

## La Unidad de Valor Adquisitivo: el mal que acecha en las sombras

Conclusiones de la sentencia en autos Nro. 267.396, caratulados “Azulay Marcos Enrique c/ BBVA Banco Francés S.A. p/ Proceso de Consumo”, así como su llamado a una pronta solución por parte de los poderes Legislativo o Ejecutivo, que satisfaga a la totalidad de las familias víctimas de este sistema.



POR LUZ GABRIELA D'ANGELO VERLINO

Abogada. Diplomada en el Nuevo Código Civil y comercial de la Nación por la Universidad Nacional de Cuyo. Gerente de Oficina en ANSES Rivadavia, Mendoza.

Mucho hemos escuchado de los llamados créditos en UVA's o Unidades de Valor Adquisitivo, habiéndose difundido nacionalmente un fallo logrado en nuestro Tribunales Provinciales. En concreto me refiero a la sentencia de la Dra. Cecilia Landaburu en autos 267.396, caratulados “Azulay Marcos Enrique c/ BBVA Banco Francés S.A. p/ Proceso de Consumo”.

Más allá de compartir las conclusiones de la Magistrada en cuanto al análisis que hace del sistema objeto de este trabajo, así como su llamado a una pronta solución por parte de los poderes Legislativo o Ejecutivo, que satisfaga a la totalidad de las familias víctimas de este sistema, nos gustaría en esta breve exposición tratar una de las muchas aristas que se presentan en esta problemática, y que a nuestro entender, es una de las que mayores dolores de cabeza genera a las miles de personas que a lo largo y ancho de nuestro país han caído en esta trampa: los intereses de estos mutuos.

Para quienes no se hayan familiarizados con este sistema, explicamos brevemente y a modo de introducción, que los créditos objeto de este trabajo son contrataciones donde una serie de entidades financieras que operan en nuestra República, otorgan dinero en mutuo a particulares, convirtiéndose el capital que se entrega en una unidad específica, la Unidad de Valor Adquisitivo; bajo la condición de que las diferentes amortizaciones mensuales que abonará el cliente en concepto de pago o cuota mensual, se ajusten en base al valor de esta misma unidad, conforme publica diariamente en Banco Central de la República Argentina, en adelante BCRA.

En efecto, las Unidades de Valor Adquisitivo actualizan su valor de modo diario, tomando como base el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) y siendo el punto de partida del mismo, la milésima parte del metro cuadrado de construcción promedio simple para la

Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las ciudades de Córdoba, Rosario, Salta, Paraná y Santa Fe, que al día 31/03/2016 correspondía a 14,05.

A este coeficiente de actualización se suma además en cada mutuo, la aplicación de una Tasa de Interés, que en créditos hipotecarios inicia en Tasa Nominal Anual (TNA) 3,5% para algunos tomadores del Banco de la Nación Argentina, pero que, incluso puede llegar a 16% en la banca privada.

El interés se amortiza conforme sistema francés, en el cual las primeras cuotas contienen una alta composición de intereses, sobre un bajo porcentaje de capital; para ir invirtiéndose esta composición a medida que pasan los meses, hasta llegar al final de la vida del crédito, donde tanto capital como interés se han amortizado completamente.

Es decir, en estos créditos se fija una cuota inicial en UVA's compuesta de capital e interés, que se convierte en PESOS, conforme el valor que publica el BCRA para este índice en cada ejercicio financiero.

Explicado brevemente el sistema, haremos al lector un breve adelanto de las conclusiones de este trabajo: La aplicación de tasas de interés y el sistema de amortización francés a créditos como los que son objeto de este estudio, representa una grave injusticia en perjuicio de la parte tomadora de estos mutuos, que en una amplísima mayoría de casos resultan ser consumidores.

### **1- La contrapartida del sistema: La existencia de Plazos fijos en Unidades de Valor Adquisitivo.**

Como todo sistema que en apariencia tiene una base legal, en el caso de los créditos en UVA's, los mismos pueden equilibrarse, de modo meramente aparente como se concluirá de este trabajo, de la siguiente forma: así como las entidades financieras están autorizadas a otorgar esta clase de mutuos, a su vez, deben ofrecer a sus clientes la posibilidad de que estos realicen depósitos a plazo fijo, a los cuales se les aplica este índice UVA. Es decir, el dinero que el consumidor pone en plazo fijo se convierte al valor de la UVA al momento de realizar la operatoria, resultando de ello que el monto de su crédito es de una determinada cantidad de UVA's, las cuales se recuperan al vencimiento del plazo, convertida esta suma al valor del índice el día de ese vencimiento.

Es decir, el sistema en apariencia luce equilibrado: Los bancos reciben dinero de particulares, que convierten en UVA's, para luego devolver ese capital actualizado; a su vez prestan a otros particulares dinero en este índice, que los mismos devuelven mensualmente, convirtiendo el monto de UVA's que integra cada cuota al valor en peses de este índice a la fecha de cada pago.

