



Ley N° 18.125

MODIFICACIÓN A LA CARTA ORGÁNICA DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

El Senado y la Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay, reunidos en
Asamblea General,

DECRETAN:

CAPÍTULO I

MODIFICACIONES REFERIDAS AL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Artículo 1º. (Modificación del artículo 18 de la Carta Orgánica del BHU).- El artículo 18 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay con la redacción del artículo 1º de la Ley N° 17.596, de 13 de diciembre de 2002, quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 18.- El Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) actuará como institución financiera especializada en el crédito hipotecario, para facilitar el acceso a la vivienda, rigiéndose en su actividad bancaria de acuerdo a las normas que fije el Banco Central del Uruguay (BCU).

Para el cumplimiento de su cometido, dispondrá de los siguientes poderes:

- A) Otorgar créditos en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables, con garantía hipotecaria:
 - a) A personas físicas, para la adquisición, construcción, refacción o ampliación de la vivienda.
 - b) A personas jurídicas para viviendas de sus integrantes, para iguales destinos, cuando cuente para ello con la total garantía del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), o de fondos especiales o cuentas de ahorro previo, afectados a tal fin.
 - c) A beneficiarios de subsidios que el MVOTMA otorgue para la adquisición, construcción o refacción de viviendas, como complemento del mismo, y con el previo acuerdo de dicho Ministerio.
- B) Negociar, administrar y emitir todo tipo de valores negociables, cualquiera sea su modalidad, en el país o en el extranjero, por cuenta propia o de terceros. Las emisiones de valores por cuenta propia se realizarán en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables.
- C) Vender, permutar y adquirir propiedades en el proceso de recuperación de créditos.
- D) Prestar servicios de locación de cajas de seguridad, cobranza, guarda y administración de valores de terceros.



- E) Disponer que la oficina, institución o empresa que abone sueldo o pasividad a beneficiarios de créditos del BHU, retenga el importe necesario para cubrir los pagos de dichos créditos. A tal efecto, mientras el prestatario perciba sueldo, jubilación o pensión, la oficina, institución o empresa encargada de abonar dicho sueldo, jubilación o pensión, retendrá mensualmente de su importe la cuota correspondiente a la operación realizada, y la entregará al BHU en forma inmediata. A los efectos de lo dispuesto precedentemente se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 1º de la Ley N° 17.062, de 24 de diciembre de 1998, debiéndose tomar los ingresos nominales del núcleo familiar, deducidos los descuentos legales y la prioridad será la establecida por la Ley N° 17.829, de 18 de setiembre de 2004, en la redacción dada por el artículo 7º de la Ley N° 17.940, de 2 de enero de 2006, y por el artículo 138 de la Ley N° 18.046, de 24 de octubre de 2006.

Bastará para ello que el pedido de retención le sea solicitado por el BHU. En el caso de los obreros a jornal, las retenciones se harán proporcionalmente a la forma de pago, sea éste semanal o quincenal; en la forma establecida en el inciso anterior, si es mensual.

Los incumplimientos de verter los montos retenidos podrán ser sancionados con una multa cuyo importe no superará en tres veces el monto correspondiente de la retención, sin perjuicio de los recargos por mora correspondientes y lo dispuesto en materia penal.

- F) Captar depósitos del público mediante el sistema de ahorro previo, en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables.
- G) Invertir los excedentes financieros, para lo cual podrá constituir depósitos en el BCU o en otros bancos públicos o privados, y adquirir títulos del Gobierno Central y títulos emitidos por el BCU.
- H) Prestar, a título oneroso, los servicios de asesoramiento relativos a la especialidad técnica del BHU, en los términos previstos en el artículo 271 de la Ley N° 16.462, de 11 de enero de 1994.
- I) Constituir o adquirir sociedades comerciales, o participar en sociedades públicas o privadas, nacionales o extranjeras, existentes o a crearse".

Artículo 2º. (Base del remate).- Para el remate previsto en los artículos 80 y 81 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay la base será el equivalente al 75% (setenta y cinco por ciento) del valor catastral del inmueble. Para el caso del remate previsto en el artículo 82 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, podrá el Banco disponer que la venta se haga por hasta la mitad del valor de tasación catastral.

