

Carpeta N° 605 de 1996

**Repartido N° 344
Anexo II
Diciembre de 1998**

**DEUDORES DEL BANCO HIPOTECARIO
DEL URUGUAY**

- Proyecto de ley aprobado en nueva forma por la Cámara de Representantes
- Proyecto de ley aprobado por la Cámara de Senadores

Cámara de Representantes

La Cámara de Representantes, en sesión de hoy, ha sancionado el siguiente Proyecto de Ley

Artículo 1°. - Ninguna persona podrá recibir del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) préstamos para viviendas cuyo servicio de amortizaciones e interés superen el 26% (veintiséis por ciento) de los ingresos nominales del total del núcleo familiar.

Si posteriormente, por efecto del reajuste o por la evolución de los ingresos del núcleo familiar, el servicio llegare a representar más del 30% (treinta por ciento) de dichos ingresos nominales, el deudor tendrá derecho a acogerse a las soluciones que la reglamentación pueda establecer. Esas soluciones podrán basarse en extensiones de plazo hasta los máximos legales.

Los promitentes compradores de viviendas pertenecientes a las categorías I, II y III, que hubieren contratado con el BHU con anterioridad a la vigencia de la presente ley, tendrán derecho a que la cuota no supere, en caso alguno, el referido 30% (treinta por ciento) de los ingresos nominales del núcleo familiar. Si resultaren cantidades impagas por la rebaja de la cuota, se trasladarán en unidades reajustables al final del plazo contractual, sin intereses ni recargos de ninguna especie,

extendiéndose el plazo de prestación de servicios hasta el máximo legal, transcurrido el cual el Banco queda facultado a dar por extinguido el saldo.

A partir de la vigencia de la presente ley, todos los deudores del BHU actualizarán la declaración jurada de los ingresos del núcleo familiar, cada vez que éstos sean modificados, así como las variantes en la integración familiar en los términos que establecerá la reglamentación.

Artículo 2°.- Los deudores del BHU que, a la vigencia de la presente ley, se encuentren en situación de morosos con más de tres meses de atraso en el pago de sus adeudos al 31 de octubre de 1998, podrán regularizar su situación presentándose a solicitar que sus cuotas sin pagar se transfieran para el final del plazo contratado con el referido Banco, sin multas ni recargos.

Artículo 3°.- El BHU, por una sola vez, abrirá un registro por un plazo no menor de sesenta días a partir de la vigencia de la presente ley, para que se inscriban los deudores de dicha institución que deseen ser considerados para regularizar sus adeudos.

Artículo 4°.- El promitente comprador que se encuentre al día en el pago de las cuotas podrá exigir la escritura de traslación de dominio, cuando haya pagado como mínimo el 50% (cincuenta por ciento) del préstamo, debiendo garantizar el saldo con primera hipoteca contra el mismo bien, reproduciendo en la escritura respectiva las estipulaciones del contrato originario de compraventa.

Artículo 5°.- Los propietarios, prestatarios hipotecarios y promitentes compradores buenos pagadores, que se encuentren al día en el pago de sus cuotas, podrán en cualquier momento, dentro del plazo acordado en el contrato, exigir que se otorgue la escritura de traslación de dominio, amortizando totalmente por anticipado su préstamo, pagando el saldo deudor con el descuento total de los intereses incluidos en dicho saldo.

El mismo descuento se aplicará por los anticipos extraordinarios que excedan de doce cuotas.

Artículo 6°.- Las promesas de compraventa de las viviendas adquiridas con préstamos amparados por la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, deberán ser obligatoriamente inscriptas en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria.

Artículo 7°.- Para las categorías de vivienda I a III, cuya construcción hubiere cometido o financiado el BHU establecerá tasas de interés preferencial, particularmente las destinadas a las familias de menores recursos.

El BHU no podrá incrementar unilateralmente la tasa de interés compensatoria que haya establecido en los contratos de préstamos hipotecarios o compromisos de compraventa de unidades habitacionales.

Artículo 8°.- A partir de la vigencia de la presente ley, no se podrán realizar cambios de categorías de vivienda en forma unilateral, en contrario de lo establecido contractualmente.

El BHU mantendrá la categorización del contrato original de la vivienda cuando hayan sido de cargo de los propietarios, prestatarios hipotecarios y promitentes compradores, modificaciones previamente autorizadas por el Banco que supongan variantes de categoría.

Artículo 9°.- El máximo de afectación referido en el artículo 1° tendrá carácter obligatorio para el BHU, quien sólo podrá superarlo ante la manifestación de voluntad, expresada por escrito, por parte del solicitante del crédito.

