



MENDOZA GOBIERNO

Instituto Provincial de la Vivienda

MENDOZA,

RESOLUCIÓN N° :

1147 - -

09 AGO. 2022

Visto el Expediente Nro: EX-2021-02372975- -GDEMZA-IPV

, en virtud de la cual GERENCIA DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL Y SEGUIMIENTO DE CREDITOS, eleva documentación correspondiente a la aprobación de un procedimiento tendiente al cambio de planes de pago de créditos hipotecarios UVA a CVS, y.

CONSIDERANDO:

Que en orden N° 2, Área Administración de Créditos solicita se formalice un procedimiento que permita efectuar cambios de planes de pago en los sistemas de amortización de viviendas escrituradas. Solicita que en el procedimiento se contemplen situaciones particulares como las de Ahorro Previo, o la de programas de Mendoza Construye.

Que el procedimiento considera cambios de planes de pago de: a) Viviendas con créditos en Uva que soliciten ajustar sus planes de pagos es decir, adecuar el valor de sus cuotas a los ingresos, tengan sus créditos con Hipotecas y quieran seguir con UVA; b) Viviendas en UVA que soliciten realizar cambios a sus planes de pagos, tengan sus créditos con Hipotecas, y quieran pasarse al sistema de Coeficiente de Variación Salarial y c) Viviendas con CVS que soliciten ajustar sus planes de pagos, es decir adecuar el valor de sus cuotas a sus ingresos, tengan sus créditos con Hipotecas y quieran seguir con el CVS.

Que en orden N° 5 Departamento de Control y Supervisión Legal estima que el cambio de las condiciones pactadas en un contrato, implica que el acto jurídico que se está realizando propiamente es una novación. Hay novación propiamente dicha cuando se crea una obligación nueva que sustituye a la anterior que le sirve de antecedente. En este caso particular si bien la modificación sería sobre una condición accesoria a la obligación principal, estamos en presencia de una modificación sustancial de la obligación, que la hace distinta a la obligación anterior; por lo que la nueva obligación necesariamente excluye a la anterior y la extingue.

Que el cambio de la modalidad de ajuste del monto de las cuotas que debe abonar el deudor, configura un cambio de condición o modo, que modifica totalmente la obligación principal, esto es la devolución por parte del deudor del crédito recibido.

Que siendo que el cambio es respecto de una cláusula contractual, que genera derechos y obligaciones bilaterales para las partes contratantes, a la que arribaron de común acuerdo; necesariamente debe ser acordada por las mismas partes que intervinieron en el contrato primigenio para su validez, a los efectos de la subsistencia de la garantía hipotecaria respecto de la nueva obligación.

Que el acto jurídico que debe realizarse es un convenio o contrato, en que las partes establecen de mutuo acuerdo las nuevas condiciones, en particular el cambio de la modalidad de ajuste de Sistema UVA a CVS y consecuentemente el establecimiento de la nueva obligación del deudor.

Que en Orden N° 7 y N° 8 Área Gestión Notarial considera que la modificación de cambio de plan debe constar en escritura pública, por cuanto es una formalidad apta para modificar la escritura original en los términos del art. 1017 del C.C.C.N., por cuanto posibilita la inscripción de la modificación de las cláusulas acordadas originalmente en la matrícula de Registro, y

 Arq. JAIME G. GRIMALT Vocal Honorable Directorio Instituto Provincial de la Vivienda	 Lic. Gustavo J. Molinelli VOCAL Honorable Directorio Instituto Provincial de la Vivienda	 Sr. RAMON SALAMONE VOCAL Honorable Directorio Instituto Provincial de la Vivienda	 Arq. MARIA MARTA ONTANILLA PRESIDENTE Honorable Directorio Instituto Provincial de la Vivienda
--	---	--	---

Dra. MARISA YOLDES Area Despacho de Regularización Gerencia Reg. Dom. Seg. y Credit. Instituto Provincial de la Vivienda Firma y Sello	 MABEL A. CAMPOY SAC. V. D. MAT. 3702 GERENCIA DE REGULARIZACION DOMINIAL Y SEG. DE CREDITO I.P.V. Firma y Sello	Firma y Sello Despacho de Directorio
--	--	---

Sec. Administrativa: Cdr. RODRIGO ALEJANDRO GIMENEZ



RESOLUCIÓN Nº :

1147 - -

MENDOZA,

09 AGO. 2022

permite que lo pactado sea oponible hacia todos (erga omnes).