Artículo 3º. (Modificación del artículo 90 de la Carta Orgánica del BHU).- El artículo 90 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 90.- La Administración superior del Banco estará a cargo de un Directorio, designado por el Poder Ejecutivo, de acuerdo con lo previsto en la Constitución de la República, el que se compondrá de un Presidente y dos miembros.

Todas las disposiciones legales que requieran mayorías especiales para la formación de la voluntad del Directorio del Banco, tanto para sesionar como para decidir, se adecuarán a la nueva composición de tres miembros, en el entendido que cuando se alude a mayoría de 3 miembros, se entenderá 2 miembros, y cuando se requieren 5 miembros, se entenderá que se requieren 3".

Artículo 4º. (Modificación del artículo 104 de la Carta Orgánica del BHU).- El artículo 104 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 104.- Anualmente publicará el Banco un balance en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 191 de la Constitución de la República".

Artículo 5º. (Derogación).- Quedan derogados los artículos 3º, 4º, 6º, 8º, 9º y 16 de la Ley N° 17.596, de 13 de diciembre de 2002.



Artículo 6º. (Garantía de emisión).- Con la finalidad de contribuir a la implementación de la reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), que le permita su funcionamiento con la solvencia y liquidez adecuadas para desarrollar su actividad hipotecaria, autorizase al Poder Ejecutivo, con cargo a Rentas Generales, y por hasta 17.190.000 UR (diecisiete millones ciento noventa mil unidades reajustables) de cartera a fideicomitir, a garantizar los certificados de participación, títulos representativos de deuda o títulos mixtos del o de los fideicomisos o fondos de inversión constituidos o a constituirse con cartera del BHU cuyo beneficiario -titular de los certificados de participación, títulos representativos de deudas o títulos mixtos- será el propio Banco. El desembolso anual de la ejecución de esta garantía no podrá superar el equivalente a 193.000.000 UI (ciento noventa y tres millones de unidades indexadas). Este tipo de garantías podrá ampliarse en el futuro a nueva cartera a fideicomitir por hasta el equivalente al 20% (veinte por ciento) de la cartera del BHU resultante de su reestructura.

Artículo 7º. (De los depósitos a la orden de Sedes Judiciales).- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 124 de la Ley Nº 18.046, de 24 de octubre de 2006, los depósitos judiciales, en el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) se transferirán al Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU), manteniéndose el valor de acuerdo a lo previsto en el inciso siguiente.

Toda referencia legal a depósitos a la orden de un Juzgado o depósitos que deban realizarse en el BHU, se entenderá hecha al BROU en la unidad de mantenimiento del valor pactada en el contrato o de acuerdo a la condena (Decreto-Ley Nº 14.500, de 8 de marzo de 1976) y, si fuera en pesos uruguayos y faltara unidad de mantenimiento, en unidades indexadas.

Lo previsto en el inciso segundo del presente artículo no se aplicará a los depósitos relativos a garantías de alquileres.

Artículo 8º. (Nueva Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay).- Cométese al Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay la proyección de una nueva Carta Orgánica que consolide las modificaciones introducidas hasta el momento de la presente ley.

CAPÍTULO II

DE LA AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA

Sección I

Naturaleza, fines y competencia

Artículo 9º. (Características generales).- Créase la Agencia Nacional de Vivienda como servicio descentralizado, con los fines, cometidos y atribuciones que especifica esta ley.

A todos los efectos legales y procesales, se domiciliará en Montevideo, pudiendo establecer sucursales permanentes o transitorias en cualquier otro punto del país.

En su actuación podrá identificarse también con la sigla "ANV"; en la presente ley se la menciona como "la Agencia".

Artículo 10. (Fines).- La Agencia tendrá por finalidad el promover y facilitar el acceso a la vivienda, de conformidad con el artículo 45 de la Constitución de la República, así como contribuir a la elaboración e implementación de las políticas públicas en materia de hábitat urbano.

