

## **HIPOTECAS – CONGELAMIENTO DE CUOTAS – SUSPENSIÓN DE LAS EJECUCIONES**

### **DECRETO DE NECESIDAD Y URGENCIA N° 319/20**

---

Buenos Aires, 30 de marzo de 2020.

En el marco de la EMERGENCIA PÚBLICA en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social declarada 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, por el que se estableció la medida de “aislamiento social, preventivo y obligatorio” con motivo de la pandemia COVID-19, originada por el nuevo coronavirus; el Poder Ejecutivo ha dictado el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 319/2020; publicado en el BOLETÍN OFICIAL con fecha 29/03/20.

#### **1. CRÉDITOS ALCANZADOS POR LA MEDIDA.**

Los créditos alcanzados por las medidas dispuestas por el Decreto 319/20 son:

- Créditos hipotecarios que recaigan sobre inmuebles destinados a vivienda única y que se encuentren ocupados con ese destino por el deudor o por sus sucesores a título singular o universal,
- Créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA).

#### **2. CONGELAMIENTO DEL VALOR DE LAS CUOTAS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y PRENDARIOS.**

El Decreto en análisis dispone que hasta el día 30/09/20, las cuotas mensuales de los créditos mencionados en el punto anterior, no podrá superar el importe de la cuota correspondiente al mes de marzo del corriente año.

##### **2.1 Plazo para el Pago de Diferencias. Exención de Intereses.**

La diferencia entre la el monto de la cuota originariamente pactada en el contrato y la suma que efectivamente corresponda abonar por aplicación del congelamiento del monto de las cuotas dispuesto en el Decreto bajo análisis; podrán abonarse en, al menos, TRES (3) cuotas sin intereses, mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento, la primera de ellas, en la fecha del vencimiento de la cuota del crédito que contractualmente correspondiere al mes de octubre del corriente año. Si el número de cuotas pendientes 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 el plan de pagos fijado por la norma.

# Oswaldo H. Soler y Asociados

Impuestos - Auditoría - Legales

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

## **2.2. Deudas por Falta de Pago.**

Las deudas que pudieren generarse desde la fecha de entrada en vigencia del decreto bajo análisis y hasta el 30/09/20, originadas en falta de pago, o en pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados, o en pagos parciales; también 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.

En este caso sólo 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. No podrán aplicarse intereses moratorios, punitivos ni ninguna otra penalidad. Esta modalidad de pago se aplicará aun cuando hubiere operado el vencimiento del contrato.

## **2.3. Acuerdo de partes**

Para el pago tanto de las diferencias referidas en el punto 2.1 como de las deudas mencionadas en el punto 2.2 del presente informe, las partes podrán pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más gravosa para la parte deudora que la prevista en la norma.

La norma establece, asimismo, que hasta el 30/09/20 no operarán las consecuencias derivadas del incumplimiento del contrato de mutuo previstas en el art. 1529 del Código Civil y Comercial de la Nación.

## **3. SUSPENSIÓN DE EJECUCIONES.**

El Decreto dispone la suspensión, en todo el territorio nacional y hasta el 30/09/20, de las ejecuciones de los créditos hipotecarios y prendarios referidos en el punto 1 del presente informe, ya sean judiciales o extrajudiciales.

Esta suspensión también alcanza a las ejecuciones de hipotecas de parte indivisa en la medida que el deudor condómino o sus sucesores a título singular o universal, sean ocupantes de la vivienda hipotecada.

La suspensión se extiende, asimismo, a los lanzamientos ya ordenados en el marco de las ejecuciones en trámite y que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia del decreto.

# Oswaldo H. Soler y Asociados

Impuestos - Auditoría - Legales

## **4. SUSPENSIÓN DE LOS PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD DE INSTANCIA.**

Quedan suspendidos, hasta el 30/09/20 los plazos de prescripción y de caducidad de instancia en los procesos de ejecución hipotecaria y de créditos prendarios referidos en el punto 1 del presente informe.

## **5. PRÓRROGA DE INSCRIPCIONES REGISTRALES DE LAS GARANTÍAS Y SUSPENSIÓN DE LOS PLAZOS DE CADUCIDAD REGISTRAL.**

Quedan prorrogadas, en forma automática y hasta el 30/09/20; todas las inscripciones registrales de las garantías hipotecarias y prendarias; lo que no impedirá la traba y mantenimiento de las medidas cautelares en garantía del crédito.

Asimismo, queda suspendido por igual período, el plazo de caducidad registral de las inscripciones y anotaciones 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.

Finalmente, el Decreto dispone que los plazos que prevé podrán ser prorrogados por el PODER EJECUTIVO NACIONAL

## **6. VIGENCIA**

La medida entró en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL: 29/03/20.

***Dra. Cynthia L. Ibañez***