

Secretaría de Posgrado  
Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas

# Cuadernos de Posgrado



FACULTAD DE DERECHO  
Y CIENCIAS SOCIALES  
Y POLÍTICAS



Universidad Nacional  
del Nordeste

---

Cuadernos de posgrado / María Iara González Oviedo ... [et al.] ; Compilación de Nahuel Pellerano ; María Gabriela Calderón. - 1a ed adaptada. - Corrientes : Universidad Nacional del Nordeste. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas, 2024.  
Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online  
ISBN 978-987-3619-98-4

1. Derecho. I. González Oviedo, María Iara. II. Pellerano, Nahuel, comp. III. Calderón, María Gabriela, comp.  
CDD 340.07

---

---

**Directores:**

Hilda Zarate  
Nahuel Pellerano  
Lorena Gallardo

**Comité Académico:**

Dra. Mónica Andrea Anís  
Dra. Gabriela Aromí de Sommer  
Dra. Dora Esther Ayala Rojas  
Dr. Jorge Buompadre  
Dra. Gladis Estigarribia de Midón  
Dr. Gustavo Lozano  
Dra. Luz Gabriela Masferrer  
Dr. Gustavo S. Sánchez Mariño  
Dra. Mirta Gladis Sotelo de Andreau  
Dra. Verónica Torres de Breard  
Dr. César Vallejos Tressens

---

## Sobre la publicación:

Hace décadas que la facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Nacional del Nordeste, viene promoviendo la formación de posgrado de los profesionales de la región. Gracias a esto, podemos decir que la Facultad no sólo forma a los magistrados, los litigantes, los funcionarios públicos y demás agentes sociales, sino que también los alienta a perfeccionarse.

Más allá del regocijo de acompañar a alguien en su crecimiento personal, sabido es que la actividad de Posgrado es un motor fundamental con el que cuentan las universidades, para impulsar la investigación y la reflexión crítica. Por ello, nos animamos a decir que cada curso, cada diplomatura y por supuesto las especializaciones, maestrías y doctorados no solo mejoran a sus participantes, sino que sientan las bases para que nuestra sociedad siga creciendo.

En ese contexto, nos propusimos que todo ese pensamiento crítico llegue de manera directa a la sociedad, naciendo así este hermoso proyecto “Cuadernos de Posgrado”.

Además, esta publicación dará visibilidad al gran trabajo realizado por las autoridades, docentes y estudiantes de nuestras distintas Carreras, Diplomaturas y Cursos de Posgrados.

## Pautas para su compilación:

Esta publicación contiene trabajos realizados por estudiantes de distintas actividades de posgrado desarrolladas en nuestra Casa de Altos Estudios: resúmenes de tesis de maestría, trabajos finales de especialización, trabajos finales de cursos de posgrados.

Las autoridades de cada carrera o curso, fueron los encargados de seleccionar los mejores trabajos del proyecto que dirigen. Esto le da gran relevancia a los textos publicados, ya que los Directores y Codirectores son expertos en las materias sobre la que versan las actividades que conducen.

No se incluyeron publicaciones del Doctorado, esto debido a que nuestra carrera de mayor jerarquía académica cuenta con su propia publicación.

Sin embargo, en honor a la honestidad intelectual vale resaltar que esta compilación es meramente divulgatoria y no pretende tener el rigor de una publicación científica.

También es oportuno recordar que, las obras que lo integran fueron realizadas durante el 2023, 2022, 2021, por lo que muchas de ellas pudieron sufrir el paso del tiempo quedando desactualizadas por cambios normativos o jurisprudenciales. De todas maneras, creímos oportuno publicarlas, ya que todos los textos elegidos se destacan tanto por su confección, como por sus reflexiones críticas, que de una u otra manera aportarán a que el lector pueda conocer más en profundidad cada temática, pero principalmente le permitirán apreciar la calidad de las producciones realizadas en Posgrados de Derecho - UNNE.