Artículo 11. (Cometidos).- La Agencia tendrá los siguientes cometidos:

- A) Actuar en la ejecución de las directrices emanadas del Plan Quinquenal de Vivienda, los Planes de Ordenamiento Territorial y las directivas del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA).
- B) Administrar activos provenientes de créditos para la vivienda en cumplimiento de las directivas del MVOTMA.

Artículo 12. (Atribuciones).- Para el cumplimiento de sus cometidos, la Agencia podrá:



- A) Formular y ejecutar programas en la materia de sus cometidos, una vez aprobados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), así como ejecutar programas provenientes del MVOTMA.
- B) Brindar asistencia técnica, apoyo logístico y asesoramiento a los poderes y entes públicos, en forma directa o mediante todo tipo de convenios, y en especial al MVOTMA para la formulación e implementación de la política de vivienda y ordenamiento territorial.
- C) Convenir con entidades del Gobierno Central o de los Gobiernos Departamentales, u otras entidades públicas, empresas privadas, o entidades de la sociedad civil, la ejecución de obras y programas en el campo de sus cometidos, con la aprobación previa del MVOTMA.
- D) Constituir o adquirir sociedades comerciales, así como participar en emprendimientos o asociaciones con entidades públicas o privadas, nacionales o extranjeras, constituyendo consorcios o sociedades, siempre que ello no comprometa la responsabilidad de la Agencia más allá del capital invertido.
- E) Constituir fondos de inversión y fideicomisos, y cumplir cualesquiera de las funciones referidas a fideicomisos generales, financieros o de otro tipo.
- F) Crear y gestionar sistemas de seguro de crédito hipotecario, fondos de garantía, así como otros fondos e instrumentos financieros destinados al cumplimiento de sus fines.
- G) Gestionar carteras de créditos provenientes de operaciones financieras destinadas a la vivienda, tanto propias como de terceros en virtud de acuerdos que celebre.
- H) Prestar servicios de administración y valuación de inmuebles, así como realizar todo tipo de negocios sobre inmuebles para el cumplimiento de sus cometidos, los que se regularán exclusivamente por la reglamentación que a tales efectos dicte el Poder Ejecutivo, a propuesta de la Agencia.
- I) Prestar servicios de proyectación, dirección, control y certificación de programas y proyectos inmobiliarios, incorporando las dimensiones económicas y sociales en su evaluación.
- J) Establecer relaciones de cooperación con instituciones públicas o privadas, nacionales o extranjeras y con organismos internacionales, y actuar como unidad ejecutora de proyectos financiados con préstamos nacionales o internacionales.

Sección II

Patrimonio, recursos y presupuesto

Artículo 13. (Patrimonio).- El patrimonio de la Agencia estará compuesto por:

- A) Los activos que le sean transferidos por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), en virtud de normas legales y convenios.
- B) Un aporte inicial de capital en efectivo de \$ 500.000.000 (quinientos millones de pesos uruguayos), que podrá ampliarse hasta \$ 1.000.000.000 (un mil millones de pesos uruguayos), por resolución del Poder Ejecutivo.
- C) Un aporte inicial de capital en efectivo de hasta 65.000.000 UI (sesenta y cinco millones de unidades indexadas) para constituir el depósito en garantía exigido por la normativa del Banco Central del Uruguay para que la Agencia pueda constituirse como fiduciario de los fideicomisos financieros de activos provenientes de la reestructura del BHU.



Artículo 14. (Recursos).- Constituirán recursos y fuentes de financiamiento de la Agencia:

- A) La renta producida por sus activos.
- B) Los ingresos resultantes del cumplimiento de los servicios que preste.
- C) Las transferencias que establezca el Presupuesto Nacional u otras leyes.
- D) Todo otro ingreso que se establezca a su favor por ley o por liberalidad.

Artículo 15. (Exoneraciones tributarias).- Los fideicomisos constituidos por activos provenientes de la reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), y cuyo fiduciario o administrador sea la Agencia estarán exonerados de toda clase de tributos de carácter nacional, excepto las contribuciones de seguridad social.

