



REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

CAMARA DE REPRESENTANTES

SECRETARIA

Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente. Carpeta N° 1193 de 2001

Repartido N° 579
Mayo de 2001

ADEUDOS CON EL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Regularización

XLVa. Legislatura

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º.- Sustitúyese el artículo 1º de la Ley Nº 17.062, de 10 de diciembre de 1998, por los siguientes:

"ARTICULO .- Todos los deudores del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), sin excepción, no pagarán por las cuotas de sus adeudos, más del 25% (veinticinco por ciento) de los ingresos del núcleo familiar, descontando los aportes al Banco de Previsión Social (BPS) y el Impuesto a las Retribuciones Personales (IRP).

ARTICULO .- A los efectos de lo dispuesto en el artículo precedente, los deudores del Banco Hipotecario del Uruguay mencionados, cuyas cuotas de pagos superen el 25% (veinticinco por ciento) de los ingresos del núcleo familiar expresados, se presentarán ante el BHU, con documentación probatoria de sus ingresos reales actuales, para que de inmediato se proceda a la rebaja de cuota que corresponda, comenzando en el subsiguiente mes el pago de la cuota resultante del ajuste que se haga.

Si resultaren cantidades impagas por rebaja de la cuota, lo adeudado se trasladará al final del plazo contractual en unidades reajustables, sin intereses ni recargos de ninguna especie, extendiéndose el plazo de prestación de servicios hasta el máximo legal, transcurrido el cual el BHU dará por extinguida la obligación.

ARTICULO .- Todos los deudores del Banco Hipotecario del Uruguay, sin excepción, que a la vigencia de la presente ley se encuentren atrasados en el pago de sus cuotas, podrán regularizar su situación, solicitando que las cuotas sin pagar se transfieran para el final del plazo contratado con el referido Banco sin multas ni recargos en la misma forma establecida en el artículo anterior.

ARTICULO .- Los deudores del Banco Hipotecario del Uruguay que se hubieran amparado a la presente ley deberán efectuar declaración jurada de sus ingresos anualmente.

Si los ingresos del deudor se incrementaran, deberá dar cuenta al BHU de sus mayores ingresos para que se incremente la cuota hasta el tope del 25% (veinticinco por ciento) de los ingresos del núcleo familiar.

ARTICULO .- Todos los deudores del Banco Hipotecario del Uruguay sin excepción alguna tendrán derecho en todo momento a exigir del mencionado Banco, constancia de los pagos efectuados por concepto de amortización, intereses, recargos y moras, expresando de acuerdo a la fecha de realizados los valores correspondientes en unidades reajustables. Debería

además el BHU, expresar los saldos adeudados para el pago total con los conceptos y tasas de interés que correspondan.

Esta información deberá ser entregada al deudor que la solicite en un plazo no mayor de treinta días de solicitada".

Artículo 2º.- Sustitúyese el artículo 11 de la Ley Nº 17.062, de 10 de diciembre de 1998, por el siguiente:

"ARTICULO 11.- Todos los deudores del Banco Hipotecario del Uruguay por préstamos para compra y/o construcción de viviendas de categoría I, II y III, podrán solicitar la tasación del inmueble que adeudan, la que deberá realizarse en forma obligatoria por el BHU en un plazo máximo de noventa días.

La tasación se efectuará de acuerdo a lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, efectuándose la misma por los servicios del Banco y con los gastos que la misma origine a cargo del Banco.

Vencido el plazo otorgado al BHU, o de no aceptar el deudor los valores de tasación fijados por el Banco, podrá el deudor designar un profesional competente para efectuarlo, siendo a cargo del deudor los gastos que la misma origine.

Comunicada al BHU el resultado de la misma y de no estar de acuerdo las partes, se someterá al arbitraje inapelable de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay o la Asociación de Ingenieros del Uruguay, quienes tendrán treinta días para expedirse. Los gastos que correspondan serán del deudor y del acreedor en partes iguales.

Confirmada la tasación el BHU obligatoriamente deducirá al valor de la misma los pagos efectuados por concepto de la deuda adquirida, en un plazo máximo de treinta días.

El saldo así calculado se constituirá en la deuda pendiente de pago, que con la tasa de interés contratada, deberá abonar el deudor con las cuotas mensuales que correspondan.

Si el deudor desea proceder a la cancelación anticipada del saldo establecido, será beneficiado con un 10% (diez por ciento) de descuento sobre el saldo deudor y obtendrá carta de pago de total, quedando habilitado a realizar la cancelación de la hipoteca o la escritura definitiva del

bien, estando el BHU obligado a realizar cualesquiera de las tramitaciones precedentemente indicadas que el deudor solicite".

Montevideo, de mayo de 2001.