# Índice

7/ Maestría en Derecho Empresario	"Implementación del Sistema B en la Industria Forestal Correntina." <i>Maria Iara González Oviedo</i>	8
32/ Maestría en Magistratura y Función Judicial	"Las sociedades de garantía recíproca y su influencia en el financiamiento de las micro, pequeñas y medianas empresas del Noreste Argentino" <i>Ethel Cazzaniga</i>	20
47/ Especialización en Derecho Administrativo	Lenguaje de los jueces de paz de Corrientes, derecho a comprender y acceso a la justicia <i>José Osvaldo Ledesma</i>	33
	El Asistente Letrado en los Procesos de Restricción a la Capacidad. Sus implicancias desde la perspectiva de la garantía de la Defensa en Juicio y el Acceso a la Justicia desde el plano teórico y práctico <i>Maria Elena Vallejos Schulze</i>	38
210/ Curso de Posgrado de Sociedades. Cuestiones de Actualidad. Teórico Práctico	Administración, transparencia y derechos humanos: el acceso a la información pública para los y las correntinas <i>Juan Manuel Cubilla Podestá</i>	48
	Propuesta de regularización dominial en barrios públicos chaqueños con antecedentes históricos de denuncias de usurpación <i>Andrea Raquel Fortín</i>	100
	La administración pública digital y su impacto en el trabajo remoto en contexto post pandemia <i>Juan Ignacio Godeas</i>	143
	Acceso a la Información Pública y Participación Ciudadana "Impacto de la Convencionalidad en el Derecho Administrativo Local" <i>Georgina Vanesa Pereyra Ibarra</i>	177
	Participaciones societarias de carácter propio, su mayor valor y la disolución de la comunidad de ganancias <i>Claudia S. Ferroni</i>	211
	Sociedades por Acciones Simplificadas, el capital social y los Activos Intangibles. El caso del Know How. Las nuevas normas contables en Argentina. <i>Sergio Andrés Trípoli</i>	225

238/ **Curso de Posgrado Integral en  
Mercado de Capitales**

Pautas para la inscripción de una Calificadora a la Comisión  
Nacional de Valores y contenidos mínimos a la hora de  
emitir una calificación  
*Rubén Darío Velázquez (\*)*

239

260/ **Curso de Posgrado  
Negocios Bancarios y Financieros**

“Las normativas y el impacto en los créditos a tasa uva  
(unidades de valor adquisitivo)”

*Leidi Yoana Farina*

261

Problemática de la contratación electrónica en los productos  
bancarios

*Alejandro Sebastián Fiant*

270

## “Las normativas y el impacto en los créditos a tasa UVA (unidades de valor adquisitivo)”

Leidi Yoana Farina (\*)

### Introducción

El presente trabajo, está basado en créditos cuyos capitales se expresan en Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), con un análisis centrado en la normativa aplicada en la emergencia sanitaria, causada por el COVID-19, determinando de qué manera impactaron sobre los créditos y sus tomadores.

En dicha situación, el derecho de los contratos, y en especial el de los contratos de consumo, exigen al operador jurídico una mirada atenta a la realidad económico-social, para adecuar y graduar con razonabilidad las respuestas jurídicas que se articulen frente a las situaciones que generaron en el mundo, a causa del COVID-19.

Así, el Gobierno Argentino en conjunto con el Banco Central, dictaron diferentes medidas en el marco de las políticas para atender las consecuencias de la pandemia, tendientes a resguardar la situación de las personas deudoras del sistema financiero.

En particular, los Decretos 319/20 y 767/20 establecieron el congelamiento de las cuotas de créditos hipotecarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) con vigencia entre abril de 2020 y enero de 2021, además de establecer un mecanismo de convergencia con vigencia entre febrero de 2021 y julio de 2022.

En el desarrollo del presente, se propone formular algunas reflexiones respecto de la manera en que influyeron en los usuarios las normativas aplicadas, donde se instrumentaron decisiones legales para atender la grave problemática de los créditos hipotecarios destinados a la adquisición de viviendas y los créditos prendarios instrumentados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), disponiendo como principal medida el congelamiento y refinanciación de cuotas.