Artículo 10.- Los deudores en cuyos núcleos familiares sobrevinieran los siguientes casos: a) fallecimiento de cualquiera de los integrantes del núcleo familiar cuyos ingresos fueran uno de los principales para el sustento familiar; b) seguro de paro; c) desempleo; d) divorcio, podrán acogerse por única vez a una

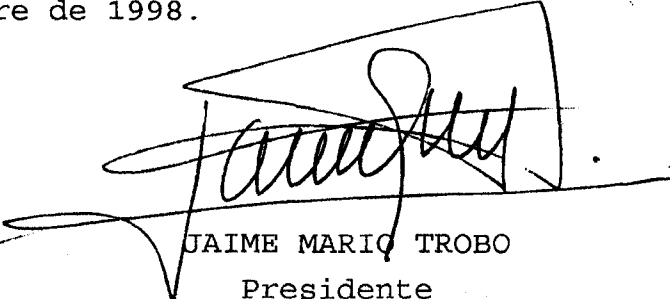
modalidad de pago, por la que, durante el período de un año, pagarán al BHU el 50% (cincuenta por ciento) de su cuota, sin que ello implique amortización de su deuda. Lo adeudado durante esos doce meses deberá hacerse efectivo al final del vencimiento del plazo contractual.

Artículo 11.- Autorízase al BHU, en los términos que establezca su reglamentación, a reducir el saldo de precio o de la deuda hipotecaria, hasta igualar el valor del 90% (noventa por ciento) de la tasación realizada por sus servicios, atendiendo a los valores de mercado, siempre que el deudor proceda a su cancelación. Los interesados que estuvieren al día a la fecha de promulgación de la presente ley y hubieren cumplido con no menos del 50% (cincuenta por ciento) de las cuotas contratadas, tendrán derecho a este procedimiento, deduciendo del saldo así calculado la parte que corresponde a amortización de los pagos ya efectuados.

Artículo 12.- Los impedimentos jurídicos o administrativos no imputables al BHU para el otorgamiento de las escrituras públicas o la inscripción de las mismas, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 4° y 5° de la presente ley, no originan incumplimiento de parte de aquél, sin perjuicio de encomendarle la solicitud de las medidas legislativas y administrativas, tanto nacionales como departamentales, que le permitan satisfacer las exigencias referidas.

Sala de Sesiones de la Cámara de Representantes, en Montevideo, a 2 de diciembre de 1998.


MARTÍN GARCÍA NIN
Secretario


JAIME MARIO TROBO
Presidente

Cámara de Senadores

*La Cámara de
Senadores en sesión de hoy
ha sancionado el siguiente
Proyecto de Ley*

ARTICULO 1°. - Las cuotas que cobrará el Banco Hipotecario del Uruguay por concepto de amortización e intereses respecto de viviendas de las Categorías I y II, cuyo destino sea vivienda propia, única y permanente, a solicitud de los interesados se ajustarán a los máximos siguientes:

A) En relación con los ingresos de cualquier naturaleza de la totalidad de los integrantes del núcleo familiar y de quienes habiten con ellos:

Más de 90 UR	26%
Mayor de 80 y menor o igual de 90 UR	24%
Mayor de 70 y menor o igual de 80 UR	22%
Mayor de 60 y menor o igual de 70 UR	20%

Mayor de 50 y menor o igual de 60 UR	18%
Mayor de 40 y menor o igual de 50 UR	16%
Mayor de 30 y menor o igual de 40 UR	14%
Mayor de 20 y menor o igual de 30 UR	12%
Menor o igual de 20 UR	10%

B) En función del número de integrantes de la familia del deudor, incluidos quienes habiten con ellos, los porcentajes de la escala A) se multiplicarán por los siguientes coeficientes:

a) Familia unipersonal	1,4
b) dos integrantes	1,2
c) tres integrantes	1,1
d) cuatro integrantes	1,0

e) por cada integrante de la familia que supere el número de cuatro, en la escala A) se pasará al nivel inmediato inferior, hasta un mínimo del 10% (diez por ciento) de los ingresos de cualquier naturaleza de los integrantes del núcleo familiar.

En caso de núcleos familiares de personas que no excedan treinta años de edad los coeficientes anteriores se multiplicarán por 0,8.

Los deudores propietarios, prestatarios hipotecarios y promitentes compradores de viviendas de la Categoría III podrán acogerse a los beneficios establecidos en este artículo. A tales efectos los niveles porcentuales de la escala A) se multiplicarán por 1,2, hasta un máximo del 26%.

En caso que el deudor sea una cooperativa de vivienda, la reglamentación establecerá las condiciones para que dicha sociedad se acoja a los beneficios establecidos por esta disposición.

A partir de la vigencia de la presente ley, todos los deudores del Banco Hipotecario del Uruguay actualizarán la declaración jurada de los ingresos del núcleo familiar cada vez que éstos sean modificados, así como las variantes en la integración familiar.

ARTICULO 2°.- Los deudores del Banco Hipotecario del Uruguay que, a la vigencia de la presente ley, se encuentren en situación de morosos con más de tres meses de atraso en el pago de sus adeudos al 31 de diciembre de 1996, podrán regularizar su situación presentándose a solicitar que sus cuotas sin pagar se transfieran para el final del plazo contratado con el referido Banco, sin multas ni recargos.

ARTICULO 3°.- El Banco Hipotecario del Uruguay, por una sola vez, abrirá un registro por un plazo no menor de sesenta días a partir de la vigencia de la presente ley, para que se inscriban los deudores de dicha institución que deseen ser considerados para regularizar sus adeudos.