Que en Orden Nº 10 Departamento de Control y Supervisión Legal considera que se encuentran integrados los aspectos legales y notariales, no existiendo objeciones legales para la elaboración del proyecto de resolución.

Que por Orden 17 Área Gestión Notarial informa que el costo del acta modificatoria del plan de amortización debe abonarse al escribano al momento de la suscripción de la misma. Dichos gastos deberán ser soportados por el deudor hipotecario que decide optar por el cambio de plan. No debería efectuarse el cambio en el sistema, hasta tanto no se firme el acta.

Que por Orden 19 Departamento Asesoría Notarial entiende que para estos casos sería de aplicación el Artículo 935 del Código Civil y Comercial de la Nación que textualmente dice " Art 935: Modificaciones que no importan novación. La entrega de documentos suscriptos por el deudor en pago de la deuda y en general cualquier modificación accesoria de la obligación primitiva, no comporta novación". La doctrina entiende que cualquier modificación accesoria de la obligación primitiva no constituye novación. Se trata de modificaciones accidentales (muchas veces referidas al tiempo, lugar, o modo de cumplimiento) que no implican novación de la obligación originaria, que continua subsistiendo, pero modificada en esos aspectos secundarios. Se ha considerado por ejemplo que no importa novación: a modificaciones relacionadas con el tiempo de cumplimiento de la obligación (la inclusión o prórroga de un plazo), b- las alteraciones en el lugar de pago, c- el agregado o supresión de un medio de garantía real o personal, d- el cambio del monto de la obligación (a menos que sea sustancial), e- la mutación de los intereses, f- el fraccionamiento del precio en cuotas, g- el agregado o supresión de un cargo (que no revista el carácter de condición resolutoria) etc. En virtud de ello considera que el procedimiento debería tornarse ágil y gratuito, suscribiendo como se ha hecho en otras operatorias un convenio entre partes por instrumento privado.

Que por Orden 26 el Honorable Directorio comparte el criterio de que la instrumentación sea mediante Escritura Pública y que el costo de la misma deberá ser soportado por el adjudicatario, sumándolo al crédito vigente otorgado por el Instituto Provincial de la Vivienda.

Que en Orden Nº 30 de acuerdo a la documentación que glosa en la presente pieza administrativa, Gerencia de Regularización Dominial y Seguimiento de Créditos, considera oportuno la aprobación del Acto Resolutivo.

Que Área Despacho de Regularización eleva proyecto de Resolución, mediante el cual se proceda a:

a) **OBJETIVO:** Establecer para los casos de adjudicatarios de viviendas escrituradas con amortización en sistema U.V.A., que la opción por el sistema de amortización de Unidad de Referencia Salarial (U:R:S), deberá instrumentarse mediante Acta formalizada en Escritura Pública.

b) **COSTO DE LA INSTRUMENTACIÓN:** Disponer que el costo de la instrumentación del Acta mediante Escritura Pública, deberá ser soportado por el adjudicatario, sumándolo al crédito vigente otorgado por el Instituto Provincial de la Vivienda.

