ronda el 6,5%) y tenía sus ventajas: las cuotas iniciales son especialmente accesibles y el préstamo es a 20 o a 30 años.

Los créditos UVA tenían puntos que a priori se presentaban como una gran oportunidad, pero hoy vemos que no fue así.

Mientras que **en un crédito a tasa fija** (o fija y variable) va decreciendo la deuda remanente en términos nominales (el capital contratado va decreciendo a medida que transcurre el crédito), **en el caso de los UVA** el saldo (el capital contratado), aumenta con la inflación, por lo que tomar un crédito de estas características representaría incertidumbre respecto de cuánto se va a terminar debiendo.

**CAPITULO IV**  
**ALCANCES Y REGULACION DE LOS CREDITOS HIPOTECARIOS UVA EN**  
**ARGENTINA**

**LOS CREDITOS HIPOTECARIOS UVA**

**4.1; Que son las unidades UVA (Unidad de Valor Adquisitivo)?**

Técnicamente el crédito UVA se puede explicar de la siguiente manera: **La Unidad de Valor Adquisitivo (UVA)** equivale a la milésima parte del costo promedio de construcción de 1 metro cuadrado de vivienda. Es decir, al costo promedio de construcción de un metro cuadrado de viviendas de distinto tipo, en CABA y las ciudades de Córdoba, Rosario, Salta, Paraná y Santa Fe, dividido por mil. El valor se actualiza diariamente en función a la variación del CER. Su valor en pesos se publica en el Banco Central de la República Argentina.

Al momento de ponerse en marcha el ofrecimiento de los créditos UVA por el banco central, el valor del costo de construcción de un milésimo cuadrado de vivienda al 31 de marzo del 2016 era de \$ 14,05, obtenido por el promedio simple de varias ciudades de nuestro país. El valor UVA se actualiza cada mes y se publican los próximos 30 valores de los siguientes 30 días. Es decir, el 14 de octubre de 2022 aparecen los valores UVA desde el 15 de dicho mes hasta el 14 de noviembre de 2022, el valor UVA según los cálculos del BCRA al término del mes de noviembre será de 94,60.

En función de lo que significa el valor UVA, podemos decir que, de este modo, 1000 UVA alcanzan para construir un metro cuadrado testigo en cualquier momento futuro.

**4.2 ;De qué depende el valor del UVA?**

En función de la fórmula del valor de la unidad UVA indicado en el apartado anterior, podemos decir que la **evolución en el valor UVA** dependerá del CER, que está atado a la tasa inflacionaria o IPC. Eso refleja sobre **qué índices hacen variar el valor del UVA**.

**4.3 ;A quiénes están dirigido los créditos UVA?**

Los **créditos UVA** están dirigidos a personas cuya actividad laboral sea:

- Trabajadores en relación de dependencia o contratados
- Autónomos
- Monotributistas
- Jubilada y/o pensionada
- Ex combatientes de las Islas Malvinas

- Beneficiarios de la pensión vitalicia de guerra.

Admite más de un Usuario. La edad máxima para cancelar las obligaciones de los préstamos acordados es de 80 años. Dicho requisito se aplica a los codeudores.

#### **4.4 ¿Para qué se puede usar el crédito UVA?**

- 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, libre de ocupación, la que deberá cumplir como mínimo con los estándares previstos por el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.
- Ampliación, refacción o terminación de vivienda única y de ocupación permanente. (Argentina, 2021)

Actualmente tomar un **crédito UVA** supone, a partir del aumento de la inflación, que las cuotas a pagar suban, por lo que, lo que antes era una ventaja hoy no lo sea tanto en este tipo de créditos. (Pedro, T.F. & Rankia comunidad financiera de habla hispana, 2021)

#### **4.5 ¿Cómo se calcula el crédito a otorgarse en UVAS?**

El valor UVA se actualiza diariamente por CER, que el BCRA publica los índices en su página web.

A título ilustrativo, para determinar el Valor UVA inicial para un crédito por un monto de \$1.000.000:

- Se divide \$1.000.000 por el coeficiente inicial 14.05, vigente el día de otorgamiento y el crédito queda así expresado en 71.174,37 UVAS.
- Luego, para determinar las cuotas mensuales, se divide el crédito expresado en UVAS (71.174,37 UVAS), por 240 meses si el crédito es a 20 años; lo que arroja una cuota mensual de \$296,55 UVAS.
- A dicho importe se le suma la tasa de interés estipulada, que puede oscilar entre 3% a 7% (costo financiero total anual)

En 2016, la cuota inicial de un crédito tradicional resultaba dos veces y media más alta que la del crédito UVA (2,64 veces la cuota del UVA), haciendo a este último más accesible y más atractivo. Pero sólo entre 2016 y 2018 dicha diferencia se redujo a 73%. (Centro de Economía Política de Argentina & Letcher, H. & Sacco, E. & Villani, L. & Strada, J., 2018)

#### **4.6 Ventajas y desventajas que presentaban los créditos hipotecarios UVA al momento de su lanzamiento (2016).**

**Algunas de las ventajas que presentaban al momento de su lanzamiento (2016) eran:**

- La cuota inicial, en algunos casos, llegaba a ser la tercera parte de la de un crédito hipotecario tradicional. Por cada 1.000.000 de pesos, quien adhiere a un crédito UVA pagaba una cuota inicial que, según el banco y el plazo, oscilaba en promedio entre \$5.500 - \$8.000. En cambio, quien elegía tomar un crédito a tasa fija debía efectuar pagos mensuales situados entre \$14.000 y \$18.000 pesos argentinos.
- El acceso al crédito UVA era más simple que el de un crédito hipotecario tradicional. Una cuota mensual más baja que el crédito hipotecario tradicional permitía al tomador del crédito a acceder a un monto más alto con menores ingresos, ya que la cuota mensual del crédito no debía superar el 25% del salario.
- En caso que la inflación disminuyera, podía ahorrarse hasta un 10% en los primeros tres años. Por ejemplo, quien accedía a un crédito con una cuota mensual de \$5.500 en un banco público a 30 días podía ahorrar estimativamente entre un 40% - 50% de lo que estaría obligado a pagar por un crédito a tasa fija.
- Frente a la posibilidad que la inflación supere en más de 10 puntos al salario, los créditos UVA incluyen una cláusula que obliga a la entidad bancaria a ampliar los plazos de pago para refinanciar hasta el 25% del monto del préstamo (si el cliente lo requiere). En caso de que el salario vaya a la par de la inflación, la cuota y el capital mantendrán siempre la misma proporción con el sueldo a lo largo de toda la duración del crédito. Esencialmente, estos créditos estaban orientados a las cuentas sueldos (trabajadores en relación de dependencia) debido a que el objetivo de los bancos, en principio, es fidelizar y captar nuevos clientes (Arbia, 2017)

**Por otro lado, algunas desventajas serían:**

- El valor de las cuotas y del capital se actualiza con la inflación. Quien toma este tipo de crédito debe considerar que en algunos años su salario podría crecer menos que la inflación. En este caso, ocurren dos situaciones. En primera instancia, la cuota medida en la unidad denominada UVA se actualiza con los nuevos precios lo que representaría un mayor porcentaje de los ingresos mensuales. Por otro lado, el capital adeudado también se ajusta lo que demandaría cancelarse con una mayor cantidad de salarios que el estipulado al momento inicial.
- Ninguna entidad prestaba el 100% del valor de una vivienda, motivo por el cual había que disponer entre el 25% - 30% del valor de la propiedad e incluso de un dinero extra para los gastos de escrituración y la respectiva comisión de la inmobiliaria.
- Cuánto más extenso es el plazo del crédito menos años puede tener como máximo quien lo solicita, ya que los bancos apuestan a que el crédito sea totalmente cancelado a los 65 años de la persona (Arbia, 2017)

#### **4.7 El crédito UVA durante la pandemia y postpandemia por COVID-19.**

El decreto 319/20 determinó el congelamiento hasta el 30 de septiembre del 2020 el valor de las cuotas de los créditos hipotecarios destinados a vivienda única y los préstamos prendarios actualizados por Uva, los que no podrán superar el importe de la cuota de marzo del 2020, también suspendió las ejecuciones hipotecarias judiciales o extrajudiciales, estableciendo también el **refinanciamiento de las deudas por diferencia en el monto de las cuotas** y, en al menos tres pagos consecutivos, sin intereses ni penalidades a partir de octubre del 2020.

Mediante el decreto 767/20 el BCRA estableció un monitoreo especial para identificar y atender posibles casos de vulnerabilidad que afecten a deudores hipotecarios UVA, ello en el marco de las políticas para atender las consecuencias de la pandemia Covid19, tendientes a resguardar la situación de las personas deudoras del sistema financiero

Los créditos hipotecarios UVA que se ajustan por inflación tuvieron su cuota congelada desde marzo de 2020 hasta enero de este año.

El Gobierno Nacional congeló hasta enero 2021 las cuotas de los créditos UVA, por lo que luego de calcular todo el atraso deberán dividirlo por 18.

- Cada una de las próximas 18 cuotas aumentarían conforme la inflación más un % extra.
- Dicho porcentaje será más alto al inicio que al final. Lo que resulta en el 163% en 18 meses, al sumar la inflación y el atraso, en base a las proyecciones del mercado, cada mes, las cuotas van a ir más allá de duplicarse y en el año subirán más del 70% anual.
- Y entre febrero 2021 y Julio 2022, las cuotas aumentarán según la inflación y casi un 3% como porcentaje compensatorio. Lo que lleva a que, las cuotas aumenten un 163% en 18 meses.

#### **4.8 Esquema de Convergencia**

El Gobierno Nacional y el Banco Central dictaron diferentes medidas, en el marco de las políticas para atender las consecuencias de la pandemia de Covid 19, tendientes a resguardar la situación de las personas deudoras del sistema financiero

A fin de evitar saltos sustanciales en la evolución de las cuotas tras el periodo de congelamiento, el decreto 767/2020 en su artículo 3° estableció un mecanismo de convergencia con vigencia entre febrero 2021 y julio 2022, el esquema de convergencia establece para todos los deudores UVA el prorrateo del aumento del valor de la cuota durante el período del congelamiento en 18 meses desde el 1° de febrero de 2021 hasta el 31 de julio de 2022.

En su artículo 4° el decreto 767/2020 estableció un mecanismo de reaseguro que obliga a las entidades financieras a ofrecer facilidades a los deudores, siempre que se supere la incidencia de las cuotas sobre los ingresos.

Entre el 1° de febrero de 2021 y el 31 de julio de 2022 las cuotas de créditos hipotecarios de inmuebles destinados a vivienda única y que se encuentren ocupados por la parte deudora o quienes la sucedan a título singular o universal y las cuotas de créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) no podrán superar el valor del esquema de convergencia.

#### **4.9 Ley de solidaridad social N° 27541**

La problemática de los préstamos bajo UVA y las dificultades que aparecían para su cancelación en tiempo y forma, que ya se había detectado desde mediados de 2019, condujo a la sanción de la **ley 27.541, denominada de solidaridad social y reactivación productiva** en el marco de la emergencia pública, **cuyo artículo 60** dispuso que el Banco Central de la República Argentina deberá realizar una evaluación sobre el desempeño y las consecuencias del 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 como así también estudiar mecanismos para mitigar sus efectos negativos atendiendo al **criterio del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor**". (Delfino, E. & Barreira, A., 2020)

En consonancia con el marco legal citado, a través de la resolución MDTyH 1/2019, se prorrogó el congelamiento de las cuotas de los créditos UVA, que terminaba el 31 de diciembre, medida siguió vigente durante el mes de enero de 2020.

Mediante decreto de necesidad y urgencia, en adelante **DNU número 319/20** se dictó 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** contempló:

- **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.
- **Se prorroga la vigencia de este DNU**, hasta el 31 de diciembre de 2021.