ARTICULO 4°.- El promitente comprador que se encuentre al día en el pago de las cuotas, podrá exigir la escritura de traslación de dominio, cuando haya pagado como mínimo el 50% (cincuenta por ciento) del préstamo, debiendo garantizar el saldo

con primera hipoteca contra el mismo bien, reproduciendo en la escritura respectiva las estipulaciones del contrato originario de compraventa.

ARTICULO 5°.- Los propietarios, prestatarios hipotecarios y promitentes compradores buenos pagadores, que se encuentren al día en el pago de sus cuotas, podrán en cualquier momento, dentro del plazo acordado en el contrato, exigir que se otorgue la escritura de traslación de dominio, amortizando totalmente por anticipado su préstamo, pagando el saldo deudor con el descuento total de los intereses incluidos en dicho saldo.

El mismo descuento se aplicará por los anticipos extraordinarios que excedan de doce cuotas.

ARTICULO 6°.- Las promesas de compraventa de las viviendas adquiridas con préstamos amparados por la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, deberán ser obligatoriamente inscriptas en el Registro Unico de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazo.

ARTICULO 7°.- La tasa de interés de los préstamos ya otorgados para viviendas de Categoría I a III no será superior al 6% (seis por ciento) anual, a partir de la vigencia de la presente ley.

Se reliquidará a cada deudor el préstamo otorgado oportunamente, desde la instancia en que se establecieron las diferentes tasas de interés sobre dichos préstamos, con relación al valor porcentual precedentemente establecido.

A aquellos deudores a los que se les hubiere aplicado tasas que superen el máximo de 6% (seis por ciento) establecido en la presente ley, les serán acreditados los valores correspondientes a la diferencia entre los montos efectivamente pagados por concepto de intereses y los que

les hubiere correspondido pagar, de haberse aplicado la tasa máxima referida, como pago adelantado de sus adeudos impagos. El monto de estos últimos será el límite máximo de la acreditación establecida por el presente artículo.

Desde la vigencia de la presente ley el Banco Hipotecario del Uruguay no podrá incrementar unilateralmente la tasa de interés compensatoria establecida en los contratos de préstamos hipotecarios o compromisos de compraventa de unidades habitacionales.

ARTICULO 8°.- A partir de la vigencia de la presente ley, no se podrán realizar cambios de categorías de vivienda en forma unilateral, en contrario de lo establecido contractualmente.

El Banco Hipotecario del Uruguay mantendrá la categorización del contrato original de la vivienda cuando hayan sido de cargo de los propietarios, prestatarios hipotecarios y promitentes compradores, modificaciones previamente autorizadas por el banco que supongan variantes de categoría.

ARTICULO 9°.- Los máximos de afectación de ingresos familiares totales, descontados el Montepío y el Impuesto a las Retribuciones Personales, indicados en el artículo 1° tendrán carácter obligatorio para el Banco Hipotecario del Uruguay, que sólo podrá superarlos ante la manifestación de voluntad del deudor, expresada por escrito, de habilitar la afectación en un porcentaje mayor.

ARTICULO 10.- Los deudores en cuyos núcleos familiares sobrevinieran los siguientes casos:

- a) fallecimiento de cualquiera de los integrantes del núcleo familiar cuyos ingresos fueran uno de los principales para el sustento familiar;

- b) seguro de paro;
- c) desempleo;
- d) divorcio,

podrán acogerse por única vez a una modalidad de pago, por la que, durante el período de un año, pagarán al Banco Hipotecario del Uruguay el 50% (cincuenta por ciento) de su cuota, sin que ello implique amortización de su deuda. Lo adeudado durante esos doce meses deberá hacerse efectivo al final del vencimiento del plazo contractual.

ARTICULO 11.- Los propietarios, prestatarios hipotecarios y promitentes compradores, buenos pagadores, que se encuentren al día en el pago de sus cuotas, aún en los casos en que posean deudas por concepto de colgamentos, se les retasará el inmueble respectivo de acuerdo con el Valor de Tasación realizado exclusivamente por la Dirección Nacional de Vivienda, según lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Realizada dicha tasación se reliquidará lo pagado y si este valor superare al valor de tasación, se otorgará por parte del Banco Hipotecario del Uruguay, carta total de pago respecto de dicho inmueble.

Serán objeto de dicha retasación todos los inmuebles de los buenos pagadores en un plazo no mayor de un año a partir de la vigencia de la presente ley.

ARTICULO 12.- Los impedimentos jurídicos o administrativos no imputables al Banco Hipotecario del Uruguay para el otorgamiento de las escrituras públicas o la inscripción de las

mismas, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 4° y 5° de la presente ley, no originan incumplimiento de parte de aquel, sin perjuicio de encomendarle la solicitud de las medidas legislativas y administrativas, tanto nacionales como departamentales, que le permitan satisfacer las exigencias referidas.

Sala de Sesiones de la Cámara de Senadores, en Montevideo,
a 29 de abril de 1997.

HUGO BATALLA
Presidente

MARIO FARACHIO
Secretario