

Ahorro, crédito de valor e hipoteca

PRIMERAS REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

Jorge Horacio Alterini e Ignacio Ezequiel Alterini

SUMARIO: I. La ley 27.271 sobre “Sistema para el Fomento de la Inversión en Vivienda. Casa de ahorro”.— II. Las obligaciones de valor y las UVIs. II.1. Caracterización de las obligaciones de valor. Comparación con las deudas dinerarias. II.2. Origen y actualidad de las obligaciones de valor. II.3. Recepción en el Código Civil y Comercial. II.4. Las obligaciones de valor no están alcanzadas por los arts. 7º y 10 de la ley 23.928, ni por el art. 766 del Código Civil y Comercial. II.5. Las obligaciones de valor cumplen una función equivalente a las obligaciones dinerarias indexadas. II.6. Las obligaciones expresadas en UVIs son de valor— III. Normas aplicables a los contratos en UVIs.— IV. Consagración de la pluralidad de regímenes para los derechos reales de garantía. IV.1. Reparos que despertó el art. 2189 del Código Civil y Comercial, ahora derogado. IV.2. El nuevo art. 2189 del Código Civil y Comercial. IV.3. El actual art. 2210 del Código Civil y Comercial.— V. Quid de las particularidades verdaderas o presuntas del derecho real de hipoteca de créditos de valor UVIs.— VI. Conclusiones.

→ La Unidad de Vivienda no implica una cantidad de dinero que se actualiza de acuerdo al índice del costo de la construcción indicado en el art. 6º de la ley 27.271, sino que se trata de un valor abstracto que siempre se corresponderá con la milésima parte del valor del metro cuadrado, y cuya expresión en dinero variará en función de las mutaciones que tenga el índice del costo de la construcción. Las obligaciones expresadas en UVI son de valor y no pierden esa identidad genética ni siquiera cuando son cuantificadas en dinero.

sable ‘ahorrar en ladrillos’, atesorar en una unidad de medida que mantenga su valor a lo largo del tiempo, que por el contrario se actualizará constantemente, como lo es el valor del metro cuadrado de la construcción (...) esta herramienta de gran necesidad, que permite crear en la Argentina la UVI—Unidad de Vivienda—generando la posibilidad de ahorro para todos, inclusive incentivando a los niños en la escuela la cultura del mismo, hoy ausente en el sistema educativo. Este método que ha dado muestra de éxito en otros países, ya lo implementan en la actualidad. Con la idea del presente proyecto se obtendrán dos resultados que impactan en el corto y largo plazo para remediar el grave déficit habitacional existente, ya que más de 3 millones de hogares tienen distintos tipos de necesidades (...) permitimos a aquellos que tienen capacidad de ahorro y que hoy lo hacen con moneda extranjera lo hagan por este medio, y a su vez, aquellos que tienen necesidades de créditos a largo plazo esta vía lo permita” (1).

Creemos que también debe resaltarse como otro objetivo central, que subyace en los ya reproducidos, el otorgamiento de préstamos hipotecarios mediante los fondos respectivos, con palabras del inc. c) del art. 13, para la “la adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas”. Sin embargo, no puede dudarse que la “finalidad principal consistirá en garantizar el ahorro argentino de largo plazo con el objeto de financiar, principalmente, el acceso a la vivienda nueva, única y familiar en todo el territorio nacional”, tal como lo prevé el art. 10.

Si bien en virtud del art. 12 el Poder Ejecutivo Nacional “podrá contratar directamente con Nación Fideicomisos S.A., para que actúe en carácter de fiduciario de dichos fideicomisos financieros”, contiene una previsión particularmente compartible, pues admite esa alternativa “siempre y cuando el costo de administración del fideicomiso no supere los valores de mercado”.

Todo el sistema es alentado por disposiciones especiales en materia fiscal, que incluso conducen a exenciones impositivas (4).

Otra norma destacable por su vocación de bien común es el inc. i) del art. 13 donde regla que la manda fiduciaria del fideicomiso financiero consistirá en “dar a los tomadores de préstamos para la vivienda UVIs la opción de extender el número de cuotas originalmente previstas cuando el importe de la cuota a pagar supere en un diez por ciento (10%) el valor de la cuota que hubiere resultado de haberse aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS), desde su desembolso. Ante la solicitud expresa del ejercicio de la opción se deberá extender en hasta el veinticinco por ciento (25%) el plazo originalmente previsto para el préstamo”.