**Mediante DNU 767/20** se prorroga la vigencia del DNU 319/20, estableciéndose, entre otras cuestiones para los créditos indexados por UVA que :” los montos que se adeuden como consecuencia del congelamiento temporal del valor de la cuota y los montos en mora contemplados en el Decreto N° 319/20 y aquellos montos que se incorporen por las diferencias de cuotas en el presente decreto podrán ser convertidos en UVA y refinanciados sin intereses en el marco del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor a pagar luego de la finalización del financiamiento.” (MI, 2020)

**El DNU 767/20 prorroga la emergencia**, en su artículo 3, hasta el 31 de julio de 2022, determinando asimismo que: *“las cuotas de créditos hipotecarios que recaigan sobre inmuebles destinados a vivienda única y que se encuentren ocupados con el referido destino por la parte deudora o quienes la sucedan a título singular o universal y las cuotas de créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) no podrán superar el valor del ESQUEMA DE CONVERGENCIA”,* el valor de las cuotas las enuncia el artículo 4 del DNU 767/20, siendo que no podrán superar el 35% de los ingresos actuales del tomador del crédito, debiendo además las entidades financieras :” *habilitar una instancia para considerar la situación de aquellos clientes comprendidos o aquellas clientas comprendidas en el presente decreto que acrediten que el importe de la cuota a abonar supera el TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35%) de sus ingresos actuales –considerando el/los deudor/es/codeudor/es o la/las deudora/s/codeudora/s y computados en igual forma a lo previsto al momento del otorgamiento de la financiación– debiendo contemplar situaciones especiales debidamente acreditadas que deriven en una variación de los deudores/codeudores considerados o deudoras/codeudoras consideradas en su origen”.*

Históricamente en nuestro país se han promovido planes que facilitan el acceso a la vivienda, tales como FONAVI, más cercano los tenemos a los planes PROCREAR. En este sentido, y fruto del plan trazado por el gobierno de turno en abril 2016, fueron ofrecidos créditos hipotecarios, que por los montos a pagar y los requisitos, fueron muy codiciados por las familias que querían acceder a su primera vivienda. Surgió, a través del transitar de estos créditos hipotecarios, y nuestra inestable economía, hagan que hoy se tornen de difícil cumplimiento, a ello se le debe agregar la pandemia por COVID 19. Ya en agosto de 2022, pasado el esquema de convergencia fijado por el gobierno, torna el transitar el crédito hipotecario UVA mucho más gravoso, ya que las entidades no estarían obligadas a respetar el tope de 35% que se estableció mediante distintos decretos y sus prorrogas, quedando habilitados los bancos a cobrar la cuota sin restricción de tope.

## CAPITULO V

### POSICION DE LOS TRIBUNALES ARGENTINOS EN TORNO A LA PROTECCIÓN DEL TOMADOR DE CRÉDITO.

#### 5.1 ;El ofrecimiento de créditos hipotecarios destinados a la vivienda, debería ser monitoreado por el estado?

Conceptualmente es menester continuar con la idea que es el estado, a través del poder de policía constitucionalmente impuesto, es quien debe intervenir, imponiendo restricciones legales y fácticas para evitar abusos hacia quienes se encuentran en notoria desventaja, en su carácter de tomadores de crédito para lograr su vivienda propia.

Cabe aclarar que el Derecho de Propiedad no implica ni significa el ejercicio del derecho a especular, por ello el Estado debe regular el ejercicio de ese derecho, impidiendo tal maniobra por parte de los particulares, con miras al beneficio común de la sociedad, garantizando la plena vigencia del principio de función social de la propiedad (Antik, A. & Periro Ribeiro, M.C. & Gabardo, E. & Simonelli, I. & Salgado, E. & Egon Richter, L., 2014)

El acceso a la vivienda en el marco de un plan impulsado por el estado nacional está obligado a conformar una propuesta viable, desde el comienzo hasta el final de la operatoria comercial. Para ello cuenta con herramientas que le permitirán esbozar un ofrecimiento que al ciudadano le permita, con sus nulos conocimientos económicos, trazar una línea de tiempo donde su economía familiar no se vea en riesgo, sino que le permita endeudarse, pero vivir dignamente, y no tener que afectar una parte importante de su haber mensual al pago de una cuota.

El ofrecimiento del acceso a la vivienda debe estar seguido de factores sociales, que permitan al tomador de crédito vivir mejor que antes, y no presionado por una obligación que lo asfixia económicamente.

Ante esta situación, quedará plasmado a lo largo del capítulo, como el estado, en sus tres poderes, cuentan con elementos que le permitirían corregir el rumbo de lo actuado, evitando así, padecimientos innecesarios en quienes han confiado en las propuestas estatales, haciendo prevalecer la relación jurídica legalmente instaurada, pero acorde a la posibilidad de pago de los consumidores.

## **5.2 El principio de la buena fe.**

El principio de buena fe se encuentra receptado en el Capítulo 3, denominado Ejercicio de los Derechos, dentro del Título Preliminar del Código Civil y Comercial de la Nación (C.C. y C.), extremo general que se encuentra en la puerta de entrada del Código Civil y Comercial, en su artículo 9, el que dice: “*Los derechos deben ser ejercidos de buena fe*”.

Se repite innumerables veces a lo largo de todo el C.C. y C., complementándose con reglas específicas existentes en materia de obligaciones, contratos, derechos reales, entre otras.

Implica una manera del deber actuar; como punto de partida, se presume la buena fe, la honestidad, la lealtad en las conductas de las personas.

Según Lavalle Cobo, “...*la buena fe alude a la recíproca lealtad de las partes en el curso de las relaciones contraídas, la que debe apreciarse objetivamente, para lo cual, debe aplicarse “a cada situación el criterio de lo que hubieran hecho dos personas honorables y razonables”*.” ( Rabbi, R. & Cabanillas, B. & Sola, E., 2015)

Como decía en párrafos anteriores, la buena fe la tenemos que distinguir entre: la buena fe SUBJETIVA (creencia) y la buena fe OBJETIVA (lealtad).

- **Buena fe Subjetiva (creencia):** aquí la buena fe la visualizamos como una creencia de no dañar un interés ajeno tutelado por el derecho o ignorar que se lo está vulnerando. Manifiesta 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.
- **Buena fe Objetiva:** manifestada objetivamente como un parámetro normativo de comportamiento honesto y probó. Imponiendo un deber de obrar con lealtad y rectitud. Aparece en el CCCN como un comportamiento para la celebración, interpretación y ejecución de los contratos (art. 961) y específicamente como directriz de comportamiento que debe aplicar tanto el deudor como el acreedor de una obligación (art.729).

**La buena fe Subjetiva (creencia):** Según Atilio A. Alterini: “*importa el comportamiento leal, el comportamiento honesto, en la celebración y cumplimiento del acto y es, desde otro enfoque, presupuesto del reconocimiento de ciertas facultades, o derechos subjetivos. es el comportamiento del hombre de bien, que actúa correctamente en la convivencia social*”. (Alterini, 1996)

Mosset Iturraspe expresa: “*que la buena fe creencia o subjetiva es cuando el sujeto cree poseer legítimamente un derecho*”.

La buena fe creencia tiene como destinatario principal a los ciudadanos, es el primer principio general que se encuentra de manera expresa y precisa, hace al ejercicio de los derechos subjetivos dirigidos al ciudadano habiendo tenido un gran desarrollo en la doctrina y jurisprudencia nacional al que se le otorga un lugar de relevancia.

Se refiere exclusivamente al respeto del sujeto dentro de la relación jurídica, esto es, a la conciencia del sujeto en relación con la propia situación, o con la ajena, de la que deriva su derecho”, de no estar dañando un interés ajeno tutelado por el derecho. (Borda, 1991)

**La buena fe Objetiva:** A. Alterini, se refiere que hay “buena fe-creencia” (objetiva) cuando: “versa justificadamente acerca de la titularidad de un derecho y de apariencia implica el estado objetivo del que deriva el estado subjetivo de la creencia que, cuando es generalizada, se convierte en error común; y error commun is facit jus”. (Alterini, 1996)

Así podemos ver a la buena fe objetiva en sus distintas posibilidades:

1. **la buena fe en la celebración del contrato:** obliga a las partes a expresar sus ideas con claridad. Proviene del Derecho Romano y nuestros tribunales la han aplicado reiteradamente, en especial, en los contratos con cláusulas predispuestas.
2. **La buena fe en la interpretación del acto:** implica la confianza ante una declaración de voluntad de que sus efectos serán los previsibles, por normales, en un caso dado. Los jueces no deben admitir la reserva mental, ni aceptar como válida una diferente acepción de los vocablos que alguna de las partes diga haber querido significar para salvar su responsabilidad. Deben atenerse al uso común.
3. **Buena fe en la ejecución del acto:** obliga al cumplimiento de las obligaciones de la forma que, en cada caso, es dable esperar entre personas de conducta recta.
4. **La buena fe y su rol en los contratos de adhesión:** se alude a la injusticia de la parte fuerte que aprovecha su posición frente a la débil. Se hace notar que ante la contradicción entre cláusulas impresas y otras manuscritas o mecanografiadas, privan las últimas. Esta cuestión la tratare párrafo aparte más adelante.

Mosset Iturraspe, se refiere a la buena fe objetiva en estos términos: “la buena fe lealtad u objetiva, es aquella que es debida entre personas relacionadas jurídicamente”. La buena fe objetiva, presupone que se actúe con honradez, probidad, honorabilidad, transparencia, diligencia, responsabilidad y sin dobleces, entre otros deberes que emanan de su abundante carácter normativo.

Se erige en regla de conducta fundada en la honestidad, en la rectitud, en la lealtad y principalmente en la consideración del interés del otro visto como un miembro del conjunto social que es jurídicamente normado. (Borda, 1991)

### **5.3 Los contratos de adhesión.**

**La definición que brinda el art. 984 CCyC afirma 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*”.

**De la definición surge, la existencia de dos partes:** por un lado, **el predisponente**, que es quien redacta el documento contractual o se sirve de la redacción efectuada por un tercero. Por otro lado, la contraparte del predisponente es **el adherente**, que no sólo no ha participado en la creación del texto contractual, sino que tampoco ha influido en su contenido.

El Código Civil y Comercial (CCyC) toma la figura de la adhesión, reconociendo la aceptación lisa y llana de un contenido contractual predispuesto por una de las partes.

**La diferencia específica de esta categoría contractual**, no se encuentra en la “**predisposición**” del contenido del contrato, sino en la “**adhesión**”, sin posibilidad de incidir, por parte del adherente, en su configuración interna.

**Mientras la predisposición** es una técnica de redacción relativa al contenido, **la adhesión** se refiere al acto en cuanto a la formación del consentimiento respecta. De ahí que el texto legal hable de “contrato por adhesión” en lugar de “contratos predispuestos”.

Asimismo, el artículo 985 del CCyC, establece que:” *...las cláusulas generales predispuestas, deben ser comprensibles y autosuficientes. La redacción debe ser clara, completa y fácilmente legible. Se tienen por no convenientes aquellas que efectúan un reenvío a textos o documentos que no se facilitan a la contraparte del predisponente, previa o simultáneamente a la conclusión del contrato. La presente disposición es aplicable a la contratación telefónica, electrónica o similares*”.

**El incumplimiento de los recaudos establecidos en el art. 985 CCyC**; que prescribe el “deber de información”, trae como consecuencia que la cláusula gravosa sea tenida por “no convenida”, es decir, por no escrita e inoponible al adherente.

**Respecto a la interpretación de los contratos por adhesión**, el CCyC, establece reglas claras de buena fe y razonabilidad a la hora de su elucidación, que deben ser respetadas. Este criterio interpretativo se encuentra basado en que, quien predispone un contrato por adhesión a cláusulas generales debe hacerlo con claridad; caso contrario, se le debe imputar su propia torpeza o malicia, ya que está mejor posicionado para hacerlo por disponer de tiempo y, muchas veces, asesoramiento.

**El caso de los créditos UVA**, está abarcado por los contratos por adhesión, ya que los deudores, solo tuvieron la oportunidad de adherir para tomar el mutuo hipotecario UVA, sin más argumentos que la sola firma de estos. Es importante aclarar que los tomadores de créditos UVA, como todo aquel que adhiere a este tipo de contratos, cuenta con la protección especial que la ley 24.240 de defensa del consumidor (LDC), brinda.