<p>Arq. JAIME G. BRIMALT Vocal Honorable Directorio Instituto Provincial de la Vivienda</p>	<p>Lic. Gustavo J. Molinelli VOCAL Honorable Directorio Instituto Provincial de la Vivienda</p>	<p>Arq. WALTER SALAS VOCAL Honorable Directorio Instituto Provincial de la Vivienda</p>	<p>Arq. MARIA EMMA GONZALEZ PRESIDENTE Honorable Directorio Instituto Provincial de la Vivienda</p>
---	---	---	---

<p>Dra. MARISA YOLDES Area Despacho de Regularización Gerencia Reg. Dom. Seg. Credit. Firma y Sello Instituto Provincial de la Vivienda</p>	<p>MIRIAM A. ... ABOGADO, MAT. 3702 GERENTE DE REGULARIZACIÓN Y SEGUIMIENTO DE CRÉDITOS Firma y Sello Gerencia</p>	<p>Firma y Sello Despacho de Directorio</p>
---	--	---



1147 - - MENDOZA,

RESOLUCIÓN N° :

09 AGO. 2022

c) OBLIGACIONES DEL ESCRIBANO: El/la notario/a designado oportunamente por el IPV, deberá a en un plazo no mayor de quince días hábiles confeccionar la Escritura Pública. Asimismo tendrá la responsabilidad de ingresar en el Área Gestión Notarial de la Gerencia de Regularización Dominial y Seguimiento de Créditos, los Primeros Testimonios, en un plazo no mayor de treinta días corridos posteriores a la fecha de su inscripción en la Dirección de Registros Públicos Públicos y Archivo Judicial, bajo apercibimiento de aplicación de las sanciones establecidas por la Resolución N° 709/04. Deberá acompañarse copia del Acta con el objeto de su resguardo conjuntamente con la Escritura principal, en Archivo General.

d) REGISTRACIÓN ADMINISTRATIVA: Área Administración de Créditos realizará el cambio de plan de pago en el Sistema de Adjudicatarios del Instituto Provincial de la Vivienda, una vez firmada la Escritura Pública. El cambio de plan de pago deberá contener indicación del saldo y del monto correspondiente a gastos notariales.

e) NOTIFICACIONES: El presente Acto Administrativo deberá ser notificado a Gerencia de Regularización Dominial y Seguimiento de Créditos, Área Administración de Créditos, Departamento de Adjudicación y Dominio, Planificación y Desarrollo Institucional.

Por ello, en uso de las atribuciones conferidas por el art. 4°, inc. h) de la Ley N°4.203 y modificatoria Ley N°6.926.

**EL HONORABLE DIRECTORIO
DEL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA
RESUELVE:**

ARTÍCULO 1: OBJETIVO: Establézcase para los casos de adjudicatarios de viviendas escrituradas con amortización en sistema U.V.A., que la opción por el sistema de amortización de Unidad de Referencia Salarial (U.R.S.), deberá instrumentarse mediante Acta formalizada en Escritura Pública.

ARTÍCULO 2: COSTO DE LA INSTRUMENTACIÓN: Dispóngase que el costo de la instrumentación del Acta mediante Escritura Pública, deberá ser soportado por el adjudicatario, sumándolo al crédito vigente otorgado por el Instituto Provincial de la Vivienda.

ARTÍCULO 3: OBLIGACIONES DEL ESCRIBANO: El/la notario/a designado oportunamente por el IPV, deberá a en un plazo no mayor de quince días hábiles confeccionar la Escritura Pública. Asimismo tendrá la responsabilidad de ingresar en el Área Gestión Notarial de la Gerencia de Regularización Dominial y Seguimiento de Créditos, los Primeros Testimonios, en un plazo no mayor de treinta días corridos posteriores a la fecha de su inscripción en la Dirección de Registros Públicos Públicos y Archivo Judicial, bajo apercibimiento de aplicación de

 Arq. JAIME G. GRIMALT Vocal Honorable Directorio Instituto Provincial de la Vivienda	 Lic. Gustavo J. Molinelli VOCAL Honorable Directorio Instituto Provincial de la Vivienda	 Arq. DAMIAN SALAMONE VOCAL Honorable Directorio Instituto Provincial de la Vivienda	 Arq. MARIA MARTA ONTANILLA PRESIDENTE Honorable Directorio Instituto Provincial de la Vivienda
--	---	--	---