### I. Decretos de necesidad y urgencia

Entre las normas de distinta jerarquía sancionadas para gestionar la emergencia sanitaria y mitigar su impacto socioeconómico, dos normas tutelan de manera directa los Créditos expresados en tasa Uva: los decretos de necesidad y urgencia 319/2020 y 767/2020.

Los Decretos de Necesidad y Urgencia 319/2020 y 767/2020 establecieron que las financiaciones ajustables por UVA deberán cumplir las siguientes condiciones:

Las cuotas pagas por los deudores hasta el 1 de febrero de 2021 no podrán superar el importe de la cuota correspondiente al mes de marzo de 2020.

Las deudas resultantes de los diferenciales entre las cuotas contractuales y las cuotas resultantes del congelamiento establecido en los mencionados decretos (DNU 319/2020 y 767/2020) deberán ser refinanciadas para su pago a la finalización de la vida del crédito, salvo indicación explícita en contrario del deudor.

Las deudas por falta de pago o pagos fuera de plazo que pudieran generarse hasta el 31 de enero del año 2021 deberán también ser refinanciadas para su pago a la finalización de la vida del crédito, pudiendo en este caso aplicarse intereses compensatorios, que no podrán exceder la tasa de interés del préstamo original.



Todas las diferencias generadas durante el congelamiento de las cuotas, falta de pago o pagos fuera de plazo, mantendrán su denominación en UVA y pasan al final del período.

## Contenido y alcance del decreto 319/2020

Siguiendo los lineamientos que en un estado de derecho las normas de emergencia pública deben encuadrarse en los márgenes de constitucionalidad y reafirmando su posición acerca de la legitimidad de tales medidas, los considerandos del DNU 319/2020 justifican las medidas de excepción y resaltan el resguardo jurídico a la vivienda amparado por las normas jurídicas

internacionales, aplicables y aceptadas universalmente, en materia de derechos humanos y receptadas en nuestra Constitución Nacional a través del art. 75, inc. 22, haciendo mención además a diversos pactos internacionales de derechos humanos que lo reconocen y, a su vez, obligan al Estado a dispensar adecuada tutela a ese derecho.

De igual modo, es importante destacar que las medidas previstas en el dec. 319/2020 se aplicarán a negocios que pueden calificar como relaciones de consumo, razón por la cual su interpretación e integración ha de complementarse y armonizarse con los principios y reglas aplicables a los contratos de consumo estatuidos por el Código Civil y Comercial y la Ley de Defensa del Consumidor (arg. arts. 1094, Cód. Civ. y Com. y 3º, LDC), normas que desarrollan el mandato constitucional de protección al consumidor reconocido en el art. 42 de la CN. Más aún, los contratos bancarios con consumidores gozan de una tutela reforzada orientada a garantizar la transparencia y evitar el sobreendeudamiento.

A través de la sanción del DNU 319/2020 el Poder Ejecutivo adopta herramientas que persiguen aliviar las dificultades que encuentran muchos deudores para pagar los préstamos hipotecarios o prendarios expresados en UVA.

En el decreto 319/2020, de orden público (art. 9º) se dice que se atiende la situación planteada en torno a las ejecuciones hipotecarias de viviendas únicas y por créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA). Ello implica que, más allá del título del decreto, en él se regula no solo lo relativo a las hipotecas constituidas en UVA, sino también a los créditos prendarios contraídos con la misma modalidad.

