

:: COVID-19 | MEDIDAS APLICABLES A CONTRATOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA ÚNICA Y CRÉDITOS PRENDARIOS UVA | DNU 319/2020 ::

En el marco de la emergencia sanitaria (Ley 27.541 y Decreto 260/2020) y el aislamiento dispuesto con motivo del brote de coronavirus (DNU 267/2020), por medio del dictado del **DNU N° 319/2020** (“DNU”), publicado en el Boletín Oficial el 29/3/2020, el Poder Ejecutivo Nacional (“PEN”) dispuso una serie de **medidas transitorias aplicables a las ejecuciones hipotecarias de viviendas únicas y por créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo** (“UVA”).

👉 Congelamiento del valor de las cuotas.

El artículo 2 del DNU dispone que, hasta el 30/9/2020, 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 sus sucesores) y de los créditos prendarios actualizados por UVA, no podrá superar el importe de la cuota correspondiente, por el mismo concepto, al mes de marzo del corriente año.

👉 Suspensión de ejecuciones. Suspensión de plazos de caducidad y prescripción.

El artículo 3 dispone la suspensión, hasta el 30/9/2020, de las ejecuciones hipotecarias, judiciales o extrajudiciales, en las que el derecho real de garantía recaiga sobre inmuebles destinados a vivienda única y que se encuentren ocupados con el referido destino por la parte deudora (o sus sucesores), de las ejecuciones correspondientes a créditos prendarios actualizados por UVA y también de los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia del DNU.

Por último, el artículo 3 incluye en la suspensión al supuesto previsto en el artículo 2207 del Código Civil y Comercial de la Nación (“CCyCN”), en la medida que la parte deudora que integre el condominio (o sus sucesores), sean ocupantes de la vivienda.

Por su parte, el artículo 4 dispone -hasta el 30/9/2020- la suspensión de los plazos de prescripción y de caducidad de instancia en los procesos de ejecución hipotecaria y de créditos prendarios actualizados por UVA.

👉 Prórroga de inscripciones registrales.

El artículo 5 dispone que, en virtud de la suspensión establecida por el artículo 3 del DNU, se prorrogan automáticamente hasta el 30/9/20 todas las inscripciones registrales de las

garantías y que dicha suspensión no impedirá la traba y mantenimiento de las medidas cautelares en garantía del crédito.

Asimismo, dispone 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.

➤ **Deudas por diferencia de precio y deudas por falta de pago.**

Los artículos 6 y 7 del DNU prevén la aplicación de un mecanismo para el pago en cuotas de las deudas que se generen en el marco de sus regulaciones. Sin perjuicio del mecanismo expresamente previsto para cada caso, en ambos supuestos se establece la posibilidad de que las partes pacten una forma de pago distinta, siempre que no sea más gravosa para la parte deudora que aquella expresamente establecida.

El mecanismo establecido por los artículos 6 y 7 para el pago de (i) las **deudas por 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** dispuesto en el artículo 2 y de (ii) las **deudas que pudieren generarse desde la fecha de entrada en vigencia del DNU y hasta el 30/9/2020 originadas en la falta de pago, en pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados o en pagos parciales** (que será de aplicación aun cuando hubiere operado el vencimiento del contrato) es 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.

En caso de deudas resultantes por aplicación del artículo 2 del DNU, si el número de cuotas pendientes del crédito con posterioridad al 30/9/2020 fueren menos de tres (3), la parte acreedora deberá otorgar el número de cuotas adicionales necesarias para cumplir con ese requisito. Asimismo, se prevé que en ningún caso se aplicarán intereses moratorios, compensatorios, ni punitivos ni otras penalidades previstas en el contrato.

Por su parte, para las deudas originadas en falta de pago, pagos parciales o fuera de plazo, sí podrán aplicarse intereses compensatorios, que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a 30 días, que paga el Banco de la Nación Argentina. Pero no podrán aplicarse intereses moratorios, punitivos ni ninguna otra penalidad.

La parte final del artículo 7 dispone que, durante el plazo previsto en el artículo, no será de aplicación la facultad de la parte acreedora de resolver el contrato y exigir la devolución de

la totalidad de lo prestado más intereses, por falta de pago de los intereses (prevista en el artículo 1529 del CCyCN).

👉 **Vigencia.**

El DNU entró en vigencia el día de su publicación en el Boletín Oficial, el 29/3/2020.

👉 **Norma de Orden Público.**

El artículo 9 del DNU dispone que sus normas son de orden público.

Buenos Aires, 30 de marzo de 2020.

Esta síntesis es para información general y no constituye un asesoramiento legal en la materia. En caso de requerir asistencia, por favor consulte a su contacto habitual en **Abeledo Gottheil**, o a estudio@abeledogottheil.com.ar