#### **5.4 El Derecho consumeril y los créditos UVA**

El Derecho del Consumidor se ha definido como: “*la disciplina jurídica de la vida cotidiana del habitante de la sociedad de consumo*”, *sus acciones están dirigidas a la búsqueda constante del ideal de Justicia aplicado al mercado y a las actividades económicas y vinculaciones jurídicas que nacen y se desarrollan en él, desde una concepción humana y social. El bien jurídico tutelado es la persona, a cuyo auxilio acude el ordenamiento jurídico para asegurarle bienestar e indemnidad al abastecerse de bienes de consumo*”. (Baudrillard, 2007)

En la base de nuestro sistema constitucional se encuentra el principio de libertad, del que se deriva que las personas puedan celebrar acuerdos sobre sus intereses, con ciertas limitaciones razonables, establecidas para la protección de los intereses de la sociedad o de las personas vulnerables, función esencial del derecho civil, que es la de proporcionar las herramientas para que los habitantes de la Argentina puedan concretar proyectos que les posibiliten una mejor calidad de vida. (Herrera, M. & Caramelo, G. & Picasso, S., 2015)

Una buena regulación legal de los contratos respaldados por un sistema de justicia eficiente configura presupuestos básicos, para el progreso de una sociedad y un sistema económico fuerte, que deben proteger los derechos y proyectos de todos, en especial de los más vulnerables, quienes gozan entre nosotros de un estatus jurídico especial, establecido, en el art. 75, inc. 23, CN y en los diversos tratados internacionales enunciados como fuente directriz en el art. 1º del Código Civil y Comercial. (Herrera, M. & Caramelo, G. & Picasso, S., 2015)

El Derecho del Consumidor, plasmado en nuestro Código Civil y Comercial en el artículo 1092 define la relación de consumo diciendo que:” ... *relación de consumo es el vínculo jurídico entre un proveedor y un consumidor...*”, y luego lo califica al contrato de consumo en el artículo 1093, diciendo que:”... *Contrato de consumo es el celebrado entre un consumidor o usuario final con una persona humana o jurídica que actúe profesional u ocasionalmente o con una empresa productora de bienes o prestadora de servicios, pública o privada, que tenga por objeto la adquisición, uso o goce de los bienes o servicios por parte de los consumidores o usuarios, para su uso privado, familiar o social.*” (Herrera, M. & Caramelo, G. & Picasso, S., 2015)

Ahora bien, se hace necesario definir lo que es consumidor y que es proveedor, para así comprender exactamente la relación de consumo, y porque la Constitución Nacional y los pactos internacionales, dan al consumidor una protección especial, y deja en claro en nuestro plexo constitucional junto a las normas de derecho privado que el contrato de consumo merece un tratamiento especial.

**Consumidor es definido por la ley especial y su modificatoria, ley 26.361 en su artículo 1 de la siguiente forma:** “*el consumidor es toda persona natural o jurídica (hombres – mujeres – entidades – instituciones – empresas) que, en virtud de un acto jurídico oneroso o gratuito, adquieren, disfrutan o utilizan bienes, o servicios como destinatarios finales y no con fines comerciales (de intermediación), ni industriales (de transformación), la parte que la ley 26361 introdujo es: , aquellos sujetos que, sin ser parte de una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella, también se los considera consumidores o usuarios*”. (MERCOSU, 2021)

**La ley especial con sus modificatorias define al proveedor en su artículo 2 como:**” *Es la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios*”. Todo

*proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley. Continúa el artículo haciendo referencia a los profesionales de, valga la redundancia, profesiones liberales;” **No están comprendidos en esta ley los servicios de profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello, pero sí la publicidad que se haga de su ofrecimiento. Ante la presentación de denuncias, que no se vinculen con la publicidad de los servicios, presentadas por los usuarios y consumidores, la autoridad de aplicación de esta ley informará al denunciante sobre el ente que controle la respectiva matrícula a los efectos de su tramitación.”***

Definidos ambos actores de la relación de consumo, que son el proveedor y el consumidor, porque no se debe olvidar que también en la relación de consumo está el usuario de servicios, que según define la doctrina, “*usuario es quien utiliza servicios sin ser comprador de bienes.*”, siendo el consumidor aquel que, “*adquiere una cosa en general para su consumo o uso...*”

En la relación consumeril el proveedor cuenta con la ventaja que su actividad es desarrollada de manera profesional, con conocimientos en la actividad que despliega de acabada ciencia, es decir con el estudio debido acerca de las vicisitudes que en el futuro le podrían traer consecuencias negativas. Mas aún debemos considerar la profesionalidad de su actividad en el caso que nos ocupa, es decir los contratos donde se enmarca su consideración a través de cláusulas predispuestas y de adhesión donde quien contrata no tiene más que adherir a estas, o bien claudicar en su intento de tomar la obligación.

Llegada la cuestión de ofrecimiento de un negocio, en este caso por los bancos, ya se han tomado todas las previsiones que hacen al alea que le podría acarrear a la entidad financiera, y para el caso de los créditos UVA, el estado ofrece “*garantías financieras*” (las comillas me pertenecen), al tomador de crédito, que el camino al acceso a su vivienda es el correcto, ya que es el estado quien ofrece la posibilidad cierta del acceso a este derecho universal.

Tiene por sabida la entidad financiera cual va a ser su ganancia en el negocio que va a emprender, más aún que a través de una política de estado, instrumentada a través del Banco Central de la República Argentina, brinda a los bancos el producto para ofrecer a sus clientes y a los que no son. Debe la entidad financiera dar al consumidor toda información en forma clara y precisa sobre el producto que ofrece. Se le informa sobre el incumplimiento de su obligación, pero no sobre las variables macro y microeconómicas que debe considerar antes de obligarse, que el consumidor desconoce o no puede estimar.

Dispar situación se da al ver la posición del consumidor, que se presenta ante la entidad bancaria con el anhelo de su vivienda, que, a la vista de este, supone se encuentra garantizada, ya que es ofrecida por el estado bajo el amparo de las políticas económicas.

Para ello el consumidor cuenta con la protección que brinda todo el plexo normativo argentino, que va desde la constitución nacional, los tratados internacionales, las leyes generales, especiales, decretos y reglamentaciones, que dan al consumidor suficiente

cobertura a la hora de encarar esta contratación. Aunque al no existir contralor del Estado en la ejecución del contrato al tomador del préstamo sólo le quedaría el reclamo judicial con el costo que ello implica y el tiempo que lleva la contienda judicial.

**Por ello debe el estado**, dar cumplimiento a lo que el legislador ha dispuesto al sancionar las leyes que la materia trata, y todos sus poderes tutelar que la normativa vigente se cumpla, teniendo en cuenta que se trata de contratos privados, pero de una especial consideración, ya que aquí la parte débil, que es el consumidor, no cuenta con la profesionalidad de quien propone el negocio.

**En materia de intervención pública en los negocios privados**, Lorenzetti desarrolla una interesante teoría en la que señala:” ...*la existencia de un orden público contractual que funciona en tres direcciones.*” Así detalla lo siguiente:

- **En primer lugar, se habla de un orden público:** asegura que no se avasalle la autonomía de la voluntad, y que el consentimiento otorgado por el contratante sea limpio y exento de vicios y manipulaciones.
- **En segundo lugar: el orden público protege al sujeto más vulnerable** de la relación contractual (usuarios, consumidores) que por más que actúe voluntariamente, adhiere a un contrato cuyas condiciones no puede negociar. En este caso, Lorenzetti habla de un orden público contractual de protección de la parte débil.
- **En tercer lugar, un orden público de coordinación:** en el cual el Estado, mediante el dictado de normas imperativas, impide que el exceso de autonomía de la voluntad y libertad contractual se concrete en contenidos ilícitos o contrarios a la moral y buenas costumbres (individualismo): El orden público de coordinación es un conjunto de normas imperativas que controla la licitud de lo pactado por las partes, principalmente su adecuación a los valores esenciales del ordenamiento jurídico. La autonomía privada conduce al individualismo y a la fractura del orden social si no hay un mínimo de perspectiva pública sobre las acciones privadas. (Infojus, 2010).

Las formulaciones del orden público tienden a regular las relaciones contractuales privadas, no hay manera de mejorar las asimétricas relaciones jurídicas que se engendran en el mercado sin la intervención del Estado. (Lorenzetti, Derecho de los consumidores, 2003)

Las relaciones contractuales privadas tienen protección de orden público que claramente los enuncia el artículo 42 de la CN, sigue este orden normativo la ley general y la ley especial, en este caso la ley de defensa del consumidor, ello queda plasmado en los considerando del fallo Barboza M.A c/Bco Pcia de Buenos Aires de fecha 15 de mayo de 2020, en donde hace mención que el Banco Central de la República Argentina, entidad rectora del sistema financiero nacional, otorga a través de un reglamento especial disposiciones que protegen al consumidor en estos términos:”... *el Banco Central de la República Argentina ha dispuesto un reglamento de disposiciones denominada «Protección de Usuarios de Servicios Financieros» en los que establece un catálogo de derechos, deberes, e interpretaciones de*

*las relaciones jurídicas que tengan las personas humanas y jurídica que se encuentre en condición de sujeto consumidor de servicio financiero en relación con entidades bancarias.- Estableciendo entre otros derechos «la protección de su seguridad e intereses económicos», «recibir información adecuada y veraz acerca de los términos y condiciones de los servicios», «condiciones de trato digno y equitativo», así como recibir información veraz y adecuada de los términos de la contratación, así como permitan prever en el consumidor cómo impactará los compromisos asumidos en lo que resulta la economía doméstica del individuo.»*

En el caso, materia del presente trabajo, se debe tener en cuenta la especial y vulnerable situación que presentan los deudores de créditos hipotecarios UVA, que, atados a variables económicas que desconocían al momento de tomar el mutuo hipotecario, ahora se les presenta una situación totalmente desventajosa, lo que para más abundamiento cito el fallo supra mencionado:” *...al momento de contratar el mutuo hipotecario en la modalidad crédito UVA comprometía en el pago un monto equivalente al 25 % de sus ingresos económicos salariales, y nada le hacía prever ni tampoco lo informaba la institución de crédito, que la alteración de las variables económicas (inflación, precio dólar, porcentaje aumento salariales, etc) hoy deba afectar para el pago del crédito el 70 % de sus ingresos mensuales regulares...en ésta instancia preliminar cautelar que se encuentra prima facie afectado los derechos económicos y humanos del deudor financiero, que como consecuencia del aumento desproporcionado e irracional del valor de la unidad del crédito UVA ha derivado en la afectación total del salario de quien reclama justicia, encontrándose cumplido el recaudo de verosimilitud de los hechos y derecho invocado”.* (Barbosa Mariela Eliana c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires s/, 2020)

### **5.5 Jurisprudencia relacionada con el crédito UVA**

Con relación a lo que la justicia ha dictaminado en cuanto a la cuestión de los créditos UVA, no hay hasta la presente sentencia definitiva que emane desde nuestro máximo Tribunal. Hay sentencias de segunda instancia de distintas Judicaturas del país, resolviendo sobre medidas cautelares, que abarcan a casos particulares o bien presentaciones como ONG tal como el caso que aceptó la Justicia Federal de Córdoba en la causa “Autoconvocados UVA c/Banco Nación.

Para una mejor visualización de la problemática UVA tratada por los distintos Tribunales del país, detallo los más relevantes que marcaron algunos lineamientos a seguir por parte del Banco Central.

- **En el fallo BARBOZA Ma ELENA c/Banco de la Pcia de BUENOS AIRES**, que tramitó por ante el Tribunal: Juzgado Civil y Comercial de La Plata, de fecha 15/05/2020, se discutió si era procedente la aplicación de la indexación a través del sistema UVA, lo que determinó el Tribunal sentenciante fue que:” *“Corresponde admitir la medida cautelar y ordenar al Banco de la Provincia de Buenos Aires que*

*se abstenga de percibir y/o retener en concepto de pago de cuota correspondiente al crédito de vivienda única familiar otorgado bajo la modalidad U.V.A. (unidad de valor de adquisición), en valores de dinero de cuota mensual que superen al valor equivalente al 35% de los ingresos salariales mensuales que la actora percibe como trabajadora pública, al estar acreditado que debido a los incrementos del valor de la unidad UVA la cuota del crédito en la actualidad insume el 70% de sus ingresos salariales”.*

Tuvo en cuenta para arribar este resultado el juzgador que: *“Que los incrementos del valor de las unidades UVA en comparación a los incrementos salariales que ha tenido el deudor consumidor, y que según acredita con los recibos de sueldo acompañado **la cuota del crédito en la actualidad le insume el 70 % de sus ingresos salariales.** Los ingresos de la Sra. Barbosa se encuentran comprometidos por la afectación en forma sustantiva sus salarios, y que se refuerza por el débito-cobro automático que realiza la entidad bancaria, dejando en la práctica afectado el sueldo del deudor trabajador para su subsistencia en los gastos esenciales mínimos de la vida. Los contratos se suscriben para ser cumplidos, y se suscriben, ejecutan y cumplen de buena fe, pero que en modo alguno pueden llevarse in extremo a cumplir lo que no se puede cumplir, someter al deudor financiero a afectar la totalidad de sus ingresos salariales mensuales al pago del crédito, que ab initio le resultaba pagable, su destino para vivienda familiar, lo que lleva necesariamente a un replanteo o reformulación del negocio económico jurídico a término de equilibrio, razonabilidad y no afectación de derechos del usuario del crédito”.*

- **En el fallo BUTERA, Flavio Damián c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires**, que tramitó por ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul II, de fecha 18 de marzo de 2021, que fuera presentado con carácter de medida preventiva cautelar innovativa, se determinó que: *” las cuotas mensuales pendientes de un mutuo contraído bajo modalidad UVA no podrán superar el 30% de los haberes del actor. ”*
- **En el fallo FUNDACIÓN CLUB DE DERECHO ARGENTINO c/ BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA – LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR” (ONG)**, que tramitó por ante la CÁMARA FEDERAL DE APELACIONES DE CÓRDOBA Sala A, de fecha 31/07/2021, aceptó la competencia federal y falló en este caso determinando , a través de la Promoción de acción colectiva en representación de los tomadores de créditos hipotecarios “líneas de préstamos hipotecarios en UVA (Unidad de Valor Adquisitivo) para la adquisición de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, cuya cuota hubiere superado el 10 % del valor de la cuota inicial, que ya hubieren solicitado la extensión del plazo de pago o que el Banco de la Nación Argentina los hubiere intimado para hacerlo o se encontraren en situación de solicitarla, de conformidad a lo previsto en el art. 7 de la ley 27.271, la legitimación activa de la Fundación actora, por tratarse de Derechos de incidencia colectiva referidos a intereses individuales homogéneos, y Grupo

vulnerable, que se debía: *“rediscutir la deuda ya que su cobro en las circunstancias actuales significan un Cobro Leonino”*.