Analizando las disposiciones del DNU, el Gobierno Nacional determina de manera temporal, con relación en el valor de las cuotas, en el art. 2º que las deudas hipotecarias de viviendas únicas y por créditos prendarios actualizados por UVA como así también la hipoteca de parte indivisa (conf. art. 2207 del Cód. Civ. y Com. de La Nación) hasta el día 30 de septiembre del 2020, la cuota mensual de los 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, no podrá superar el importe de la cuota correspondiente, por el mismo concepto, al mes de marzo del corriente año. Se determina un congelamiento tarifado, objetivo, de las cuotas por vencer, pautando su valor al mismo valor de la cuota a pagar en el mes de marzo de 2020. Es una manera de otorgar previsibilidad a los montos por vencer de compromisos asumidos con anterioridad al decreto del aislamiento obligatorio. La misma medida de congelamiento y por el mismo plazo fijado se aplicará a las cuotas de los créditos prendarios actualizados en UVA.

Ante ello, se producirán algunas diferencias entre la cuota que se paga y la que se debería pagar, por lo que el sistema dispone algunas facilidades para el pago de dicha diferencia. Por lo que en el caso de deudas por diferencia en el monto de 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,



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 corresponda al mes de octubre del corriente año. Para el caso de que 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. Y no se podrán aplicar intereses de ningún tipo ni moratorios, compensatorios, ni punitorios ni otras penalidades previstas en el contrato.

Para el caso de registrarse deudas por falta de pago entre la fecha de entrada en vigencia del presente decreto y el 30 de septiembre de 2020, ya sea por haberse 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 corresponda al mes de octubre del corriente año. Y a diferencia del supuesto anterior, aquí sí 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, punitorios 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. En este supuesto, queda determinada la aplicación de un interés que claramente no es de los más agresivos del mercado. O sea: si el deudor no paga (o hace pagos parciales o fuera de término) algunas de las seis cuotas que van de abril a septiembre de 2020, se podrá abonar ese saldo en al menos tres cuotas, desde octubre. En este caso, se aplican intereses, pero con un tope: la tasa de plazo fijo a 30 días del Banco Nación

Asimismo, nos deja una referencia al art. 1529 Cód. Civ. y Com., que dispone con relación en el contrato de mutuo que la falta de pago de los intereses o de cualquier amortización de capital da 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. El DNU en análisis prescribe que dicho artículo es inaplicable en la situación actual.

Sin embargo, el sistema permite el juego de la autonomía de la voluntad contractual ya que determina que, en ambos supuestos, las partes podrán pactar otra forma diferente de pago, la cual no podrá ser más gravosa para el deudor que aquella que dispone la posibilidad del pago en tres [3] cuotas mensuales, iguales y consecutivas. Vemos entonces que el plazo de 3 meses dispone un piso de base, mínimo, desde donde comenzar a renegociar los pagos atrasados.

Finalmente, en el último párrafo del art. 7º se establece otra importante limitación a las facultades del acreedor, puesto que no podrá solicitar la resolución del contrato y la consiguiente restitución de la totalidad del capital con los intereses que correspondan (art. 1529, Cód. Civ. y Com.) Frente a incumplimientos originados por falta de pago de cuotas, pagos parciales o tardíos, que se generen entre el 29 de marzo y el 30 de setiembre del año 2020.

## Contenido y alcance del decreto 767/2020

En sus considerandos, dictaminaron que los créditos hipotecarios son útiles para garantizar el derecho a la vivienda, lo que es recogido y amparado por la Declaración Universal de Derechos Humanos (art 25) y la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (art 11). Determinando así, no solamente el reconocimiento del derecho a la vivienda, sino también la obligación estatal de tomar medidas apropiadas para asegurar el derecho mencionado.



