



Proyecto de Ley

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

SUSPENSIÓN DE EJECUCIONES EN CRÉDITOS HIPOTECARIOS UVA DESTINADOS A VIVIENDA ÚNICA

ARTÍCULO 1° — DECLARACIÓN DE EMERGENCIA: Declárase la emergencia en materia de endeudamiento derivado de créditos hipotecarios ajustados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) o mecanismos de actualización análogos, destinados a la adquisición, construcción o refacción de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, en todo el territorio de la Nación, por el plazo de 2 (dos) años.

ARTÍCULO 2° — ÁMBITO DE APLICACIÓN: La presente ley resulta aplicable exclusivamente a personas humanas deudoras de créditos hipotecarios UVA cualquiera sea la entidad acreedora, siempre que el inmueble constituya vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

ARTÍCULO 3° — SUSPENSIÓN DE EJECUCIONES: Suspéndanse, por el plazo de vigencia de la emergencia, las ejecuciones hipotecarias, desalojos y cualquier otra acción judicial o extrajudicial tendiente al desapoderamiento del inmueble comprendido en el artículo 2°. Asimismo, suspéndase el curso de los plazos procesales en los procesos en trámite de ejecuciones hipotecarias y vinculados a los mismos.

ARTÍCULO 4° — PROTECCIÓN DEL DEUDOR EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD: En los casos en que el deudor o deudora acredite pérdida de empleo, reducción sustancial de ingresos o situación de vulnerabilidad socioeconómica sobreviniente, la entidad acreedora deberá otorgar mecanismos de adecuación contractual, incluyendo como mínimo:

- a) Períodos de gracia;
- b) Reestructuración de deuda;
- c) Extensión de plazos;
- d) Adecuación de la cuota a la capacidad de pago.

La reglamentación establecerá los criterios objetivos de aplicación.

ARTÍCULO 5° — ORDEN PÚBLICO: La presente ley es de orden público y sus disposiciones no podrán ser dejadas sin efecto por acuerdo de partes.

ARTÍCULO 6° — REGLAMENTACIÓN: El Poder Ejecutivo Nacional reglamentará la presente ley dentro de los noventa (90) días de su promulgación.

ARTÍCULO 7° — VIGENCIA: La presente ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 8°: De forma.

Nicolás del Caño

Myriam Bregman

Nestor Pitrola

Romina del Pla

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El presente proyecto se inscribe en la necesidad urgente de dar respuesta a una situación social crítica que afecta a miles de familias en todo el país que accedieron a su vivienda única mediante créditos hipotecarios ajustados por UVA.

Lejos de haber cumplido con su objetivo de facilitar el acceso a la vivienda, este sistema ha derivado en un mecanismo de endeudamiento creciente e imprevisible. Desde su creación, la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) ha registrado un incremento superior al 13.200% a abril del año 2026, evidenciando un desfase extremo respecto de la evolución de los ingresos de la población.

Este fenómeno ha generado una situación de sobreendeudamiento estructural, donde las cuotas y el capital adeudado aumentan de manera sostenida, mientras los salarios reales se deterioran. Como consecuencia, miles de familias se encuentran hoy imposibilitadas de cumplir regularmente con sus obligaciones, enfrentando el riesgo concreto de ejecución y pérdida de su vivienda única.

No se trata de incumplimientos voluntarios, sino de una imposibilidad material de pago frente a condiciones económicas que se han tornado desproporcionadas y ajenas a la capacidad de los deudores. La realidad demuestra que el sistema UVA ha trasladado íntegramente el riesgo inflacionario a los tomadores de crédito, consolidando una relación profundamente asimétrica.

En este contexto, resulta inaceptable que el peso de la crisis recaiga exclusivamente sobre quienes accedieron a su vivienda bajo condiciones promovidas por el propio sistema financiero y, en muchos casos, por entidades bancarias estatales.

El avance de ejecuciones hipotecarias sobre viviendas únicas no solo implica una afectación patrimonial, sino una vulneración directa del derecho a la vivienda digna, con consecuencias sociales irreparables. El proyecto propone una medida concreta y urgente: la suspensión de ejecuciones y desalojos, a fin de evitar daños irreversibles mientras se abordan soluciones estructurales al problema. Se trata de una intervención legítima del Estado frente a una situación excepcional, en línea con principios constitucionales y precedentes jurisprudenciales en materia de emergencia.

La magnitud del problema exige respuestas inmediatas. Permitir que continúen las ejecuciones en este contexto implica convalidar un mecanismo que ha demostrado ser socialmente regresivo y económicamente inviable para amplios sectores de la población.

Por todo lo expuesto, y frente a la gravedad de la situación descrita, solicitamos la aprobación del presente proyecto de ley.

Nicolás del Caño

Myriam Bregman

Nestor Pitrola
Romina del Pla