 Dra. MARISA FOLDES Área Despacho de Regularización Gerencia Reg. Dom. Seg. Creditor Firma y Sello Redacción	 MRS. JELLYN CAMPOY ABOGADO - MAT. 3702 GERENTE DE REGULARIZACI Firma y Sello Gerencia	Firma y Sello Despacho de Directorio
---	---	---

Sec. Administrativa: Cdor. RODRIGO ALEJANDRO GIMENEZ



MENDOZA GOBIERNO

Instituto Provincial de la Vivienda

MENDOZA,

RESOLUCIÓN N° :

1147 - -

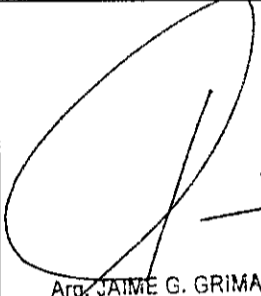

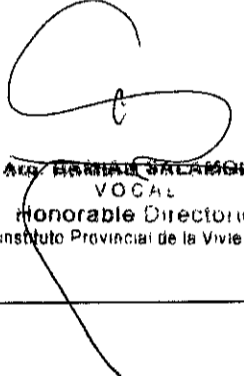

09 AGO. 2022

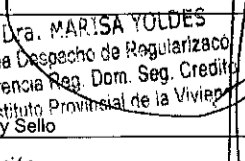
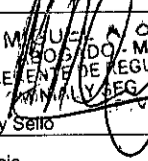
las sanciones establecidas por la Resolución N° 709/04. Deberá acompañarse copia del Acta con el objeto de su resguardo conjuntamente con la Escritura principal, en Archivo General.

ARTÍCULO 4: REGISTRACIÓN ADMINISTRATIVA: Área Administración de Créditos realizará el cambio de plan de pago en el Sistema de Adjudicatarios del Instituto Provincial de la Vivienda, una vez firmada la Escritura Pública. El cambio de plan de pago deberá contener indicación del saldo y del monto correspondiente a gastos notariales.

ARTÍCULO 5: NOTIFICACIONES: El presente Acto Administrativo deberá ser notificado a Gerencia de Regularización Dominial y Seguimiento de Créditos, Área Administración de Créditos, Departamento de Adjudicación y Dominio, Planificación y Desarrollo Institucional.

ARTÍCULO 6: Comuníquese, notifíquese, dese al Libro de Resoluciones y archívese.

 Arg. JAIME G. GRIMALT Vocal Honorable Directorio Instituto Provincial de la Vivienda	 Lic. Gustavo J. Molinelli VOCAL Honorable Directorio Instituto Provincial de la Vivienda	 Arg. MARÍA MARTA ONTANILLA VOCAL Honorable Directorio Instituto Provincial de la Vivienda	 Arg. MARÍA MARTA ONTANILLA PRESIDENTE Honorable Directorio Instituto Provincial de la Vivienda
--	---	--	---

 Dra. MARISA YOLDES Área Despacho de Regularización Gerencia Reg. Dom. Seg. Crédito Instituto Provincial de la Vivienda Firma y Sello Redacción	 Mónica A. CAMERO BOBADO - MAT. 3702 GERENTE DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL Y SEG. DE CRÉDITO Instituto Provincial de la Vivienda Firma y Sello Gerencia	Firma y Sello Despacho de Directorio
--	--	---

Sec. Administrativa: Cdor. RODRIGO ALEJANDRO GIMENEZ



Gobierno de la Provincia de Mendoza

2022 - Año de homenaje a los 40 años de la gesta de Malvinas, a sus Veteranos y Caídos

**Hoja Adicional de Firmas
Resolución firma ológrafa**

Número:

Mendoza,

Referencia: RESOL 1147

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 4 pagina/s.