Los servicios que la Agencia y el BHU se presten entre sí o al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente en el marco de sus cometidos y competencias, estarán exentos del Impuesto al Valor Agregado.

Artículo 16. (Del presupuesto).- El Presidente de la Agencia presentará a consideración del Directorio el proyecto de presupuesto para el ejercicio financiero siguiente, a más tardar el 30 de junio de cada año. Tras su aprobación por el Directorio, la Administración presentará el proyecto de presupuesto al Poder Ejecutivo y al Tribunal de Cuentas, de conformidad con el artículo 221 de la Constitución de la República. Mientras no se apruebe el primer presupuesto, los costos operativos de la Agencia serán atendidos, mes a mes, por Rentas Generales, a solicitud del Directorio de la Agencia, y con aprobación del Poder Ejecutivo.

Artículo 17. (De los estados de situación patrimonial).- La Agencia presentará al Poder Ejecutivo el estado de situación patrimonial al cierre de cada ejercicio financiero anual y el estado de resultados correspondientes a dicho ejercicio, dentro de los tres primeros meses del ejercicio siguiente. Los mencionados estados contables serán publicados, de conformidad con lo previsto en el artículo 191 de la Constitución de la República, una vez comunicados por el Poder Ejecutivo y visados por el Tribunal de Cuentas.

Artículo 18. (Resultados del ejercicio económico).- Los beneficios resultantes de su gestión se destinarán al cumplimiento de sus cometidos.

Artículo 19. (Transferencia de activos del BHU).- La Agencia se hará cargo de los activos que se determinen por los actos o convenios que se celebren entre el Poder Ejecutivo y el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) en cumplimiento de la autorización prevista en el artículo 124 de la Ley N° 18.046, de 24 de octubre de 2006.

La transferencia de activos en favor de la Agencia operará de pleno derecho en la fecha en que se celebren los actos o convenios respectivos, o en la fecha que en ellos se indique.

Los registros públicos procederán a la registración de la transferencia con la sola presentación del certificado notarial que expedirá la Agencia con referencia precisa a los datos individualizantes de cada bien raíz, título y modo de adquisición y a la inscripción del instrumento antecedente.

La Agencia se hará cargo de todas las deudas correspondientes a los activos transferidos.

Se entenderán implícitamente comprendidos en la transferencia de estos activos, los contratos que el BHU hubiera celebrado con referencia a dichos inmuebles.

Artículo 20. (Expropiación).- A los efectos de su expropiación, declárase de utilidad pública y, por consiguiente comprendidos en lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley N° 3.958, de 28 de marzo de 1912, y sus modificaciones, los bienes inmuebles necesarios para el cumplimiento del Plan Quinquenal de Vivienda, los Planes de Ordenamiento Territorial y las directivas del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.



Sección III

Dirección y administración

Artículo 21. (Dirección y administración).- La dirección y administración de la Agencia estará a cargo de un Directorio compuesto de tres miembros rentados, designados por el Poder Ejecutivo, con arreglo al artículo 187 de la Constitución. En la misma oportunidad, el Poder Ejecutivo designará al Presidente y al Vicepresidente.

El Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, o quien éste designe en su representación, el Director General de Secretaría y los Directores Nacionales del Ministerio, podrán participar con voz y sin voto en todas las sesiones del Directorio.

Artículo 22. (Presidencia).- Al Presidente o al Vicepresidente, en su caso, le corresponde:

- A) Presidir las sesiones del Directorio y representar a la institución.
- B) Ejecutar las resoluciones del Directorio.
- C) Adoptar las medidas urgentes cuando fueren necesarias, dando cuenta al Directorio en la primera sesión y estándose a lo que éste resuelva.
- D) Firmar con el miembro del Directorio o con el funcionario que designe el Directorio, todos los actos y contratos en que intervenga el instituto.
- E) Proyectar las normas que deba aprobar el Directorio, sin perjuicio de la iniciativa que podrán también ejercer los demás Directores.