- Destaco que anteriormente dicha Cámara Federal de Apelaciones de Córdoba no había aceptado la competencia Federal para cuestiones de los tomadores créditos UVA conforme fallo **“FUNDACIÓN CLUB DE DERECHO ARGENTINA C/ BBVA BANCO FRANCES S.A. S/ CIVIL Y COMERCIAL – VARIOS”**, que tramitó por ante la CÁMARA FEDERAL DE APELACIONES DE CÓRDOBA Sala B, de fecha 3 de marzo de 2020, que fuera promovido con motivo del CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO, con carácter de demanda colectiva promovida en representación de todos los tomadores de créditos hipotecarios Procrear UVA en una entidad bancaria, cuya cuota hubiere superado el 10% del valor de la cuota inicial, determinó el Tribunal actuante que:” *No se justifica la competencia federal por la materia, ya que el asunto está enmarcado en la ley de defensa del consumidor, donde existe una relación comercial entre las partes, de naturaleza privada y de índole común. Incompetencia de la Justicia Federal.*”
- **En el fallo “P. S., C. C. C/ BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES S/RELACIÓN DE CONSUMO”**, que tramitó por ante el JUZGADO EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, TRIBUTARIO Y DE RELACIONES DE CONSUMO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES N° 12 de fecha 07/06/2021 (sentencia no firme), se determinó que con motivo de un Contrato Bancario de Préstamo personal, Créditos UVA (Unidad de Valor Adquisitivo), a través de una MEDIDA CAUTELAR, el Juzgado actuante : Ordenó al Banco de la Ciudad de Buenos Aires que ajuste la cuota del contrato de préstamo personal correspondiente a la actora a efectos de que no supere el 25% de su remuneración neta. Función alimentaria de la remuneración. CORONAVIRUS. Referencia al DNU 319/2020, que dispuso medidas referidas al congelamiento de las cuotas para los créditos hipotecarios y prendarios que se actualicen por UVA. DERECHO DE LAS RELACIONES DE CONSUMO. Orden público. Art. 65 de la Ley 24.240.
- **En el fallo “AZULAY MARCOS ENRIQUE C/ BBVA BANCO FRANCÉS S.A. P/ PROCESO DE CONSUMO”** , que tramitó por ante el TRIBUNAL DE GESTIÓN ASOCIADA DE MENDOZA, de fecha 09/09/2021, a través de la promoción de demanda a fin de adecuar el contrato celebrado entre las partes, en virtud de haberse tornado de difícil cumplimiento para el actor que fuera instaurada con aplicación del sistema de amortización francés, se determinó un :” Crecimiento desmesurado del capital sobre el cual se calcula la tasa de interés por estar unido al valor de la Unidad de Valor Adquisitivo, por aplicación del ARTÍCULO 772 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, Deuda de valor que resultaría de aplicación la teoría de la Imprevisión, por ello, **Se ordenó una instancia de renegociación con la finalidad de que las partes puedan auto componer el conflicto.** A la fecha de la presentación de la demanda, junio de de 2020, el actor

debía 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. **Nunca el deudor tuvo conocimiento del riesgo asumido; actuó bajo el sueño de tener la casa propia**, crecer junto a su familia y disfrutarla, sin poder comprender que estaba frente a una trampa financiera. No actuó libre y voluntariamente como lo exigen los artículos 1378, 1408 y 2205 del CCCN y menos comprendió las normas que regulan el sistema financiero en particular la Com. A 5945 del Banco Central.

- **En el fallo R. M. M. CONTRA BANCO BBVA ARGENTINA S.A. SOBRE RELACION DE CONSUMO**, que tramitó por ante la CÁMARA DE LA OF. DE GESTIÓN JUD. EN REL. DE CONSUMO SALA 2, fechado el 21/10/2021, los camaristas advirtieron que el actor “se encontraría comprendido dentro de la categoría de **consumidor hipervulnerable**, siendo este aquel consumidor que, a la vulnerabilidad que presenta como tal, se le suma otra circunstancia de vulnerabilidad como, en el caso, la condición de persona con discapacidad”. El hombre tomó un crédito hipotecario ajustado bajo el parámetro de “Unidad de Valor Adquisitivo” (UVA), según consta en la causa.
- **La Corte Suprema de Justicia de la Nación aún no se ha pronunciado respecto del tema.**

De los fallos supra expuestos, surgen los motivos esgrimidos para las distintas medidas son:

- La imposibilidad de hacer frente a las cuotas en adelante, porque la indexación de las obligaciones mes a mes tornan a las mismas de difícil a imposible acatamiento, nunca el deudor tuvo conocimiento del riesgo asumido; actuó bajo el sueño de tener la casa propia, crecer junto a su familia y disfrutarla, sin poder comprender que estaba frente a una trampa financiera. No actuó libre y voluntariamente como lo exigen los artículos 1378, 1408 y 2205 del CCCN y menos comprendió las normas que regulan el sistema financiero en particular la Com. A 5945 del Banco Central.
- La información que daba la entidad financiera no fue cierta, clara y detallada, ya que el banco sabía, por experiencia propia, que a los pocos meses el deudor no podría cumplir con su obligación, y esta afirmación se basa en el sistema de crédito en el que se aplica la actualización de la actualización en un sistema de crecimiento geométrico, a lo que se le suma una tasa de interés usuraria, y el deudor lo toma ante la necesidad de acceder a la vivienda”. (Fallo AZULAY)
- *“La aplicación Ley N° 24.240 de Defensa del Consumidor y 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)”. (Fallo AZULAY).*

- Fallo Butera Flavio Damián c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires s/ Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul. Frente al recurso de apelación interpuesto por el Banco de la Provincia de Buenos Aires contra la resolución de grado 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 iniciar reclamos judiciales o extrajudiciales al actor, se dispone readecuar el proceso al trámite del incidente de medida cautelar y otorgar el plazo de 10 días para que la parte actora promueva la acción principal o de fondo, a la que accede la medida preventiva cautelar innovativa decretada.
- Asimismo, se revoca el congelamiento de las cuotas dispuesto en la anterior instancia y se dispone como medida preventiva cautelar innovativa que las cuotas mensuales pendientes no podrán superar el 30 % de los haberes del actor, manteniéndose la prohibición de iniciarle reclamos judiciales o extrajudiciales. Finalmente, se dispone una instancia de renegociación del contrato, por un período de 90 días corridos, prorrogables para que las partes arriben a un acuerdo negocial, conforme las pautas y los parámetros brindados por el tribunal y con el requisito ineludible de que las cuotas del crédito no superen el 30 % de los haberes del accionante.
- En la provincia de Córdoba, se intentaron en varias oportunidades, el acceso a la justicia Federal a través de Colectivos de deudores UVA, es decir organizaciones que tengan relación con lo solicitado. Ello ha tenido éxito recién a mediados del año 2021, a través del fallo; FUNDACIÓN CLUB DE DERECHO ARGENTINO c/ BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA – LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR” (ONG), cuyo tribunal sentenciante fue la Cámara de Apelaciones de CORDOBA Sala A. “El fallo de la Cámara dice, para que lo entienda la gente, que lo que se resolvió en la Justicia federal de Córdoba abarca a todo el universo de clientes UVA del Banco Nación desde La Quiaca a Ushuaia, por tratarse de una entidad federal”. (IProfesional Negocios, 2021)
- En fallo dividido la Cámara Federal de Apelaciones de Córdoba le ordenó al Banco Nación rediscutir y recalcular con sus clientes el capital a pagar. Además, le aplica una multa al banco por daño punitivo. La resolución beneficia a unos 80 mil clientes del Banco Nación de todo el país. Además, le ordena al banco rediscutir la deuda, por tratarse de, “...cobro leonino...”

Por otro lado, en gran parte de los casos el fundamento de acción es la protección que brinda la ley de Defensa del Consumidor, y la necesidad de ajustar el monto de las cuotas

a un porcentaje que oscila entre, el 25% y el 35%, que ha sido el porcentual que los accionantes han contratado primigeniamente con las entidades bancarias, y un 35 % que la justicia pone como tope, en el fallo R. M. M. CONTRA BANCO BBVA ARGENTINA S.A. SOBRE RELACION DE CONSUMO conforme los parámetros establecidos en el artículo 4 del decreto de necesidad y urgencia 767/2020, para afrontar el mensual de la obligación en cada caso, cuestión que luego el Banco Central toma como tope al momento de emitir directivas a los bancos en cuanto a las cuotas con motivo de los créditos hipotecarios UVA.

Es dable destacar, que las medidas que toma el ejecutivo nacional aplicable para los casos de créditos hipotecarios UVA, siguen en su mayoría lo que la justicia ha sentenciado. Cada banco lo aplica al deudor en el caso particular, de acuerdo con su política interna y no el lineamiento que emana del Banco Central. Es decir que muchos deudores quedan afuera y deben recurrir a la justicia para que se expida, lo que les genera más gastos extras.

#### **5.6 El desfasaje entre el capital contratado y el capital exigido**

Para tratar el desfasaje entre lo contratado y lo exigido, debemos recurrir a lo que el Código Civil y Comercial en el libro Tercero Título I la parte de Obligaciones en General dice, respecto de los contratos en el art. 724, donde se conceptualiza a la obligación señalando: *“La obligación es una relación jurídica en virtud de la cual el acreedor tiene el derecho a exigir del deudor una prestación destinada a satisfacer un interés lícito y, ante el incumplimiento, a obtener forzosamente la satisfacción de dicho interés”*.

Las relaciones jurídicas, son el vínculo que existe entre dos o más sujetos, en virtud del cual uno de ellos tiene la facultad de exigir a otro el respeto de una "situación de hecho" que favorece al primero; en resumen, estos vínculos jurídicos otorgan a una persona facultades o prerrogativas, frente a otros sujetos, que tienen el deber de respetar esas facultades e incluso de cumplir con alguna conducta determinada.

El elemento distintivo de la obligación caracterizada como tal, es el constreñimiento jurídico de un sujeto, lo cual se refleja en los términos: obligare, nectere, nexum, adstringere, vinculum, contrahere, contractus, y en el aspecto contrario en los de solvere, solutio, liberare.

En los fundamentos del anteproyecto del Código Civil y Comercial, la definición propuesta pone de manifiesto los rasgos más relevantes de la figura, aparecen el débito y la responsabilidad como contenido de una misma relación. La relación jurídica entre acreedor y deudor; posee características propias y con una regulación específica que la distingue de otras relaciones previstas por el Código Civil y Comercial. Habla de una relación jurídica entre un sujeto acreedor y otro sujeto deudor, pone énfasis en las facultades que el acreedor tiene al nacer esa obligación.

Así el art. 730 del Código Civil y comercial regula los efectos con relación al acreedor: “La obligación da derecho al acreedor a:

- 1- Emplear los medios legales para que el deudor le procure aquello a que se ha obligado;
- 2- Hacérselo procurar por otro a costa del deudor;
- 3- Obtener del deudor las indemnizaciones correspondientes

El art. 731 del mismo Código, lo hace sobre el deudor: *“El cumplimiento exacto de la obligación confiere al deudor el derecho a obtener la liberación y el de rechazar las acciones del acreedor”*.