Además hace mención a que el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, en el marco del mandato de la Ley N° 27.541, publicó la Comunicación “A” 6884 de fecha 30 de enero de 2020, la cual establece un esquema de convergencia de las cuotas de los créditos hipotecarios de hasta CIENTO VEINTE MIL (120.000) UVAs en DOCE (12) cuotas, en el marco del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor, que implicó un costo estimado para las entidades financieras otorgantes de \$ 1.400 millones, con especial impacto en los bancos de capital público. Esto, permitió crear instancias para considerar aquellos casos en los que las cuotas sean superiores al TREINTA Y CINCO (35%) de los ingresos de los deudores y codeudores y de las deudoras y codeudoras. Producido el fin del congelamiento un incremento de la cuota para el mes de octubre de entre el TREINTA Y TRES POR CIENTO (33%) y DIECISÉIS POR CIENTO (16%) según se trate de deudores alcanzados o deudoras alcanzadas o no por el mecanismo de convergencia establecido por la Comunicación “A” 6884. Además, si se le adiciona el pago de las deudas referidas en los artículos 6° y 7° del Decreto N° 319/20, dichos porcentajes se incrementarían entre el SETENTA POR CIENTO (70%) y TREINTA Y TRES POR CIENTO (33%), respectivamente, cifras con un importante impacto en los ingresos de las deudoras y los deudores. Determinando estabilidad en la cuota hasta el 31 de enero de 2021 y un esquema gradual de convergencia a partir de allí que permite resolver la necesidad de las deudoras y los deudores en el marco de la pandemia y evitar, al mismo tiempo, un incremento brusco al finalizar dicho congelamiento. Asimismo, incorpora instancias para la consideración de aquellos casos en los que la cuota supere el TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35%) de los ingresos de deudores y codeudores.

Determinando 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. Ofreciendo al usuario la posibilidad de cancelar cuotas de capital sin costo alguno.

Además, establece la Prorroga de los plazos previstos en los artículos 2°, 3°, 4° y 5° del Decreto N° 319/20 hasta el 31 de enero de 2021.

En su art 3, determinan un Esquema de Convergencia aplicable entre el 1° de febrero de 2021 y el 31 de julio de 2022 a 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) que no podrán superar el valor del esquema de Convergencia, detallado al final del presente en el ANEXO.

Además desde la vigencia del presente decreto y hasta el 31 de julio de 2022, las entidades financieras se vieron obligadas a 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, debiendo contemplar situaciones especiales debidamente acreditadas que deriven en una variación de los deudores/codeudores considerados en su origen, determinado por el art 4. Así, Las entidades financieras que adopten este tratamiento especial deberán informarlo a sus clientes o clientas y a la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias.

El art 5, determina sobre la diferencia entre la suma de dinero que hubiere debido abonarse según las cláusulas contractuales y la suma de dinero que efectivamente correspondió abonar por aplicación de la prórroga del congelamiento del monto de las cuotas dispuesto en el artículo 2° y el esquema de convergencia del artículo 3° del presente decreto, podrán ser convertidas a Unidades



de Valor Adquisitivo (UVA) y refinanciadas, en el marco del principio de esfuerzo compartido, sin intereses o cargos de ninguna clase, a pagar a partir de la finalización del cronograma vigente del préstamo, en cuotas que no podrán superar la cuota original del préstamo. En ningún caso se aplicarán intereses moratorios, compensatorios, ni punitorios, ni otras penalidades previstas en el contrato. Además, por autonomía de voluntad, Las partes podrán pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más gravosa para la parte deudora que la establecida en el primer párrafo de este artículo.

Las deudas que pudieren generarse desde el 1º de octubre de 2020 y hasta el 31 de enero del año 2021, originadas en la falta de pago o por pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados, o por pagos parciales, el Art 6 determina que podrán ser convertidas a Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) y refinanciadas a pagar a partir de la finalización del cronograma vigente del préstamo, en cuotas que no podrán superar la cuota original del préstamo. Además, podrán aplicarse intereses compensatorios, los que no podrán exceder la tasa de interés del préstamo original.

## II. Soluciones jurídicas para los créditos con capital expresado en UVA

En abril del año 2016 el Banco Central de la República Argentina reglamentó un índice para indexar productos de ahorro y crédito: la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA). Se trata de una medida equivalente a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado de vivienda y es ajustable en función del índice del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER); el cual, a su vez, se basa en el índice de precios al consumidor. En otros términos, el aumento de los índices inflacionarios incrementa el monto de la Unidad de Valor Adquisitivo. Al tiempo de lanzarse al mercado estos créditos, el valor inicial de una UVA (31 de marzo de 2016) se fijó en \$14,05; en la actualidad, al 1 De Diciembre del 2022 su valor es de \$175,99.

