

**HIPOTECAS – PRENDARIOS UVA. SUSPENSIÓN DE EJECUCIONES.**  
**CONGELAMIENTO CUOTAS**

El Decreto de Necesidad y Urgencia del Poder Ejecutivo Nacional Nro. 319/2020 publicado en el Boletín Oficial el 29 de marzo de 2020, dispone las medidas que a continuación se detallan, con vigencia desde su publicación y hasta el 30 de septiembre de 2020, previendo expresamente la norma que el Poder Ejecutivo podría prorrogar dicho plazo –se resalta que el Decreto no hace referencia a la emergencia sanitaria por Covid-19 sino también a la emergencia económica establecida por la Ley 27.541 de diciembre de 2019:

- a) Suspensión de las ejecuciones hipotecarias, judiciales o extrajudiciales, vinculadas a hipotecas constituidas sobre inmuebles destinados a vivienda única y que se encuentren ocupados por el deudor o herederos.
- b) Suspensión de las ejecuciones prendarias, correspondiente a créditos que se actualizan por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA).
- c) Congelamiento de la cuota mensual al valor de la cuota de marzo 2020, tanto de los préstamos garantizados con hipotecas sobre inmueble con destino a vivienda única y ocupados, como de los préstamos garantizados con prenda que se actualizan por UVA.
- d) La diferencia que se genere entre el valor de la cuota de marzo y el valor que correspondía pagar por el contrato, podrá [correspondería decir deberá] ser pagada por el deudor en al menos 3 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, sin intereses, con vencimiento la primer cuota en octubre de 2020, pudiendo el acreedor otorgar más de 3 cuotas para su pago. A estas diferencias de cuotas no se le aplican intereses compensatorios, punitorios ni otras penalidades [es decir, no podrían ser causal de incumplimiento y caducidad de plazos].
- e) La deuda que se origine en falta de pago, pago parcial, o pago fuera de plazo hasta el 30.09.2020 podrá ser pagada por el deudor en al menos 3 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera en octubre de 2020, pudiendo el acreedor otorgar más de 3 cuotas para su pago. A esta deuda podrá aplicarse un interés compensatorio que no podrá exceder la tasa de interés de plazos fijos en pesos a 30 días que paga el Banco de la Nación Argentina. La norma dispone que no pueden aplicarse en este caso intereses punitorios ni ninguna otra penalidad, previendo expresamente que no puede resolverse el contrato y exigirse la totalidad del préstamo.
- f) Suspende los plazos de prescripción y caducidad de instancia en los procesos de ejecución en curso y prorroga las inscripciones registrales de las garantías mencionadas así como la inscripción de medidas cautelares trabadas en garantía.

El Decreto no diferencia entre hipotecas en pesos o en moneda extranjera, es aplicable a todas. Lo previsto por este Decreto no aplica a los préstamos sin garantía, a los créditos con garantía prendaria que actualicen por un sistema diferente a UVAs, a los préstamos con garantía hipotecaria sobre inmuebles con destino comercial.

Asimismo, se resalta que la posibilidad detallada en el apartado (e) –prevista en el art. 7 del Decreto- no genera incentivos para que el deudor de un crédito alcanzado por la norma continúe pagando en la forma pactada en el contrato, dado que sin realizar pagos por el plazo de seis

# ELZEN

Abogados

meses lograría una tasa de interés máxima, seguramente diferente a la pactada contractualmente, y sin penalidades.

\* \* \*

Cordialmente,

**Equipo Elzen Abogados**