El vínculo, es otro elemento que distingue “esta obligación” de las no jurídicas establecidas entre los particulares, se hace efectivo cuando a través de la sanción que pretende exigir, se podría indicar forzosamente al deudor el cumplimiento de la obligación.

Por último, el objeto de la obligación, la que se denomina “prestación”, el derecho romano distinguía tres categorías de objeto: dare, facere, y praestare.

La prestación, para ser objeto de obligación, debe reunir los siguientes requisitos, que tienen esencial importancia en materia de contratos: ser posible, lícita, determinada o por lo menos determinable, y se añade, ofrecer un interés para el acreedor.

El artículo 729 del nuevo Código Civil y Comercial indica: “Deudor y acreedor deben obrar con cuidado, previsión y según las exigencias de la buena fe”, la que está en todo el contenido del plexo normativo, un principio general aplicable al ejercicio de los derechos, que en distintas instituciones regula específicamente; y agrega la disposición “obrar” con cuidado, previsión.

Debe estar caracterizado por el respeto de los derechos del otro sujeto y, para destacar la trascendencia del obrar, utiliza la expresión “cuidado, previsión”, ese actuar debe ser o consistir en un hacer bien las cosas con una actitud de cuidado y precaución de las consecuencias que deriven de su conducta. ese cuidado y previsión, importa un obrar que contemple el modo en que se ejerce ese derecho, el respeto de los derechos del otro sujeto y el cuidado de los bienes comprometidos en la prestación.

El sentido para la buena fe se introduce dentro de las disposiciones generales reiterando el principio plasmado en el art. 9 del Código Civil y Comercial de la nación, es contemplada básicamente y como principio general a través del art. 9, específicamente en materia de obligaciones en general. (Ubiria, 2012).

Hasta aquí expuse brevemente los elementos de la obligación, que, nacida de una relación jurídica válida, tiene la potestad el acreedor de exigirla. Ahora bien, y, para un mayor abundamiento, paso a la parte de los contratos, que en nuestro Código Civil y Comercial se encuentra en el Libro Tercero Título II, en donde se tratan tres categorías de contratos, el denominado “paritario” del art. 957 al 983, el llamado “contrato de adhesión” o “por cláusulas generales predispuestas”, arts. 984 a 989, y el “contrato de consumo” del art. 1092 a 1122.

Es decir que, a partir de la vigencia del Código Civil y Comercial en el año 2014, la nueva regulación de los contratos parte de una teoría general, que permite distinguir entre el contrato paritario, el de adhesión y el de consumo, los que forman parte de aquella, pero se caracterizan, ya sea por la igualdad en el poder de negociación de las partes, por el modo de redacción en formularios como son los predispuestos, y **por último, por el acto de consumo que implica la debilidad estructural de los negocios en masa.**

En todos los casos previstos por la ley, resulta plenamente vigente el principio de buena fe, establecido en el art. 9 del nuevo Código, pues la ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos, tal como se desprende de los arts. 10 y 11, y en el art. 1198 del Código de Vélez.

**El contrato paritario**, descrito en el artículo 957 del Código Civil y Comercial, señala que 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”.

Se basa en los principios de **autonomía de la voluntad**, por el cual las partes pueden contratar libremente sobre lo que deseen (siempre que no se vean afectados el orden público, la moral y las buenas costumbres), y en el de **buena fe**, que obliga a los negociantes a celebrar, interpretar y ejecutar los contratos conforme a ella.

Como presupuestos de los contratos podemos mencionar a, **la capacidad para contratar y el consentimiento**, que estará cubierta siempre que la persona sea mayor de edad (dieciocho años o más), y no pesaren sobre ella declaraciones de incapacidad o inhabilitación, o, en su defecto, ejerza el derecho por medio de sus respectivos representantes legales, mientras **el consentimiento** estará cumpliendo el objetivo de la norma cuando, la voluntad de las partes fuera otorgada libremente, es decir, sin ningún tipo de coacción, de engaño o de error provocados sobre cualquiera de ellas con el fin de obtener su conformidad.

Dentro de la tipología que el Código Civil y Comercial se encuentran los **Contratos paritarios**, discrecionales o clásicos; estos reflejan la estructura tradicional de formación del **contrato**: éste es el resultado de un acuerdo entre partes que se encuentran en igualdad de condiciones negociales, que regulan sus intereses en un mismo plano de fuerza negocial. No olvidar que la condición para hablar de contratos paritarios es que las partes estén en igualdad de condiciones, cuestión que no sucede en la contratación de créditos UVA.

El art. 984 CCyC afirma 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”. El Código Civil y Comercial, al igual que la Ley de Defensa del Consumidor, también regula la contratación de adhesión.

En este caso, hay un orden menor de la aplicación de la autonomía de la voluntad y de la libertad de fijación del contenido en antelación a la desigualdad de quien no tiene otra posibilidad de adherir a condiciones generales. Se diferencia de la regla general, pero no se trata de contratos de consumo. (Lorenzetti, Fundamentos de Derecho Privado, 2017)

En los contratos predispuestos el bien jurídico tutelado es la falta de igualdad de los contratantes, toda vez que la ausencia de libertad contractual de una de las partes perjudica la igualdad que debe existir entre ellas. (Lorenzetti, Tratado de los Contratos - Parte General, 2018)

Y, por último, siguiendo la trilogía que tiene vigencia a partir de la entrada en vigor del Código Civil y Comercial, están **los contratos de consumo**. El Código comienza el tratamiento de la cuestión con una definición amplia de esta figura, al preceptuar que "relación de consumo es el vínculo jurídico entre un proveedor y un consumidor" (art. 1092, primer párrafo).

**La regulación de los contratos de consumo** en el Código Civil y Comercial sigue la línea de la Ley 24.240, aunque con ciertas diferencias entre ambos plexos normativos.

Los contratos de consumo en el Código de fondo representan uno de los tres pilares contractuales de la teoría general del contrato, en línea con la impronta que ha marcado la Corte Suprema con el art. 42 de la Constitución Nacional como norte.

El Código efectúa una aplicación práctica de los contratos de consumo, en virtud de la calificación que brinda el artículo 1093 del Código Civil y Comercial en otras figuras, involucrándolas, también, dentro de los contratos y/o relaciones de consumo, así pues, ocurre con los contratos bancarios, a los que se les aplican las disposiciones relativas a los contratos de consumo, por remisión expresa del artículo 1384.

En relación con la interpretación de estos contratos, por su parte, el artículo 1095 del Código Civil y Comercial establece que "el contrato se interpreta en el sentido más favorable para el consumidor. Cuando existan dudas sobre los alcances de su obligación se adopta la que sea menos gravosa", siendo concordante lo dispuesto con lo normado en el art. 37 de la ley 24.240; se trata de una aplicación de los principios "pro-consumidor" y de "liberación del deudor", que en materia de consumo se denomina "liberación del consumidor". (Ferrer de Fernández, 2015)

Va de suyo que hasta aquí, queda plasmado que el desfasaje entre lo contratado y lo exigido no debería existir, ya que el consumidor, a la hora de contratar cuenta con las protecciones, que brinda nuestra Constitución Nacional a partir del artículo 42, abonado ello con la necesidad que exige el artículo 1 del Código Civil y Comercial, que establece la necesidad que "...una decisión judicial razonablemente fundada mencionando una pluralidad de fuentes que exceden el propio texto, lo cual lleva a un necesario dialogo entre ellas". (Lorenzetti, Código Civil y Comercial, presentación, 2014)

A criterio del dicente, la balanza siempre debería inclinarse en dirección a quien contrató con su norte dirigido a la obtención de su primer hogar, y no equiparar una relación jurídica que, desde el inicio es dispar, demostrado está a lo largo del desarrollo del presente trabajo. No se vislumbra una solución, ni siquiera desde la justicia, porque aún no lo ha hecho, la aplicación del derecho, siguiendo las prerrogativas del artículo 1 del CCyC (diálogo de

fuentes), y la ley de defensa del consumidor, alimentando los preceptos relacionados a las relaciones de consumo.

De ninguna manera el deudor hipotecario UVA ha pretendido contratar en igualdad de condiciones con la entidad financiera, como se pretende establecer a través de diversos fallos, diciendo que se debería hacer un “*esfuerzo entre las partes*”, para llegar a una solución amigable o bien provechosa. Así los juzgados varían su solución fuera de lo contratado, aplicando al deudor una tasa que no ha contratado primigeniamente, que va del 30 al 35%, cuando ha centrado que no se le descuenta más del 25% de su haber mensual.

Se vulnera sistemáticamente un principio vital y fundamental para la vida de todo contrato, que es la buena fe, que, según señala Aparicio : “el mandato de la buena fe no constituye un mero elemento de un supuesto de hecho normativo, sino que genera una norma jurídica completa que adquiere el rango de un principio general del derecho, y consecuentemente, todos los participantes del tráfico negocial deben comportarse de forma legal, proba y correcta en sus recíprocas”. (Aparicio, 2012)

El hecho público y notorio del incremento de la unidad de valor adquisitivo (UVA), las particulares condiciones económicas determinadas por la pandemia por COVID-19, la circunstancia que los salarios no se han ido actualizando al mismo ritmo que la tasa de inflación y el contexto económico y político internacional, han determinado que los tomadores de los créditos hipotecarios UVA se encuentran con que el capital de sus deudas ha crecido más de un 500%.

## CAPITULO VI

### APORTES DEL CONGRESO PARA MITIGAR INEQUIDADES

#### 6.1 PROYECTO DIPUTADO JULIO CLETO COBOS

- Se establece la renegociación de contratos para los préstamos hipotecarios de vivienda única otorgados en UVA por única vez. –
- Se establece que los bancos deberán presentar a los deudores hipotecarios el nuevo convenio que establece la ley para la UVA, en el cual se podrá optar UVA o UVI como método de actualización, bajo supervisión del BCRA; -
- Se establece 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 salvaguardas creados y establecidos para la UVI (unidad de vivienda); -

- Se establece un límite a la aplicación de intereses para los préstamos hipotecarios para vivienda única cuando se tomen en moneda indexada como UVA o UVI; -
- Se establece que el préstamo hipotecario en UVA o UVI deberá ser calculado al momento de acreditar los fondos y no al momento de suscribir el contrato, de modo que se evitar una pérdida al tomador; -
- Se establece una cobertura de seguro para las cuotas que superan el 10% del desfasaje que se produce cuando el incremento 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 (Cobos, 2022).

El proyecto del diputado Julio COBOS, tiene su sustento 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 al respecto de 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, la Comisión de Finanzas, que encabeza la diputada del Frente de Todos, Alicia Aparicio, continuó con el debate del tratamiento de los proyectos para darle solución a los tomadores de créditos hipotecarios UVA, en esa oportunidad 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”, puntualizó el diputado COBOS que: “su proyecto fue entregado y tratado en abril de este año”.

## **6.2 PROYECTO DIPUTADO ÁLVARO DE LAMADRID**

El Dr. Álvaro Héctor de Lamadrid propone un rescate de deudores hipotecarios UVA, dejar sin efecto el artículo 66 de la Ley 25.827 y su cálculo de indexación.

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

Por otro lado, propone aplicar, hasta su liquidación, el coeficiente de variación salarial RIPTE (Remuneración Imponible para el Trabajador Estable) al cálculo de renegociación de los contratos de los deudores hipotecarios UVA. Y ordena la revisión de todos los contratos de deudores hipotecarios en UVA y el límite de 20/30 años para el diferimiento de cuotas, contando el plazo desde el pago efectuado en la 1ra cuota.

Finalmente, indica que *“la autoridad de aplicación estará a cargo de la revisión y compensación de los préstamos en revisión y recotizará la UVA con el RIPTE como índice de actualización, hasta su liquidación”*. (Errepar, EDITORIAL, 2022).