Pese a lo expuesto, es objeto de este trabajo demostrar como las entidades bancarias, a la hora de prestar dinero, claramente utilizan el UVA como forma de actualización, a lo cual le suman interés en concepto de ganancia o lucro que deben abonar los tomadores; pero que,

a hora de recibir dinero a plazo fijo, que luego deben devolver en UVA´s; utilizan este índice como interés, al cual, solo eventualmente puede sumar un pequeño porcentaje en concepto de “premio” o TNA “Adicional”.

Es decir, demostrará este trabajo, como los bancos toman dinero gratis de los ahorristas, que luego prestan a tomadores de mutuos a altísimas tasas de interés, logrando esto en base a un sistema en extremo leonino, que considera al UVA como actualización cuando el obligado a la devolución es un particular, sumando obviamente la tasa de interés. Pero que lo considera lisa y llanamente beneficio (o interés claro está), cuando quien resulta obligada a devolver es la entidad bancaria.

## **2- Condiciones de Plazos Fijos en UVA´s ofrecidas por diferentes entidades bancarias**

Nuestro amplio territorio nacional se encuentra repleto de bellísimos paisajes que en cada rincón deleitan nuestros ojos; sin embargo, esta exuberante naturaleza que nos enorgullece, muchas veces se ve opacada por el desolador panorama que representa nuestra economía. En efecto, no escapa a ningún ciudadano, la afirmación de que año a año, los pronósticos económicos resultan cada vez menos auspiciosos.

Es por esta razón que las pocas señales positivas que se vislumbran son recibidas con enorme expectativa por los millones de personas que habitan nuestra patria.

Así, no escapa a ninguno de nosotros, que los años 2017 y 2018, años en los que se tomaron la gran mayoría de los créditos en Unidades de Valor Adquisitivo que tanto mal han causado hoy a más de 100.000 familias argentinas, fueron precedidos por pronósticos económicos favorables (los únicos que hemos podido escuchar al menos en la última década). Asimismo, estas previsiones alentadoras fueron replicadas y difundidas por una maquinaria publicitaria tanto estatal, como proveniente de las propias entidades bancarias, tendiente a terminar con la indecisión de quienes pretendían hacerse con el dinero necesario para cumplir el tan ansiado sueño de la casa propia.

En este contexto, 105.000 familias tomaron créditos hipotecarios en Unidades de valor adquisitivo (sumado a otros miles de créditos prendarios y personales sujetos al mismo índice de actualización), confiados en previsiones económicas favorables y alentados por la amplísima difusión de la cual gozó el sistema.

Pese a ello, la algarabía inicial a poco andar se tornó en preocupación, y al día de la fecha ya directamente roza la desesperación. En efecto, estos tomadores día a día se levantan con una única idea en la cabeza: de seguir al ritmo actual, no pasará mucho tiempo antes de que ya no puedan afrontar el pago de su deuda activándose los mecanismos de ejecución forzada, que implica, nada más y nada menos, que el remate del bien hipotecado. Es decir, se enfrentan al riesgo siempre latente de perder la vivienda en la cual habitan con sus familias.

Y es aquí a donde surge un interrogante que pretendemos responder a lo largo de este trabajo ¿La situación que hoy en día viven miles de familias argentinas es solo producto de una imprevisión, de una mala decisión de economía familiar que deberá pagarse con la vivienda propia?

La respuesta es NO. La situación actual se debe a la aplicación de un sistema perverso que solo busca generar nuevos métodos de enriquecimiento a un puñado de entidades bancarias, cuya voracidad de lucro parece no tener fin.

Luego de muchos meses de arduo estudio en el tema, y no sin cierta vergüenza, reconocemos que poca atención se ha prestado a los Plazos Fijos en Unidades de Valor Adquisitivo.

En efecto, en cada presentación, ya sea judicial como incluso mediática, diferentes representantes de la banca justifican la justicia del sistema en la existencia de estos plazos fijos, ya que, así como las entidades financieras prestan dinero sujeto al índice de actualización objeto de este trabajo; reciben dinero de particulares que luego deben devolver de la misma forma.

Hasta aquí, al menos quienes exponen, jamás han leído nada relativo a los intereses tanto de mutuos como de plazos fijos en UVA's, punto que luego de meses de estudio hemos entendido como fundamental a la hora de defender los intereses de los ciudadanos perjudicados por este sistema.

Como a continuación explicitaremos, surge de un análisis comparativo entre los intereses de los Mutuos en Unidades de Valor Adquisitivo y los Plazos Fijos en UVA's; una disparidad tal que nos permite afirmar, como hipótesis de esta exposición, que: las entidades bancarias toman dinero de particulares, actualizando el capital pero abonando nula o ínfima rentabilidad; para, como contrapartida de este mismo sistema, prestar dinero a otros particulares (dinero que ha obtenido casi sin costo), pero esta vez obteniendo amplios márgenes de ganancia que parten desde el 3,5% TNA al 16% o más TNA.