Artículo 23. (Competencia del Directorio).- Corresponde al Directorio:

- A) Administrar el patrimonio de la Agencia.
- B) Establecer los precios de los servicios.
- C) Fiscalizar y vigilar el cumplimiento de los cometidos y dictar las normas y reglamentos necesarios.
- D) Aprobar la memoria y balance anual de la Agencia.
- E) Aprobar el proyecto del presupuesto de sueldos, gastos e inversiones a ser elevado al Poder Ejecutivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 221 de la Constitución de la República.
- F) Aprobar dentro del plazo de 120 días de su instalación, el proyecto de Reglamento General de la Agencia y elevarlo al Poder Ejecutivo para su aprobación.
- G) Aprobar, dentro del plazo de 120 días de su instalación, el proyecto de normas especiales a incorporar al Estatuto del Funcionario y elevarlo al Poder Ejecutivo a sus efectos.
- H) Designar, promover, trasladar y destituir a los funcionarios presupuestados, así como contratar a los eventuales, de cualquier naturaleza, y ejercer la potestad disciplinaria sobre todo el personal.
- I) Nombrar directamente al Gerente General, a los Secretarios y a los Asesores Técnicos del Directorio, así como proceder a su cese, por resolución fundada, adoptada por mayoría de sus miembros.



- J) Ejercer las atribuciones de la Agencia respecto de los bienes de su patrimonio y, en general, realizar todos los actos civiles y comerciales, dictar los actos de administración interna y efectuar las operaciones materiales inherentes a sus poderes generales de administración, con arreglo a los cometidos y especialización de la Agencia.
- K) Delegar sus atribuciones, por resolución fundada, en otros órganos de la propia Agencia, así como avocarse a los asuntos que fueron objeto de delegación.
- L) Resolver las cuestiones que el Presidente del Directorio o cualquiera de sus miembros someta a su consulta o a su decisión.
- M) Concertar préstamos o empréstitos con organismos internacionales, instituciones o Gobiernos extranjeros, con sujeción a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 185 de la Constitución de la República.

Artículo 24. (Quórum del Directorio).- Para sesionar y para resolver el Directorio requerirá un quórum de dos miembros, salvo que el Reglamento General disponga la unanimidad de votos para resolver.

Artículo 25. (Responsabilidad de los Directores).- Los miembros del Directorio son personal y solidariamente responsables de las resoluciones votadas en violación de la Constitución de la República, las leyes o los reglamentos. A tales efectos, el Directorio remitirá al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente testimonio de las actas de sus deliberaciones y copia de sus resoluciones.

Quedan dispensados de esta responsabilidad los Directores que:

- A) Estando presentes hubieran hecho constar en actas su disenso con la resolución adoptada y el fundamento que lo motivó.
- B) Hubieran estado ausentes de la sesión en que se adoptó la resolución, siempre que hagan constar en actas su disenso en la primera oportunidad en que sea posible.

En ambos casos el Presidente dispondrá, dentro de las veinticuatro horas siguientes, la remisión al Poder Ejecutivo de testimonio del acta respectiva.

Sección IV

Del personal

Artículo 26. (Composición originaria del funcionariado).- El funcionariado de la Agencia se compondrá de:

- A) Funcionarios provenientes de la reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay.
- B) Funcionarios que ingresen a partir de la creación de la Agencia.

Artículo 27. (De los funcionarios provenientes del BHU).- La Agencia incorporará a todos los funcionarios del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) que se desvinculen en virtud del proceso de su reestructura. El BHU deberá proporcionar a la Agencia toda la información correspondiente.

Artículo 28. (Derechos y garantías de los funcionarios provenientes del BHU).- Los funcionarios incorporados por esta vía, continuarán gozando de la calidad de funcionarios de la Banca Oficial. La afiliación a la Caja de Jubilaciones y Pensiones Bancarias, se regirá por los términos de los convenios colectivos que regulen las relaciones laborales en la Banca Oficial, y gozarán de los derechos, beneficios, garantías y obligaciones que establezca el Estatuto del Funcionario del Banco Hipotecario del Uruguay, hasta tanto se apruebe el Estatuto del Funcionario de la Agencia.