### **6.3 PROYECTO DIPUTADA MARIA LILIANA PAPONET**

La Diputada PAPONET, representa a la provincia de Mendoza en el Congreso nacional, perteneciente al partido Frente de Todos. Baza su proyecto de ley en, por ejemplo: *“Los ‘Errores de pronóstico del Relevamiento de Expectativas de Mercado’ (REM) publicados por el Banco Central de la República Argentina, dan cuenta del significativo yerro incurrido por los analistas al momento de efectuar las proyecciones de mercado, ya con anterioridad al año 2018”*. (Paponet L. , 2022)

La Diputada también menciona fallos que tuvieron lugar en la provincia que representa, manifestando: *“Esta misma realidad acuciante está llevando a numerosas familias alcanzadas por la desesperación a judicializar sus casos, tendencia en franco y notorio aumento, y en fechas recientes ya se han obtenido pronunciamientos que declaran lisa y llanamente la inviabilidad y la antijuridicidad de sostener el sistema de actualización mediante UVA en estos créditos (fallo ‘Azulay Marcos Enrique C/ Bbva Banco Frances S.A. P/Proceso De Consumo’, Tribunal De Gestión Asociada Segundo, Poder Judicial Mendoza, 13/4/2021, CUIJ: 13-05346803-3 – (012052-267396). ”*. (Paponet L. , 2022)

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

En el artículo de su proyecto propone indexar los créditos UVA: *“La indexación mensual del capital adeudado mediante actualización del valor UVA no podrá superar el índice CVS para el mismo período”*.

Propone también en el artículo 5 de su proyecto: *“Suspéndase por dos (2) años todo trámite de ejecución de sentencias hipotecarias que tengan por objeto el cobro de deudas hipotecarias UVA, aún con sentencia firme, que recaigan sobre vivienda única, familiar y de ocupación permanente”*. (Paponet L. , 2022)

#### **6.4 PROYECTO DIPUTADO JOSE LUIS GIOJA**

El Diputado por le provincia de San Juan por el partido Frente de Todos, propone en su proyecto de ley que data del año 2020:” ... *traemos una iniciativa para proteger a las personas físicas que hayan tomado créditos o préstamos bajo modalidades diferentes a la actualización por el coeficiente de variación salarial (CVS). Esas modalidades alternativas son el coeficiente de estabilización de referencia (CER) y el índice del costo de la construcción (ICC), que a su vez son aplicadas en créditos estipulados en UVA (unidades de valor adquisitivo, ley 25.827) o UVI (unidades de vivienda, ley 27.271).* (Giopja, 2020)

#### **6.5 DEBATE DE LOS PROYECTOS DE LEY EN CAMARA DE DIPUTADOS:**

Al efecto, en el mes de Julio de este año 2022 ese abrió el debate de los proyectos de ley, en el marco de un plenario de las comisiones de la Cámara de Diputados, donde advirtieron sobre la situación crítica que enfrentan quienes apelaron a este tipo de financiamiento por el aumento de la inflación.

Producto del encuentro de las comisiones de Finanzas, a cargo de Alicia Aparicio (Frente de Todos) y de Presupuesto, que preside Carlos Heller (Frente de Todos), los diputados retomaron el debate por la situación de los tomadores de créditos hipotecarios UVA, que se inició un mes antes

Se terminó de constituir la comisión de Finanzas y designó a Itatí Hagman (Frente de Todos) como vicepresidente segundo, en tanto como secretarios fueron electos, Martín Tetaz (Evolución) Emiliano Estrada (Frente de Todos) y Matías Tacceta (PRO).

La Comisión de Finanzas de la Cámara de Diputados retomó el debate de diversos proyectos que proponen alternativas a los tomadores de créditos hipotecarios UVA, el 16 de noviembre. La comisión de Finanzas de la Cámara Baja se reunión para debatir diferentes proyectos de ley con el objetivo de resolver el problema de los tomadores de créditos UVA que vienen sufriendo el incremento que tuvieron las cuotas.

Las comisiones deben estudiar los proyectos presentados por los legisladores de Juntos por el Cambio, Julio COBOS; del oficialismo José Luis GIOJA, entre otros, donde plantean diferentes alternativas para ajustar estos préstamos.

La finalidad es regular los sistemas de ajustes de los créditos destinados a adquisición, construcción, refacción u ampliación de la vivienda de carácter única, familiar y de ocupación permanente, que contengan cláusulas de ajuste por Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) en base al Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER).

En la actualidad, **hay dos proyectos** que reúnen los apoyos de la oposición, y de una parte del oficialismo.

- Uno pertenece al **diputado Cobos**, que, entre otras cuestiones, **propone la renegociación de las deudas por créditos hipotecarios UVA,**
- **otra iniciativa, del diputado Álvaro de Lamadrid, propone un rescate de deudores hipotecarios UVA,** dejar sin efecto el artículo 66 de la Ley 25.827 y su cálculo de indexación, entre otras cuestiones.

## CAPITULO VII

### LEGITIMIDAD DEL HIPOTECARIO UVA PARA VEHICULIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA. AUSENCIA DE SEGURIDAD JURIDICA.

#### 7.1 ¿Son los créditos hipotecarios UVA el vehículo apropiado que brinda seguridad jurídica a quienes pretenden lograr el tan ansiado sueño de la casa propia?

El sueño de la casa propia puede transformarse en una utopía si el común de la gente analiza desde sus aportes familiares, que en ocasiones suelen ser magros, la posibilidad de ahorrar para llegar a formalizar la compra. Son entonces los créditos hipotecarios en general, una gran solución, para las familias que quieren, en el corto o mediano plazo, lograr su primera vivienda.

Sin dudas a la hora de evaluar costos - beneficios los operadores financieros tienen muy claras las variables macroeconómicas, en el corto mediano y largo plazo que están en juego al otorgar un crédito hipotecario.

Saben y tienen claras las variables que deben hacer conocer a los posibles tomadores de estas obligaciones, que previamente las transforman en lo que comúnmente conocemos como requisitos, que no son ni más ni menos información sobre si el cliente podrá afrontar las cuotas que se pactan a través de conocer su poder adquisitivo presente y futuro, su nivel de gastos y de cumplimiento.

Hasta aquí he presentado a dos de los tres principales actores del sistema económico que hacen que los créditos hipotecarios tengan vida propia, pero llega el último actor.

El estado, es quien otorgará transparencia a todo el proceso, es quien vela por los derechos de los actores de esta y todas las relaciones jurídicas, y que ve, a través de los preceptos constitucionales y leyes al efecto, al tomador del crédito como la parte a quien hay que proteger, y a quien solo le importan tener su primera vivienda a través de reglas macroeconómicas claras, y que el derecho lo abarque ante una situación que le sea desfavorable, siempre teniendo en cuenta que su cumplimiento sea de acuerdo a lo pactado. Busca resguardar los montos de las cuotas a un nivel sostenible para el cliente, en un plazo extenso que puede llegar hasta los veinte años.

- **Si bien toda inversión conlleva riesgos, ¿es posible que solo sean afrontados o mejor dicho soportados por quienes se ubican como la parte débil en la transacción financiera?**

Los actores económicos tienen derecho fundamental a cierta estabilidad en los marcos jurídicos que regulan su actividad, pero no un derecho fundamental a que el derecho

maximice sus ingresos. La seguridad jurídica no solo se basa en las leyes que benefician al inversor, sino también aquellas que protegen las expectativas de otros.

La economía de mercado basa sus inversiones en reglas claras, que permitan vislumbrar a los inversionistas una potencial ganancia que no ponga en riesgo su negocio. También el común de la gente debe tener bases sólidas en su inversión, que el acto de emprender un negocio sea cubierto por leyes que acompañen a los más desprotegidos en el mercado económico. Fundamentalmente vemos como el estado asegura al gran inversionista que su operación no correrá riesgo, de la misma manera los legisladores deben asegurar, desde la concreción de leyes al efecto, que el pequeño inversor no tendrá riesgos imprevisibles que hagan naufragar su deseo de obtener, por ejemplo, su primera vivienda

## **7.2 La seguridad jurídica**

Quiero poner en claro algunos de los conceptos básicos de la palabra seguridad, y, para ello voy a recurrir al diccionario de la real Academia española y elucidar lo que la enciclopedia dice: *“Cualidad del ordenamiento jurídico, que implica la certeza de sus normas y, consiguientemente, la previsibilidad de su aplicación.” En otra parte de la definición dice el mismo: “conocimiento seguro y claro de algo”.* (ESPAÑOLA, 2021)

Ya a partir de la definición del diccionario de la RAE, se hecha claridad, en el sentido que expresa el mismo que la seguridad es una *“cualidad del ordenamiento jurídico...”*. Es decir que 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.

Continua la definición diciendo que implica: *“...certeza de sus normas y, consiguientemente, la previsibilidad de su aplicación”*. Esta más que clara la definición solo habría que aplicarla y la solución quedaría plasmada prácticamente.

La seguridad jurídica implica un fácil acceso para los justiciables al momento de peticionar 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 amigable, sino también aplicable, y que no genere una nueva obligación, verbigracia cuando se sentencia que el deudor debe soportar un plazo más extenso, agregar otro microcrédito, o bien una tasa mayor a la contratada.

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 hacer con los créditos UVA, tal como lo promocionó el estado en su momento, el fácil acceso a la vivienda con créditos viables de afrontar desde el inicio desarrollo y conclusión del mutuo hipotecario, la vía correcta no fue la que se inculcó a través de las políticas públicas. Queda claro que los créditos hipotecarios UVA, resultan un negocio para las entidades financieras, y un problema sin solución para los tomadores del crédito.

Los “Errores de pronóstico del Relevamiento de Expectativas de Mercado” (REM) publicados por el Banco Central de la República Argentina, dan cuenta del significativo yerro

incurrido por los analistas al momento de efectuar las proyecciones de mercado, ya con anterioridad al año 2018. (Paponet L. , 2022)

El desfasaje de las previsiones inflacionarias que proyectó el gobierno, al momento de lanzarse al mercado los créditos hipotecarios UVA, y la evolución real de los índices inflacionarios, denotan una modificación de las circunstancias económicas, lo que se traduce en una alteración significativa de la base negocial de los contratos de créditos ajustados por el índice UVA.

En el contexto señalado, las circunstancias sobrevinientes a la contratación excedieron lo habitual y previsible.

### **7.3 Los lineamientos del BCRA hacia todos los bancos en materia de créditos hipotecarios UVA**

La ley sancionada el 23 de septiembre de 1992, se erige en carta orgánica del Banco Central de la República Argentina, y en su **artículo 1** instituye la naturaleza y objeto de este:” El Banco Central de la República Argentina es una entidad autárquica del Estado nacional regida por las disposiciones de la presente Carta Orgánica y las demás normas legales concordantes”.

Más adelante **el artículo 3**, del mencionado cuerpo legal, menciona la finalidad del Banco Central (en adelante BCRA):” El banco tiene por finalidad promover, en la medida de sus facultades y en el marco de las políticas establecidas por el gobierno nacional, la estabilidad monetaria, la estabilidad financiera, el empleo y el desarrollo económico con equidad social”.

Mientras que, **el artículo 4** especifica las funciones y facultades del banco:” Son funciones y facultades del banco:

- a) Regular el funcionamiento del sistema financiero y aplicar la Ley de Entidades Financieras y las normas que, en su consecuencia, se dicten;
- b) Regular la cantidad de dinero y las tasas de interés y regular y orientar el crédito;
- c) Actuar como agente financiero del Estado nacional y depositario y agente del país ante las instituciones monetarias, bancarias y financieras internacionales a las cuales la Nación haya adherido, así como desempeñar un papel activo en la integración y cooperación internacional;
- d) Concentrar y administrar sus reservas de oro, divisas y otros activos externos;
- e) Contribuir al buen funcionamiento del mercado de capitales;
- f) Ejecutar la política cambiaria en un todo de acuerdo con la legislación que sancione el Honorable Congreso de la Nación;
- g) Regular, en la medida de sus facultades, los sistemas de pago, las cámaras liquidadoras y compensadoras, las remesadoras de fondos y las empresas

transportadoras de caudales, así como toda otra actividad que guarde relación con la actividad financiera y cambiaria;

h) Proveer a la protección de los derechos de los usuarios de servicios financieros y a la defensa de la competencia, coordinando su actuación con las autoridades competentes en estas cuestiones.” (Banco Central de la Republica Argentina, 2021)

Dicho esto, quedan explícitas las funciones, roles, finalidad y atribuciones que posee el BCRA, aclaro también que no ofrece servicios bancarios y financieros al público en general. Fue el responsable de poner en el mercado financiero la oferta de los créditos UVA, tal como el ejecutivo nacional se lo ha encomendado en 2015, llegando la oferta a través de los distintos bancos, en suma, es quien tiene la proyección de que va a suceder con la oferta de créditos que baja a los bancos.

Conoce y proyecta la política económica de sus decisiones, es decir que ofrece a los bancos, solo aquellos productos que pueden llegar a los usuarios comunes, protegiéndolos, según versa el inciso h) artículo 4 de su carta orgánica, es decir a los consumidores, ya que, también ejecuta la política cambiaria en todo el país, según el artículo 4 inciso f).