Las fluctuaciones de la economía nacional condujeron a devaluaciones de la moneda y al alza de los índices de inflación, repercutiendo en el mercado incremento de la UVA. Hay que recordar que las previsiones del propio gobierno proyectadas para la evolución de la inflación entre los años 2017 y 2019 se vieron ampliamente superadas en la realidad, en especial luego de las devaluaciones de 2018 y 2019 que ocasionaron fuertes alzas de la inflación. Esto detonó problemas en el segmento de los créditos en UVA, pues los tomadores se encontraron en dificultades reales para afrontar el pago de las cuotas que han ido comprometiendo un porcentaje cada vez mayor de sus salarios, con el agravante que la actualización del capital incide en la amortización de crédito.

El malestar social exteriorizado por los tomadores de estos créditos, en pleno escenario preelectoral, condujo al gobierno a disponer el congelamiento de cuotas entre los meses de setiembre y diciembre de 2019, tomando como base la cuota vigente al mes de agosto de ese año. Esta medida alcanzaba solo a los deudores hipotecarios que habían adquirido vivienda única por un monto inferior a 140.000 unidades UVA, al momento del otorgamiento del crédito; se hizo operativa a través de convenios suscriptos entre el gobierno y los bancos, habiendo asumido el Estado el costo económico de ese congelamiento.

La problemática de los préstamos bajo UVA y las dificultades que aparecían para su cancelación en tiempo y forma, condujo a la sanción de la ley 27.541, denominada de solidaridad social y reactivación productiva en el marco de la emergencia pública, sancionada a fines del 2019, 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. La misma, en consonancia con el marco legal citado, prorrogó el congelamiento de las cuotas de los créditos UVA, intentando modificar el sistema para que no haya un desfasaje entre los aumentos de sueldos y la actualización por inflación. La ley 27.451, fue un paliativo transitorio, ya que no exteriorizaba un plan económico integral, simplemente ofrecía traslaciones de dinero, en beneficio de unos a costas de otros, girando en círculo, sin encontrar salida para la problemática del ahorro y del crédito, elementos vitales para el desarrollo económico de cualquier país.

A fines de enero del 2020, el Banco Central emitió la Comunicación “A 6884” por la cual reglamenta la posibilidad de que las entidades bancarias ofrezcan un tratamiento especial a los créditos cuyas cuotas venían congeladas por efecto de las medidas anteriores; las cuotas a abonar con vencimiento a partir del mes de febrero 2020 no se ven impactadas de manera directa por el aumento de la UVA durante el período de congelamiento, pues dicha variación se distribuirá en forma escalonada durante 12 meses, hasta converger con la UVA publicada por el BCRA. Asimismo, durante la vigencia de este tratamiento especial (febrero de 2020 a diciembre de 2020, inclusive), las entidades financieras considerarían la situación de aquellos clientes que acrediten que el importe de su cuota supera el 35% de sus ingresos actuales computados en igual forma a la utilizada al momento del otorgamiento de la financiación. Aunque, cabe aclarar, que el tratamiento dispuesto por esta comunicación es de aplicación facultativa para las entidades financieras: las que decidan hacerlo se benefician con una reducción de sus encajes entre el período febrero de 2020 a enero de 2021, inclusive.

Entre tanta incertidumbre, el art. 60 de la ley 27.541 introduce una directriz sobre la cual construir las respuestas jurídicas: el esfuerzo compartido entre acreedor y deudor; parámetro que supone la aplicación de mecanismos revisores o correctivos del contrato, ya sea que actúen a través de un plan ordenado por el legislador, por acuerdo de las partes, vía renegociación, o por intervención del juez. Siguiendo los lineamientos de la autora Gabriela A. Iturbide, causa cierta preocupación la referencia a la teoría del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor, porque es un dato incontrastable que en la inmensa mayoría de los préstamos instrumentos en UVA subyacen contratos de consumo y por adhesión con entidades bancarias y financieras, de manera tal que la distribución de los sacrificios entre ambas partes, podrían derivar en situaciones o prácticas abusivas. Ello, sin dejar de considerar, además, que la aplicación del esfuerzo compartido debería partir de reglas y principios claros establecidos por la reglamentación, a los fines de evitar la gran diversidad de criterios.