I. La ley 27.271 sobre “Sistema para el Fomento de la Inversión en Vivienda. Casa de ahorro”

La ley que nos ocupa es conocida por justas razones como la “Ley Cobos”. Es que dicho Senador presentó y defendió el proyecto respectivo en la Cámara Alta, que lo aprobó el 18 de mayo de 2016. Fue sancionada por la Cámara de Diputados de la Nación el 1 de septiembre de 2016 y publicada en el Boletín Oficial el 15 de septiembre de 2016.

Según el art. 6º esa unidad de medida se traduce en la milésima parte del metro cuadrado con destino a vivienda, “de forma tal que 1.000 UVIs serán equivalentes a un metro cuadrado (1.000 UVIs = 1 metro cuadrado)”. El valor de la UVI será fijado mensualmente “a través del índice del costo de la construcción para el Gran Buenos Aires que publica el INDEC para vivienda unifamiliar modelo 6”.

Con el propósito de atender a los préstamos hipotecarios, el art. 10 autoriza al Poder Ejecutivo Nacional “a la creación de fideicomisos financieros, en los términos del artículo 1690 del Código Civil y Comercial...”. Las finalidades de los referidos fideicomisos son establecidas por el segundo párrafo del citado art. 10: “Dichos fideicomisos financieros estarán destinados a la obtención de fondos, a través de aportes de los fiduciarios, o por cesión de carteras de préstamos hipotecarios UVIs, o por la emisión y la colocación de los títulos representativos de deuda, de acuerdo a la capacidad de los bienes fideicomitados, con la única finalidad de otorgar préstamos hipotecarios UVIs”. En el cuarto párrafo del mismo art. 10 se señala: “Los beneficios podrán consistir en subsidios de una porción del capital, de tasa o de gastos relacionados con la operatoria, fundamentalmente en aquellas personas físicas [léase: personas humanas(5)] que pretendan acceder a una vivienda única”.

Para financiar a los referidos fideicomisos financieros el art. 15 facultó al Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas para emitir un bono, que se prevé denominar “Bono Metro Cuadrado Argentino”, “por un monto equivalente de hasta pesos cincuenta mil millones” para el presente ejercicio presupuestario.

Son particularmente ilustrativos para mostrar el escenario que motivó la ley 27.271 los Fundamentos expuestos por el Ing. Julio César C. Cobos en ocasión de ingresar el proyecto finalmente convertido en ley. Allí dijo, entre otras reflexiones: “Considero que es indispen-

El art. 1º de la “Ley Cobos” fija objetivos generales de los instrumentos de ahorro, préstamo e inversión denominados en unidades de vivienda UVIs: “a) Estimular el ahorro en moneda nacional de largo plazo (2); b) Disminuir el déficit habitacional estructural; c) Promover el crecimiento económico y el empleo a través de la inversión en viviendas” (3).

Debe puntualizarse que dada calidad de ley federal que reviste la ley 27.271 el art. 18 expresa: “Se invita a las provincias y a la

CONTINÚA EN PÁGINA 1

DOCTRINA. Ahorro, crédito de valor e hipoteca. Primeras reformas al Código Civil y Comercial

Jorge Horacio Alterini e Ignacio Ezequiel Alterini 1

BIBLIOGRAFÍA. Tratado de los Contratos de Empresa

Autor: Ernesto E. Martorell (Director) - Juan Carlos Pratesi (h.) (Coordinador). Comentario: Guillermo J. Borda (h.) 6

NOTA A FALLO

Alimentos por frustración de la guarda

María Magdalena Galli Fiant 7

JURISPRUDENCIA

ALIMENTOS. Obligación alimentaria de los guardadores luego de concluida la guarda. Protección del menor. Equiparación a la figura del progenitor afín (CCiv. y Com., Morón) 7

HOMICIDIO. Delito agravado por el vínculo. Condena perpetua a la madre por la muerte del

hijo perpetrada por su cónyuge. Omisión de protección. Contexto de violencia de género. Revisión de la sentencia condenatoria (CS) 9

CONCURSO PREVENTIVO. Crédito por deudas de la seguridad social. Imposibilidad de pago. Obligación del contribuyente de dar aviso a la AFIP (CNCom.) 10

SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. Daños derivados de la interrupción del servicio de energía eléctrica. Conciliación previa en las relaciones de consumo. Realización de la mediación prevista en la Ley 26.589. Intimación a la accionante para que acredite haber iniciado el trámite regulado en la Ley 26.993 (CNFed. Civ. y Com.) 10

TRABAJADOR FALLECIDO. Reclamo de créditos laborales. Legitimación del hijo. In necesidad de iniciar el trámite sucesorio. Acreditación del vínculo (CNTrab.) 11;

PANORAMA QUINCENAL

Corte Suprema de Justicia de la Nación 11