Por lo expuesto, el BCRA, estableció una instancia de monitoreo tendiente a identificar y atender posibles casos de vulnerabilidad que pudieran afectar a deudores hipotecarios UVA, dentro del marco establecido por el Decreto 767/20.

#### **Decreto 767/20**

El gobierno nacional y banco central de la República Argentina dictaron diferentes medidas tendientes a paliar las consecuencias económicas de la pandemia por COVID 19, tendientes a resguardar la situación de las personas deudoras en el sistema financiero. se dictaron los decretos 319/20 y 767/20, que restablecieron el congelamiento de las cuotas de los créditos hipotecarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), con vigencia entre abril de 2020 y enero 2021 (decreto 319/20).

El decreto 767/20 estableció un mecanismo de convergencia con vigencia entre febrero de 2021 y julio 2022.

Según las estimaciones, de la rectora en materia económica, las relaciones cuota-ingreso declaradas por las entidades financieras otorgantes para cada una de las financiaciones, más del 90% de las personas deudoras enfrentará una relación cuota-ingreso inferior al 35% en julio de 2022, cuando finalice el cronograma de convergencia.

Lo que no fue pactado por los deudores al momento de tomar los créditos, sino que se les ha informado que la cuota del mutuo hipotecario UVA correspondería al 25% de su haber mensual.

Hoy, para que la cuota mensual alcance el 35 % del haber mensual, los deudores vieron incrementado el capital, que, aclaro aumenta mes a mes, también el plazo contratado, porque si se mantiene el término original la cuota mensual superaría en un 73% de lo contratado originalmente.

Esta información la pudo haber pronosticado el BCRA al momento de ofrecer los créditos UVA a los bancos y estos a los consumidores, por ello deberían haber instrumentado alguna salida para evitar que no se vean los deudores con un presente económico tan gravoso.

Al año 2021 el aumento promedio de la deuda UVA, de quienes han tomado este crédito hipotecario para acceder al derecho a la vivienda, ofrecido por el estado en el año 2015 a través del BCRA, ronda el 500%.

## CAPITULO VIII

### CONCLUSION

Tal como se ha planteado en el presente trabajo de investigación, en nuestro país las continuas oscilaciones de la economía a lo largo de los años, y la poca o escasa inversión del estado en materia habitacional, han creado un pensamiento en la gente de trabajo, que el acceso a la vivienda es un hecho imposible, salvo la intervención del Estado, a través de la construcción de viviendas, o bien créditos hipotecarios que sean de posible cumplimiento.

Distintos mandatos, durante los primeros años del siglo XX, y, como una política de estado, el mismo promovió el acceso a la vivienda, sin que ello signifique una erogación importante en el pago de los mutuos hipotecarios

En 2016 el Estado impulsó los créditos hipotecarios UVA con la expectativa de solucionar parte de la problemática en torno al acceso a la vivienda, la posibilidad de la casa propia con cuotas similares o menores a las de un alquiler y menores requisitos, en cuanto a los ingresos, mínimos a los necesarios para acceder a créditos tradicionales. Tras seis años de su inicio, el conjunto de deudores hipotecarios bajo la modalidad UVA, encuentra dificultades crecientes para sostener el pago de las cuotas, pudiendo peligrar toda su inversión por imposibilidad total de cumplimiento.

Siguiendo la inteligencia, que quien toma un crédito hipotecario, es porque su universo económico no le permite acceder al derecho humano sino a través del endeudamiento que le ofrece un mutuo hipotecario. La pregunta que se plantea es:

- **¿debe el desfasaje ocurrido en el transcurso del crédito hipotecario UVA, ser afrontado o mejor dicho soportado por quienes se ubican como la parte débil en la transacción financiera?**

La respuesta es no. Si es el estado, en su obligación constitucional, de proveer el acceso a la vivienda digna, con metodologías económicas que no le resulten gravosas al trabajador, sea de la clase social que se trate, debe promover programas que no impliquen, para el tomador de este, elegir entre, pagar el crédito o comer.

Por tanto, concluyo que el desfasaje no debe ser soportado sólo por la parte débil todo el marco normativo considerado en el transcurrir del presente trabajo detalla la evolución del

blindaje de protección que fue brindando la ley y debe mantenerse y llevarse a la práctica por quien impulsó este tipo de mutuos. El Estado sea a través del poder judicial, que hasta ahora no se ha manifestado a través de su órgano máximo, que es la Corte Suprema de Justicia de la Nación, sólo como hemos detallado, tímidamente se han hecho aportes, sea a través del legislativo o del Ejecutivo. Por lo expuesto considero que se debería intentar llevar la solución, que concluyo, sería conforme a derecho mediante un “esfuerzo compartido” que se ve esbozada en la ley de Solidaridad Social (ley 27.541), por la entidad financiera, en mayor medida, por el estado, que fue quien promovió el ofrecimiento de estos créditos hipotecarios UVA, y en menor medida, por la parte débil que es por quien contrato con la esperanza de llegar a su casa propia.

**¿El ofrecimiento de los créditos destinados a la vivienda, deberían ser monitoreados por el estado?**

La respuesta es sí. El Estado constitucionalmente, debe controlar los programas de acceso a la vivienda en toda su ejecución. De no hacerlo, se estaría promoviendo un negocio para la banca privada, sin seguridad jurídica para el tomador del crédito, que vería cercenada su pretendida protección constitucional. Debe, el Estado proteger, la relación jurídica, en todo su desarrollo, y no potenciar la debilidad de los tomadores del crédito hipotecario ante la entidad financiera; en una relación que el Estado promocionó e impulsó como más beneficiosa.

Siguiendo los lineamientos de la ley de Solidaridad Social (ley 27.541), que pone en cabeza del BCRA realizar una evaluación sobre el desempeño y las consecuencias de los préstamos UVA para la adquisición de viviendas, y, en consonancia con el criterio del esfuerzo compartido establecido en esa Ley, generar un instrumento de indexación, que no resulte gravoso de cumplir para el deudor hipotecario.

- **¿Los créditos hipotecarios UVA, son el vehículo apropiado que brinda seguridad jurídica a quienes pretenden lograr el tan ansiado sueño de la casa propia?**

La respuesta es no. Tal como están planteados y sin un efectivo control del Estado los créditos hipotecarios UVA no son el vehículo apropiado que brinde seguridad jurídica a sus tomadores.

En suma, el deudor hipotecario UVA hoy a seis años de su implementación, está librado a su suerte en el pago de su crédito, con cuestiones técnicas de ajuste que no comprende, no son estables, pero sí se le exige.

Una propuesta de “esfuerzo compartido”, tal como lo plantea la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva (ley 27541), se muestra como una posible solución para mitigar los efectos negativos y encaminar a la indexación que el crédito hipotecario UVA, y, de esta manera mitigar los efectos que la inflación produce en las cuotas que deben solventar mes a mes quienes han tomado este mutuo hipotecario con miras a acceder a la vivienda propia.

Se puede concluir que, de no presentar una acción válida a través de una política económica que genere una fórmula clara de cálculo y un efectivo marco regulatorio y jurídico establecido por el Estado que respalde a la unidad indexada. De no hacerlo, la forma de acceder a la vivienda propia a través de los créditos bajo el sistema UVA, se transformaría en una utopía.

Queda demostrado así, que hoy, los créditos hipotecarios indexados por UVA no son la vía que brinda seguridad jurídica para llegar a la casa propia. Que ha sufrido en promedio a junio del 2022, según el BCRA, el capital contratado, un aumento del 800 %. Resultando el tomador en este tipo de operación crediticia, expuesto a muchísimas variables económicas que hacen que, tanto el capital como la cuota mensual, no sean claros y determinables fehacientemente. Quedando en cabeza del estado, resolver cuál sería la mejor opción para que, quien confió en los créditos hipotecarios bajo el sistema de actualización UVA, pueda seguir con el pago del mutuo hipotecario, lograr seguridad jurídica que este sistema de indexación no lo ha brindado, y que no le signifique al tomador del mutuo hipotecario, una elección entre vivir o afrontar la obligación.

**Gustavo Walter BERDUN**

**Marco Normativo**

CONSTITUCION NACIONAL

DECLARACION UNIVERSAL DE DERECHOS HUMANOS

DECLARACION AMERICANA DE LOS DERECHOS Y DEBERES DEL HOMBRE

PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES (PIDESC)

LEY 17.711 (Reforma Código de VELEZ-1968)

LEY 26.994 (Código Civil y Comercial)

LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR LEY 24.240

LEY 27.271 (Sistema para el Fomento y la Inversión de La Vivienda)

LEY 27541 (Ley de Solidaridad)

Decreto 319/20 (Marco de Emergencia Pública-29/03/2020)

Decreto 767/20 (25/09/2020)

(Esquema de convergencia- Entre el 1° de febrero de 2021 y el 31 de julio de 2022 cuotas de créditos hipotecarios de inmuebles destinados a vivienda única).

GUSTAVO W BERDUN

## Referencias bibliográficas

- Herández, C & Frustagli, S. (15 de abril de 2003). <http://www.saij.gob.ar/carlos-hernandez-diez-anos-ley-defensa-consumidor-panorama-jurisprudencial-dasf070020/123456789-0abcdefg0200-70fsanirtcod>. Obtenido de JURISPRUDENCIA ARGENTINA-LEXIS NEXIS 2003-IV-1541: Id SAIJ: DASF070020
- Rabbi, R. & Cabanillas, B. & y Sola, E. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación, comentado, Director Julio C. Rivera, Tomo I, comentario al art.9*. Buenos Aires: La Ley.
- “B. Y. G. L. y otros c/ Autopistas del Sol S.A. y otros s/ Daños y Perjuicios (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Sala: M cinco de febrero de 2009).
- 1138-9788, U. d. (2003). POLITICA Y VIVIENDA. *SCRIPTA NOVA*, Depósito Legal: B. 21.741-98 Vol. VII, núm. 146(031),.
- Alterini, A. (1996). *DERECHO DE LAS OBLIGACIONES CIVILES Y COMERCIALES*. BUENOS AIRES: Abeledo Perrot.
- Antik, A. & Periro Ribeiro, M.C. & Gabardo, E. & Simonelli, I. & Salgado, E. & Egon Richter, L. (2014). *Cuestiones Actuales del derecho público*. Madrid. España: Bubok.
- Aparicio, J. M. (2012). *CONTRATOS EN GENERAL, OBSERVACIONES AL ANTEPROYECTO DEL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL*. BUENOS AIRES: LA LEY.
- ARBIA, C. (2017). *Las ventajas y desventajas de tomar un credito hipotecario UVA*. BUENOS AIRES: INFOBAE.
- Argentina, B. C. (dos de febrero de 2021). *rankia*. Obtenido de rankia: <https://www.rankia.com.ar/blog/creditos-prestamos-personales-argentina/4237239-como-calcula-uva-2021>
- Banco Central de la Republica Argentina. (10 de 11 de 2021). [www.bcra.gob.ar](http://www.bcra.gob.ar). Obtenido de [www.bcra.gob.ar](http://www.bcra.gob.ar): [http://www.bcra.gob.ar/Institucional/Carta\\_Organica.asp#](http://www.bcra.gob.ar/Institucional/Carta_Organica.asp#)
- Banco Hipotecario. (1 de 10 de 2016). [www.bhn.com.ar](http://www.bhn.com.ar). Obtenido de BANCO HIPOTECARIO WEB SITE: [https://www.hipotecario.com.ar/media/pdf/Prensa/Informes/Historia\\_de\\_BH.pdf](https://www.hipotecario.com.ar/media/pdf/Prensa/Informes/Historia_de_BH.pdf)
- Barbosa Mariela Eliana c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires s/, MJ-JU-M-125734-AR | MJJ125734 | MJJ125734 (Juzgado Civil y Comercial de La Plata 2 de mayo de 2020).
- Baudrillard, J. (2007). A sociedade de consumo. En G.-c. p. Stiglitz, *Defensa de los consumidores de productos y servicios* (pág. 87). buenos: ediciones la roca.
- Borda, G. (1991). ediciones universidad del salvador. *signos universitarios-miscelania II-*, 41.
- Budano Roig, A. (2018). La Ley 17.711 y la vigencia de los principios. *Prudentia Iuris N°86*, 211-222.
- BUTERA CARLOS FABIAN c7Bco Pcia BUENOS AIRES, MJ-JU-M-13416-AR | MJJ13416 (CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE AZUL 18 de 03 de 2021).
- Cassagne, J. C. (2015). LOS NUEVOS DERECHOS Y GARANTIAS. *REVISTA DE INVESTIGACIONES CONSTITUCIONALES*, 64,66,75,.
- Centro de Economía Política de Argentina & Letcher, H. & Sacco, E. & Villani, L. & Strada, J. (2018). *Créditos UVA: BALANCE A DOS AÑOS DE SU LANZAMIENTO*. BUENOS AIRES: CENTRO DE ECONOMIA POLITICA DE ARGENTINA.
- Cobos, J. (03 de MAYO de 2022). Base para la renegociación de Contratos para Créditos Hipotecarios UVA. *Base para la renegociación de Contratos para Créditos Hipotecarios UVA*. BUENOS AIRES, ARGENTINA, ARGENTINA: CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION.
- Código Civil y Comercial, COMISION REFORMADORA. (01 de junio de 2012). *Ministerio de Justicia de la Nacion*. Obtenido de Ministerio de Justicia y DDHH web site: [www.argentina.gob.ar](http://www.argentina.gob.ar)
- Colombero, A. (2 de octubre de 2014). *Universidad Austral*. Obtenido de Universidad Austral. Revista de Graduados: <https://riu.austral.edu.ar/handle/123456789/1487>