### III. Seguimiento de la relación cuota-ingreso en los créditos UVA

El Banco Central de la República Argentina estableció una instancia de monitoreo que permitirá identificar y atender posibles casos de vulnerabilidad que afecten a deudores hipotecarios UVA, dentro del marco establecido por el Decreto 767/20.

Según 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.



## IV. Medidas de protección para usuarios

Los créditos UVA y la evolución real que tuvieron en el país los índices de inflación, provocaron un desajuste que importa una modificación de las circunstancias económicas presupuestadas por las partes que, por su intensidad, puede traducirse en una alteración de la base negocial de los contratos de créditos expresados en UVA, pudiendo habilitar medidas revisoras al amparo de la teoría de la imprevisión que regula el art. 1091, Cód. Civ. y Com., acreditados que fueren sus extremos. Con apoyo en este argumento, muchos tomadores de esos créditos instaron planteos de revisión de sus préstamos en sede judicial, siendo los precedentes judiciales que se conocen hasta el momento, aquellos que se disponen a resolver sobre medidas cautelares planteadas en el marco de las acciones principales de revisión.

Sin embargo, cabe destacar que, por fuera de los presupuestos del art. 1091, Cód. Civ. y Com, la procedencia de la renegociación o revisión de estos contratos con sustento en el principio informador de la buena fe no puede ser descartada apriorísticamente al reparo del pacta sunt servanda, en especial cuando el incremento de la deuda obedece a fluctuaciones de variables económicas que escapan al control y a las razonables previsiones del tomador del crédito, impactando, en definitiva, en la finalidad económica del contrato hasta desnaturalizarlo. Adviértase que el art. 60 de la ley 27.541 muestra una apertura del legislador a reconocer el descalabro de la base económica de los créditos con capital expresado en UVA; e incluso en su espíritu subyace también el recurso a la adecuación del negocio.

El tomador de crédito debe ser tutelado en caso de endeudamiento excesivo, y, en circunstancias tales, el punto de partida para juzgar la razonabilidad de cualquier solución de tipo correctivo se halla en las exigencias axiológicas derivadas del principio protectorio del consumidor de rango constitucional y de los derechos fundamentales implicados.

El BCRA recordó a los bancos que deben aplicar esos principios y alerta a los usuarios que pueden realizar el reclamo ante el Responsable de atención al usuario de servicios financieros de la entidad involucrada.

Además, si no se obtiene respuesta o no es satisfactoria, también, se puede presentar el reclamo a través del área de Protección al Usuario Financiero de que dispone el BCRA.

## VI. Anexo

Esquema de Convergencia: Las cuotas puras de las financiaciones alcanzadas por el presente Decreto de Necesidad y Urgencia no podrán superar el importe que resulte de la fórmula siguiente:  $IMP = CC - (CCene-21 - CCene-21 * ) * i / 18 \text{ Mes } i$

Feb-21 17	Nov-21 8
Mar-21 16	Dic-21 7
Abr-21 15	Ene-22 6
May-21 14	Feb-22 5
Jun-21 13	Mar-22 4
Jul-21 12	Abr-22 3
Ago-21 11	May-22 2
Sep-21 10	Jun-22 1
Oct-21 9	Jul-22 0



Siendo IMP: Importe a pagar CC: Cuota contractual. Corresponde a la que surge en los respectivos contratos de préstamo de cada mes. CCene-21: Cuota contractual del mes de enero del año 2021. Corresponde a la que surge en los respectivos contratos de préstamo de cada mes. CCene-21 \*: Importe a pagar en el mes de enero del año 2021 según las disposiciones del artículo 2º del presente Decreto de Necesidad y Urgencia.

