

## CREDITOS HIPOTECARIOS

### CONGELAMIENTO DE CUOTAS HASTA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020. SUSPENSION DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS y/o PRENDARIAS - *DECRETO DNU 319/2020*

#### ✓ *MARCO DE EMERGENCIA*

El presente decreto se dicta 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 su modificatorio, y el Decreto N° 297/20 que estableció la medida de "aislamiento social, preventivo y obligatorio", y sus normas complementarias.

#### ✓ *¿CUALES SON LOS CREDITOS ALCANZADOS?*

La presente medida posibilita disponer de herramientas proporcionadas, razonables y temporarias, para la contención y protección de quienes han obtenido créditos hipotecarios o prendarios actualizados por UVA (Unidad de Valor Adquisitivo), y al día de hoy se les imposibilita el cumplimiento de las obligaciones de estos.

#### ✓ *¿CUÁLES SON LAS MEDIDAS MAS IMPORTANTES DEL DNU 319 20?*

- 1) **CONGELAMIENTO DEL VALOR DE LAS CUOTAS:** Se establece que hasta el día 30 de Septiembre del año en curso, la cuota mensual de los créditos hipotecarios que recaigan sobre inmuebles destinados y ocupados para vivienda única, y respecto a los créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), no podrá superar el importe de la cuota correspondiente al mes de marzo del corriente año.

- 2) **SUSPENSIÓN DE EJECUCIONES:** Hasta el 30 de Septiembre del año en curso, se establece la suspensión de las ejecuciones hipotecarias, judiciales o extrajudiciales, en las que el derecho real de garantía recaiga sobre los inmuebles destinados y ocupados para vivienda única. Esta suspensión también alcanza a los supuestos de las ejecuciones hipotecarias de una parte indivisa de un condominio (art. 2207 CCYCN), en la medida que la parte deudora que integre el condominio, o quienes la sucedan a título singular o universal, sean ocupantes de la vivienda. Igual medida y por el mismo plazo se aplicará a las ejecuciones correspondientes a créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA).
- 3) **SUSPENSIÓN DE LOS PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD:** Establece que, hasta el 30 de Septiembre del año en curso, quedan suspendidos los plazos de prescripción y de caducidad de instancia en los procesos de ejecución hipotecaria y de créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA).
- 4) **PRÓRROGA DE INSCRIPCIONES REGISTRALES:** Las suspensiones establecidas para las ejecuciones hipotecarias judiciales o extrajudiciales importan la prórroga automática de todas las inscripciones registrales de las garantías, y no impedirán la traba y mantenimiento de las medidas cautelares en garantía del crédito. Asimismo, importan, por igual período, la suspensión del plazo de caducidad registral de las inscripciones y anotaciones registrales de las hipotecas y prendas, y de las medidas cautelares que se traben o se hayan trabado en el marco de los procesos de ejecuciones hipotecarias y prendarias.
- 5) **DEUDAS POR DIFERENCIA EN EL MONTO DE LAS CUOTAS:** La diferencia entre la suma de dinero que hubiere debido abonarse según las cláusulas contractuales y la suma de dinero que efectivamente corresponda abonar por aplicación del congelamiento del monto de las cuotas (art. 2°), podrán abonarse en, al menos, TRES (3) cuotas sin intereses, mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento, la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento de la cuota del crédito que contractualmente correspondiere al mes de octubre del corriente año.

Si el número de cuotas pendientes del crédito con posterioridad al 30 de Septiembre del corriente año, fueren menos de TRES (3), la parte acreedora deberá otorgar el número de cuotas adicionales necesarias para cumplir con ese requisito.

En ningún caso se aplicarán intereses moratorios, compensatorios, ni punitivos ni otras penalidades previstas en el contrato.

Las partes podrán pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más gravosa para la parte deudora que la establecida en el presente DNU.

**6) DEUDAS POR FALTA DE PAGO:** Las deudas que pudieren generarse desde la fecha de entrada en vigencia del presente decreto y hasta el 30 de septiembre del año en curso, originadas en la falta de pago, en pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados, o en pagos parciales, podrán abonarse en, al menos, TRES (3) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento, la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento de la cuota del crédito que contractualmente correspondiere al mes de octubre del corriente año.

Podrán aplicarse intereses compensatorios, los que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a TREINTA (30) días, que paga el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA, pero no podrán aplicarse intereses moratorios, punitivos ni ninguna otra penalidad. Este procedimiento para el pago en cuotas de las deudas contempladas en este artículo será de aplicación aun cuando hubiere operado el vencimiento del contrato.

Las partes podrán pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más gravosa para la parte deudora que la establecida en presente DNU.

En virtud de lo resuelto por el presente DNU, no será de aplicación el art. 1529 del CCYCN. Con lo cual, ante la falta de pago de los intereses o de cualquier amortización de capital NO dará derecho al mutuante a resolver el contrato y a exigir la devolución de la totalidad de lo prestado, más sus intereses hasta la efectiva restitución.