- Corte Suprema de Justicia de la Nación. (28 de abril de 1922). *Sistema Argentino de Información Jurídica web site*. Obtenido de ://www.saij.gov.ar/corte-suprema-justicia-nacion-federal-ciudad-autonoma-buenos-aires-
- Cronista Comercial. (31 de julio de 2021). *MERCADO INMOBILIARIO-Para comprar un departamento, en Argentina hay que trabajar el doble que en otros países de la región*. CABA: Economía Mercado inmobiliario.
- Damill, M. & Frenkel, R. & Mauricio, R. (2003). *“Políticas Macroeconómicas y vulnerabilidad*. SANTIAGO DE CHILE: CEPAL.
- Delfino, E. & Barreira, A. (2020). *LEY 27541 CONGELAMIENTO DE LOS CREDITOS INDEZADOS POR UVA*. BUENOS AIRES: THOMPSON REUTERS.
- Derecho del Consumidor.La Buena Fe Confianza, AR/JUR/52500/2014 (Tribunal Superior de Justicia de Cordoba. Sala Civil y Comercial “Francomano,claudia antonieta C. Marin norma marcel y otros s/abreviado 29 de septiembre de 2014).
- Diario La Nación. (27 de 07 de 2012). Que fue la 1050. *FRENAN EL GASTO EN SEGURIDAD PERO AUMENTA LA PROPAGANDA*, pág. 28.
- Diario La Nación. (25 de ABRIL de 2018). Evolución del Valor de las Propiedades. *ECONOMIA*, pág. <https://www.lanacion.com.ar/economia>.
- ERCOLANO c. LANTERI de RENSHAW, 136:170 (Corte Suprema de Justicia de La Nación 28 de 04 de 1922).
- Errepar, EDITORIAL. (17 de AGOSTO de 2022). *Errepar.com*. Obtenido de <https://blog.errepar.com/piden-que-se-de-solucion-a-la-problematika-de-los-creditos-uva/>
- ESPAÑOLA, R. A. (12 de 12 de 2021). <https://www.rae.es>. Obtenido de <https://www.rae.es/drae2001>
- Fernandez Wagner, R. (2008). *“Los asentamientos informales como cuestión. Revisión de algunos debates”*. BUENOS AIRES: UNGS.
- Ferrer de Fernández, E. H. (2015). El consumidor bancario en el Código Civil y Comercial de la Nación. Primera parte. *Thompson Reuters*, AP/DOC/77/2015.
- FUNDACION CLUB DE DERECHO ARGENTINO c BANCO DE LA NACION ARGENTINA-LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR, FCB 30591/2019/CA1 (CAMARA DE APELACIONES DE CORDOBA - SALA A 31 de 07 de 2021).
- Gambini, H. (1971). EL 1ER Gobierno PERONISTA. *LA HISTORIA POPULAR*, 93-95.
- Giopja, L. (10 de OCTUBRE de 2020). PROYECTO DE LEY. APLICACIÓN DEL C.V.S. EN PRÉSTAMOS (U.V.A. o U.V.I.) OTORGADOS A PERSONAS. *APLICACIÓN DEL C.V.S. EN PRÉSTAMOS (U.V.A. o U.V.I.) OTORGADOS A PERSONAS*. BUENOS AIRES, BUENOS AIRES, ARGENTINA: PROYECTO DE LEY. CAMARA DE DIPUTADOS.
- Hernandez Sampieri,R & Fernandez Collado,C & Baptista Lucio,M. (2014). *Metodología de la investigación. Sexta edición*. México,D.F: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Herrera, M. & Caramelo, G. & Picasso, S. (2015). *Código Civil y Comercial Comentado. Título III*. buenos aires: infojus.
- Herrera, M. & Caramelo,G. & Picaso,S. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Ediciones Infojus.
- Housing Finance Network.HOFINET & Fderación Latinoamericana de Bancos. FELABAN & Tramontin, J. (2012). Latinoamerica: Participación dell Crédito Hipotecario. *Housing Finance Network (HOFINET) y Federación Latinoamericana de Bancos (FELABAN)*, pp 4-9.
- Infojus. (16 de noviembre de 2010). : [www.saij.jus.gov.ar](http://www.saij.jus.gov.ar). Obtenido de : [www.saij.jus.gov.ar](http://www.saij.jus.gov.ar) : [www.saij.jus.gov.ar](http://www.saij.jus.gov.ar)

- INFOJUS. (año II-N° 4-Marzo 2013). *Revista de derecho privado*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Ministerio de Justicia y DDHH-ISSN 2250-8015.
- IProfesional Negocios. (01 de 10 de 2021). *IProfesional Negocios site web*. Obtenido de <https://www.iprofesional.com/negocios>
- Jimenez, M. (31 de 03 de 2012). *Tópicos establecidos para la vivienda, politica estatal y habitacional*. Obtenido de Universidad Católica de Córdoba. Blog: <https://blog.ucc.edu.ar/ssh/files/2012/03/>
- LARROSA, L. (17 de DICIEMBRE de 1947). El problema de la vivienda y el estado, Tesis Doctoral - LARROSA, Luis. *El problema de la vivienda y el estado, UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES- FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS-BIBLIOTECA DIGITAL*. CIUDAD DE BUENOS AIRES, CIUDAD DE BUENOS AIRES, ARGENTINA: Universidad de Buenos Aires-BIBLIOTECA ALFREDO PALACIOS.
- Lorenzetti, R. L. (2003). Derecho de los consumidores. En r. l. Lorenzetti, *Consumidores* (pág. 71). santa fe: Rubinzal - Culzoni.
- Lorenzetti, R. L. (2014). Código Civil y Comercial, presentación. En C. C. 26994-, *Código Civil y Comercial, presentación* (pág. 35). Buenos Aires: Thompson Reuters. La Ley.
- Lorenzetti, R. L. (2017). Fundamentos de Derecho Privado. En R. L. Lorenzetti, *Fundamentos de Derecho Privado* (pág. 253). Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni Editores.
- 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.
- MERCOSU, A. D. (3 de octubre de 2021). *preconsumer*. Obtenido de preconsumer: [www.preconsumer.org.ar](http://www.preconsumer.org.ar)
- MI, P. E. (25 de SEPTIEMBRE de 2020). DNU 767/. BUENOSAIRES, ARGENTINA, ARGENTINA.
- NACIONES UNIDAS. Oficina del Alto Comisionado. (4 de ABRIL de 2010). *NACIONES UNIDAS. EL DERECHO HUMANO A UNA VIVIENDA ADECUADA*. Obtenido de ONU web site: <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/international-standards-right-housing>
- Notimérica (politica). (4 de Junio de 2016). QUE FUE EL RODRIGAZO. *NOTIMERICA* , págs. MADRID, 4 Jun. (Notimérica-sección política).
- NU. CEPAL. CELADE-Fondo de Población de las Naciones Unidas & Arrigada Luco, Camilo. (2003). *América Latina: información y herramientas para analizar y entender el deficit habitacional*. Santiago: Cepal.
- P. S., C. C. c/ Banco de la Ciudad de Buenos Aires s/relación de consumo”, N° 118835/2021-0 - eIDial.com - AAC483 (JUZGADO EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, TRIBUTARIO Y DE RELACIONES DE CONSUMO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES N° 12 07 de 06 de 2021).
- Paponet, L. (29 de ABRIL de 2022). PROYECTO DE LEY.CREDITOS HIPOTECARIOS UVA. *PROYECTO DE LEY., DESENDEUDAMIENTO FAMILIAR. MEDIDAS DE EMERGENCIA*. BUENOS AIRES, BUENOS AIRES, ARGENTINA: PROYECTO DE LEY.CAMARA DE DIPUTADOS.
- Paponet, L. (20 de 04 de 2022). PROYECTO DE LEY-DESENDEUDAMIENTO FAMILIAR.CREDITOS HIPOTECARIOS UVA.MEDIDAS DE EMERGENCIA. *PROYECTO DE LEY*. BUENOS AIRES, ARGENTINA, ARGENTINA: CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION.
- Pedro, T.F. & Rankia comunidad financiera de habla hispana. (02 de 02 de 2021). ¿Como se calcula el UVA? . *Rankia. Blog créditos y préstamos personales en Argentina*, págs. <https://www.rankia.com.ar/blog/creditos-prestamos-personales-argentina/4237239-como-calcula-uva>.
- PODER JUDICIAL DE LA CABA-SECRETARÍA N° 1 DE LA OF. GESTIÓN JUD. EN REL. CONSUMO - JUZGADO CATyRC N°12, P. S., C. C. c/ Banco de la Ciudad de Buenos Aires s/ Relación de Consumo (SECRETARÍA N° 1 DE LA OF. GESTIÓN JUD. EN REL. CONSUMO - JUZGADO CATyRC N°12 7 de junio de 2021).

- R. M. M. CONTRA BANCO BBVA ARGENTINA S.A. SOBRE RELACION DE CONSUMO, Número: EXP 175673/2021-0 CUIJ: EXP J-01-00175673-3/2021-0 Actuación Nro: 2320680/2021 (Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario y de Relaciones de Consumo 21 de 10 de 2021).
- Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. (2003). Scripta Nova REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES. *SCRIPTA NOVA*, VOLUMEN VII PAG. 31.
- Sherwood, R, Shepherd, Geoffrey, Calso De Souza, M. (1984). *Judicial Systems and Economic Performance. The Quaterly Review and Ecomocis Stadistics*. New York: Summer.
- Ubiria, F. (2012). *Obligaciones en general: Disposiciones generales. En, Análisis del Proyecto*. BUENOS AIRES: EL DERECHO.
- Universidad Católica de Córdoba & Gargantini, D. Arquitecta, Universidad Católica de Córdoba. (01 de 03 de 2012). *Blog Universidad Católica de Córdoba*,. Obtenido de [https://blog.ucc.edu.ar/ssh/files/2012/03/Revisi%C3%B3n-hist%C3%B3rica-de-pol%C3%ADticas-habitacionales\\_Gargantini.pdf](https://blog.ucc.edu.ar/ssh/files/2012/03/Revisi%C3%B3n-hist%C3%B3rica-de-pol%C3%ADticas-habitacionales_Gargantini.pdf)
- Universidad Católica de Córdoba. (01 de 03 de 2003). *blog.ucc.edu.ar*. Obtenido de Universidad Católica de Córdoba web site: [https://blog.ucc.edu.ar/ssh/files/2012/03/Revisi%C3%B3n-hist%C3%B3rica-de-pol%C3%ADticas-habitacionales\\_Gargantini.pdf](https://blog.ucc.edu.ar/ssh/files/2012/03/Revisi%C3%B3n-hist%C3%B3rica-de-pol%C3%ADticas-habitacionales_Gargantini.pdf)
- Universidad Nacional de la Matanza. (2011). *CONSECUENCIA DE LA POLITICA ECONOMICA DEL GOBERNO DEL PROCESO, SOBRE LA ESTRUCTURA SOCIAL Y PRODUCTIVA DE LA ARGENTINA*. LA MATANZA: Proyecto Código 55/B 149.
- Universidad Nacional del Nordeste & Sakamoto,G. (10 de 04 de 2018). *RIUNNE*. Obtenido de Universidad Nacioinal del Nordeste site web: <http://repositorio.unne.edu.ar/handle/123456789/48625>
- ZARINI, H. J. (2010). *Constitucion Argentina comentada y concordada*. En H. J. ZARINI, *Constitucion Argentina comentada y concordada* (págs. 192-195). Buenos Aires: Astrea.