## Conclusión

Dentro de los aspectos más relevantes en cuanto a la Normativa aplicable para Créditos a tasa Uva, se encuentra el Decreto 319/2020, en lo que se refiere al congelamiento de las cuotas, la cual indudablemente es una medida que trajo alivio a ciertos deudores castigados por la situación económica de ese momento, pero que luego se vieron inmersos en una eterna deuda ya que el monto adeudado con la refinanciación dispuesta en el Decreto 767/2020, se comienza a pagar a partir de la finalización del cronograma vigente del préstamo, en cuotas que no podrán superar el monto original del préstamo.

También se ha intentado dar cuenta del complejo e incierto escenario que atraviesan los tomadores de créditos expresado en UVA, como así también de las medidas adoptadas para mitigar el impacto de las graves consecuencias de la pandemia en las economías familiares. En ese estadio el derecho de los contratos y, en especial, el de los contratos de consumo exigen al operador jurídico una mirada atenta sobre la realidad económico-social, para adecuar y graduar con razonabilidad las respuestas jurídicas que se articulen frente a los reclamos de los usuarios.

Al presente, no existen aún, medidas globales y definitivas que propongan solución precisa, a largo plazo, a los problemas que afrontan los tomadores de créditos UVA. Además, las medidas adoptadas, si bien fue claramente expresada la protección de la Vivienda por parte del Estado, demostraron ser un paliativo temporal, que dejó latente el problema central sobre la actualización con base en índices que exorbitaron las previsiones de los tomadores.

Concluyo el presente, como usuaria afectada, con la esperanza a que la situación de los tomadores de créditos a tasa UVA no sea ignorada y se generen normativas que permitan concluir con la deuda, ya que la solución temporal de limitar la cuota de los mismos al valor del 35% de los ingresos personales, solo genera más intereses y un sinfín de cuotas adicionales.

## Bibliografía

Barreira Delfino, Eduardo A., COMENTARIOS A LA LEY DE SOLIDARIDAD SOCIAL Y REACTIVACIÓN PRODUCTIVA EN EL MARCO DE LA EMERGENCIA PÚBLICA. “Ley 27.451 y congelación de los préstamos indexados por UVA”. Editorial LA LEY.

Comunicación BCRA A 6949 <https://www.bcra.gob.ar/Pdfs/comytexord/A6949.pdf>

Comunicación BCRA A 7044 <http://www.bcra.gov.ar/Pdfs/comytexord/A7044.pdf>

Decreto 319/2020 <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primaria/227246/20200329>

Decreto 767/2020 Prórroga <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primaria/235337/20200925>

Esther Haydee Silvia Ferrer de Fernández. DERECHOS DEL CONSUMIDOR EN LA CONTRATACION BANCARIA. Editorial ASTRE. 2019.



Iturbide Gabriela A. COMENTARIOS A LA LEY DE SOLIDARIDAD SOCIAL Y REACTIVACIÓN PRODUCTIVA EN EL MARCO DE LA EMERGENCIA

PÚBLICA. “El retorno de la teoría del esfuerzo compartido”. Editorial LA LEY.

Iturbide, Gabriela A. “Reflexiones sobre el decreto 319 de congelamiento de cuotas y suspensión de ejecuciones hipotecarias y prendarias en UVA”. TR LALEY AR/DOC/1676/2020.

Yarroch, Fernando Daniel. “El COVID-19, ¿rebus sic stantibus?”. TR LALEY AR/DOC/1698/2020.

---

(\*) Farina Leidi Yoana: Abogada (2018) Universidad Nacional del Nordeste. Escribanía (2020) Universidad Nacional del Nordeste. Profesora Universitaria (2022) Universidad Nacional del Nordeste.





FACULTAD DE DERECHO  
Y CIENCIAS SOCIALES  
Y POLÍTICAS



Universidad Nacional  
del Nordeste

