

Pidió un crédito UVA por \$2,3 millones y debía devolver más de \$241 millones: fue a la Justicia y le ganó al banco

24/02/2023



En un fallo que puede sentar un precedente a nivel nacional, la Justicia Federal de Mendoza le dio la razón a un hombre que había sacado un **crédito UVA** por \$2,3 millones en julio de 2017 y que, a pesar de haber pagado las cuotas durante cinco años, debía actualmente \$22,5 millones. Como el préstamo era por 30 años, tomando como base una inflación del 100% anual, **la deuda total hubiera superado los \$241 millones.**

El tomador del crédito es de Tunuyán y la entidad que se lo

otorgó es el Banco de la Nación Argentina (BNA). En concreto, el fallo de **Pablo Oscar Quirós**, juez del Juzgado Federal de Primera Instancia N° 2 de Mendoza, ordenó eliminar el indicador UVA de la deuda y que, para el cálculo de las cuotas, se utilice la evolución de los salarios.

Quirós estableció *“la readecuación del contrato de mutuo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición de un inmueble oportunamente suscripto”*.

En tal sentido, el magistrado resolvió que “el importe de las cuotas a pagar se actualizará, desde la fecha del primer congelamiento ordenado por la autoridad competente (agosto de 2019), **en función de la evolución del Coeficiente de Variación Salarial (CVS)** publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), sin que ello implique extender el número de cuotas originalmente previsto, conservando la tasa de interés pactada, con una tasa máxima del 3,50% nominal anual”.

Las claves del caso

- **El 13 de julio de 2017**, el BNA otorgó un crédito por una suma de \$2,3 millones (equivalentes a 118.312,76 UVAs) en concepto de capital, a devolver en 30 años.
- El tomador del préstamo paga todos los meses 531,28 UVAs que, multiplicado por 360 meses (30 años), **arroja como resultado 191.260,8 UVAs**.
- **Es decir que 72.948,05 UVAs** se le cobran en concepto de interés por aplicación de la tasa anual del 3,5%
- La deuda actual asciende a **\$22,5 millones**, a pesar de haber abonado durante cinco años.
- La deuda **crece un millón de pesos por mes**, aproximadamente.
- De la pericia contable surge que el crédito de \$2,3 millones (sin intereses), ajustado por inflación del 40% anual (30 años), generará una deuda de **\$59.673.853**, sin

contar los intereses en UVA.

- Los intereses UVA actualizados, conforme un 40% de inflación, arrojan \$36.793.086. En total, **\$96.466.939**.
- Con un 100% de inflación, la deuda superará los **\$241 millones**.

Los antecedentes

En **setiembre de 2021**, la Justicia había dictado una medida cautelar y ordenó al BNA de Tunuyán reliquidar las cuotas correspondientes al préstamo UVA, que no podrían exceder en total el 30% del haber neto que percibe el tomar del crédito.

La entidad reclamó ante una instancia superior, pero en **junio de 2022**, la Cámara Federal de Mendoza rechazó la apelación, confirmó la medida cautelar y dispuso una instancia de renegociación del préstamo.

La “trampa” de los créditos UVA

El régimen de créditos ajustables por Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) comenzó a regir en abril de 2016 y **atrajo a miles de familias** por su facilidad de acceso y la baja cuota inicial, similar a la de un alquiler.

En sus inicios, un préstamo a 15 años de \$1.500.000 (unos U\$S 100.000 al tipo de cambio de ese entonces) en UVA tenía una cuota de unos \$8.000 mientras que, en un crédito hipotecario convencional por el mismo monto, la cuota llegaba a \$20.000.

Sin embargo, al ser la UVA una unidad ajustable con el Índice de Precios al Consumidor, en pocos meses, tanto el valor de la cuota como la totalidad del monto adeudado creció muy por arriba del incremento de los salarios, **lo que obligó a las familias a refinanciar los créditos a mayor plazo para poder pagarlos.**

Actualmente, en el Congreso “duermen” diversos proyectos de ley que buscan dar una solución al problema que afrontan tomadores de créditos hipotecarios UVA, debido al fuerte incremento que tuvieron esas cuotas que se ajustan de acuerdo a la inflación.

Fuente: El Sol