Ejemplificamos lo expuesto, recurriendo a las ofertas difundidas por las principales entidades bancarias que operan en nuestro país, en relación con los Plazos Fijos en Unidades de Valor Adquisitivo:

- Banco Macro S.A. en los Plazos fijos UVA a 90 días abona una TNA del 0,10% (<https://www.macro.com.ar/personas/inversiones/plazo-fijo>).
- Banco “Industrial and Commercial Bank of China” S.A. (ICBC) abona 0,98% TNA. (<https://www.icbc.com.ar/personas/productos-servicios/inversiones/plazo-fijo>).
- La tasa para los depósitos a Plazo Fijo en UVA's del Banco Ciudad es del 1% TNA si son particulares, si en cambio se trata de personas jurídicas es del 0% (<https://www.bancociudad.com.ar/cms/archivo/institucional/menu/institucional/Normativa/Tasas%20y%20comisiones/solapasPersonalizadas/OTRAS%20TASAS%20Y%20COMISIONES/archivos/TasasPasivas.pdf>).
- El Banco Provincia tiene en estos casos una TNA del 0,5%. Incluso esta entidad ejemplifica

la operatoria: “Ejemplo representativo - 90 días. Canal: BIP (Persona Humana). Plazo: 90 días. TNAV: 0,05%. Monto inicial: \$1.000. Valor UVA fecha de realización: 1 UVA = \$97,89 (05/01/2022). Cantidad de UVAS: 10,22. Valor estimado de UVA a la fecha de vencimiento: 1 UVA = \$109,71 (05/04/2022). Monto estimado a percibir al vencimiento: \$1.120,89. El monto percibido estará compuesto por \$1.120,75 generados por la variación en la cotización de la uva y por \$0,14 generados por la tasa de interés fija del 0,05% TNAV. Cabe destacar que, al momento de realizar la inversión, el valor al vencimiento de la UVA se desconoce”. Es decir, el interés en \$1.120,75 representa 14 centavos ([https://www.bancoprovincia.com.ar/productos/inversiones/PlazoFijo\\_uva/PlazoFijo\\_uva\\_info\\_gral](https://www.bancoprovincia.com.ar/productos/inversiones/PlazoFijo_uva/PlazoFijo_uva_info_gral)).

- El Banco HSBC S.A: aplica al plazo fijo tradicional en UVA's el 0% de interés (<file:///C:/Users/LUZDA/Downloads/tasas-plazo-fijo.pdf>).
- En igual sentido el BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A., aplica 0% en Depósitos a Plazo Fijo en UVA's por periodos menores a 149 días.
- El BBVA Banco Francés es quien mayor tasa abona, del 2,5 TNA pero la denomina TNA Adicional (<https://express.bbva.com.ar/personas/inversiones/plazos-fijos/plazo-fijo-uva/>)
- El Banco Santander Río S.A. aplica tasas del 0,5% TNA, lo que nos lleva a las sumas irrisorias que expone Banco Ciudad (<https://www.santander.com.ar/banco/wcm/connect/e59cc697-3c20-45b1-b454-7ee40ba22bee/Grilla+de+tasas.pdf?MOD=AJPERES&CVID=o2ZQZ9>).
- Finalmente, el Banco de la Nación Argentina, mutuante en el 80% aproximado de los Mutuos Hipotecarios en UVA's, ni siquiera prevé esta operatoria en su WEB (<https://www.bna.com.ar/Personas/PlazoFijoElectronico>).

Paralelamente, las tasas de interés que previamente se han expuesto en este trabajo implican, como cada lector podrá naturalmente apreciar de solo consultar a algún damnificado por este sistema, cuotas que arrancan en los \$30.000,00; pero que incluso pueden superar los \$200.000,00; compuestas como mínimo en un 50% de interés, y ello luego de plazos que van entre los 4 y 5 años de amortización. Es decir que el interés inicial en el 100% de los casos fue superior al capital.

Nos demuestra lo expuesto que el sistema no es equilibrado, el Depósito a Plazo Fijo en Unidades de Valor Adquisitivo no es una natural contrapartida de los mutuos sujetos a esta misma actualización; sino que es, nada más ni nada menos que una cruel forma de financiar un sistema irracional y usurario.

### 3- Conclusiones

A modo de colofón de esta breve exposición, nos gustaría traer aquí las únicas dos conclusiones que se pueden extraer de esta operatoria, luego de exponer cómo se comporta la misma realmente en la práctica.

O bien los Bancos en los Depósitos a Plazo Fijo en UVA's utilizan el índice de actualización a modo de beneficio del depositante, lo cual nos lleva a concluir que en los casos de tomadores de mutuos, los mismos se ven sujetos a una doble aplicación de intereses, la actualización y la tasa; o bien caemos en la barbarie de permitir que poderosas empresas se enriquezcan a costa de los sueños de los ciudadanos, con acceso a una operatoria cruel que, para peor, solo beneficia a compañías que nada aportan al funcionamiento de la misma, ya que el dinero se lo proveen gratis otros consumidores que también resultan engañados por esta práctica.

No podemos concluir, luego de todo lo escrito, más que en la injusticia de esta operatoria. Ya nos decía en el siglo XVIII Montesquieu “Una cosa no es justa por el hecho de ser ley. Debe ser ley porque es justa”.

No queda entonces más remedio que resistir este sistema perverso, de forma tal que los miles de familias que hoy se encuentran atrapadas en el puedan al fin vislumbrar una salida.●