CARLOS GONZALEZ ALVAREZ
Representante por Colonia
AMBROSIO RODRIGUEZ
Representante por Maldonado
SEBASTIAN DA SILVA
Representante por Montevideo
BEATRIZ ARGIMON
Representante por Montevideo
HENRY LOPEZ
Representante por Rivera
NELSON BOSCH
Representante por Durazno
JORGE CHAPPER
Representante por San José
JOSE MARIA MIERES VISILLAC
Representante por Montevideo
LUIS M. LEGLISE
Representante por Salto
RICARDO BEROIS QUINTEROS
Representante por Flores
JULIO LARA
Representante por Canelones
LUIS ALBERTO ARISMENDI LEDESMA
Representante por Cerro Largo
LUIS ALBERTO LACALLE POU
Representante por Canelones
ALBERTO PERDOMO
Representante por Canelones
JULIO C. SILVEIRA
Representante por Artigas
JULIO CARDOZO FERREIRA
Representante por Tacuarembó
ROBERTO ARRARTE FERNANDEZ
Representante por Rocha
FRANCISCO ORTIZ
Representante por Treinta y Tres
GUSTAVO PENADES
Representante por Montevideo

ODEL ABISAB
Representante por Montevideo
GUIDO MACHADO
Representante por Rivera

EXPOSICION DE MOTIVOS

Es bien conocido que la Ley N° 17.062 que buscaba regularizar la situación de los deudores del Banco Hipotecario del Uruguay, en la aplicación práctica no ha dado los resultados que se buscaban.

La administración del Banco Hipotecario del Uruguay, nunca la aplicó como correspondía y en los hechos en vez de solucionarse los problemas de los deudores, se creó más confusión en la relación contractual de los mismos.

El deseo del legislador, que no fue bien interpretado por el Banco Hipotecario del Uruguay consistía en:

La regularización de la relación contractual de todos los deudores de dicha Institución, buscando que pudieran pagar sus cuotas con parte de sus ingresos reales.

Remitir las deudas por atrasos al final del período pactado sin recargos.

La baja de intereses sobre préstamos para hacer posible el pago de los mismos.

La retasación de los inmuebles adeudados para situar el valor de los mismos, luego de un aumento irreal experimentado.

Nada de esto se ha cumplido debidamente por la interpretación del Banco Hipotecario del Uruguay a la Ley N° 17.062.

En el presente, ante las dificultades que está viviendo la sociedad uruguaya, se hace de urgente necesidad la aplicación real de aquellos principios legales incumplidos.

El número de morosos y deudores que no pueden cumplir sus obligaciones aumenta en forma alarmante y el Banco Hipotecario del Uruguay disminuye la recaudación poniendo en peligro el cumplimiento de su cometido y el pago normal de sus gastos operativos.

Por tanto, sin que signifique una modificación de la Ley N° 17.062, se propone el siguiente proyecto de ley, ampliatorio o complementario de aquellos artículos de ley vigentes, en los que no se ha cumplido cabalmente con la interpretación deseada por el legislador.

Este proyecto de ley consideramos que traerá aclaración al BHU de cuál es el propósito del legislador respecto a los temas enunciados, fundamentalmente en lo siguiente:

1) Establece claramente que las cuotas de amortización no superen el 25% de los ingresos líquidos del grupo familiar.

2) Que la tasación del inmueble objeto de la deuda sea realizada en base al valor de los metros cuadrados que originó el préstamo reajustado de acuerdo a la evolución del precio del metro cuadrado, es decir que el deudor reintegre al Banco los mismos metros cuadrados de construcción que se le prestaron.

Montevideo, de mayo de 2001.

CARLOS GONZALEZ ALVAREZ
Representante por Colonia
AMBROSIO RODRIGUEZ
Representante por Maldonado
SEBASTIAN DA SILVA
Representante por Montevideo
BEATRIZ ARGIMON
Representante por Montevideo
HENRY LOPEZ
Representante por Rivera
NELSON BOSCH
Representante por Durazno
JORGE CHAPPER
Representante por San José
JOSE MARIA MIERES VISILLAC
Representante por Montevideo
LUIS M. LEGLISE
Representante por Salto
RICARDO BEROIS QUINTEROS
Representante por Flores
JULIO LARA
Representante por Canelones
LUIS ALBERTO ARISMENDI LEDESMA
Representante por Cerro Largo
LUIS ALBERTO LACALLE POU
Representante por Canelones
ALBERTO PERDOMO
Representante por Canelones
JULIO C. SILVEIRA
Representante por Artigas
JULIO CARDOZO FERREIRA
Representante por Tacuarembó
ROBERTO ARRARTE FERNANDEZ
Representante por Rocha
FRANCISCO ORTIZ
Representante por Treinta y Tres
GUSTAVO PENADES
Representante por Montevideo

ODEL ABISAB
Representante por Montevideo
GUIDO MACHADO
Representante por Rivera

≠