Artículo 29. (Selección).- De los funcionarios incorporados, la Agencia procederá a la selección de aquellos necesarios para el cumplimiento de sus cometidos. Asimismo, la Agencia podrá establecer uno o más escalafones especiales para la mejor gestión de las diversas situaciones que se generen por ello.

Artículo 30. (Programas especiales para funcionarios provenientes del BHU).- Los funcionarios provenientes del Banco Hipotecario del Uruguay podrán beneficiarse de programas de prejubilación y de otros que pudieran acordarse oportunamente.

Para los funcionarios que se beneficien de estos programas especiales y que opten por el régimen de afiliación voluntaria regulado por la Ley Nº 16.565, de 21 de agosto de 1994, el requisito de años de servicios mínimos será de veinticinco años en lugar de los treinta establecidos por el artículo 8º de dicha ley.

Artículo 31. (Pases en comisión).- Los pases en comisión referidos a funcionarios no seleccionados se regularán por el régimen general, excepto en cuanto no les serán aplicables:

- A) El límite máximo de funcionarios en comisión simultáneamente.
- B) La antigüedad mínima del funcionario.
- C) La caducidad del pase en comisión.

Artículo 32. (Redistribución en Banca Pública).- La Agencia queda facultada para acordar un programa de redistribución de los funcionarios provenientes del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) no seleccionados, con el Banco de la República Oriental del Uruguay, el Banco Central del Uruguay y el Banco de Seguros del Estado, pudiendo incluir en el futuro, al propio BHU. En el futuro, ante el requerimiento de nuevo personal, el Directorio del BHU deberá consultar a la Agencia si existen funcionarios, dentro de los no seleccionados de acuerdo a lo establecido en el artículo 29, con los perfiles requeridos para ser reincorporados a la plantilla del BHU.

Artículo 33. (Del personal que ingrese en el futuro).- El ingreso de nuevo personal se hará siempre por la última categoría del escalafón correspondiente y por el régimen de concurso, con las únicas excepciones de los cargos de Gerente General, Secretarios y Asesores Técnicos del Directorio. El personal de los escalafones de servicio ingresará por sorteo. El Directorio podrá realizar la designación directa de profesionales y técnicos, en los casos en que no hubiere inscriptos en el llamado a aspirantes a concurso.

Sección V

Privilegios para la gestión y recuperación de créditos

Artículo 34. (Privilegio en la gestión y recuperación de créditos).- Respecto de los créditos originados en otras instituciones, así como sus novaciones o refinanciaciones, la Agencia, en su carácter de acreedor, administrador o fiduciario -en este último caso, sólo si el beneficiario es público-, tendrá los mismos privilegios que la entidad que concedió el crédito, comprendidos el derecho de ordenar la retención de sueldos y prestaciones de seguridad social, venta extrajudicial de bienes hipotecados, rescisión administrativa de promesas de compraventa de inmuebles, y otros que pudieran corresponder legalmente.

Respecto de otros créditos que gestione la Agencia, la recuperación de créditos se regirá por lo dispuesto en el Capítulo III de esta ley.

La orden de retención que disponga la Agencia tendrá igual prioridad que el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), y cuando concurra con una orden similar del BHU, se priorizará la que proceda del crédito más antiguo.

CAPÍTULO III

EJECUCIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA DE CRÉDITO HIPOTECARIO PARA VIVIENDA



Sección I

Ámbito de aplicación

Artículo 35. (Delimitación de la presente ejecución).- La presente ejecución se confiere a los créditos, por suma de dinero líquida y exigible, garantizados con hipoteca destinados a la adquisición, construcción, refacción o ampliación de vivienda, documentados en instrumento único, otorgados a partir de la vigencia de la presente ley, por instituciones de intermediación financiera, públicas o privadas, así como fideicomisos financieros y siempre que dicho acreedor sea primer preferente al cobro en el inmueble.

Artículo 36. (Excepciones al presente régimen).- La ejecución de otros créditos hipotecarios se regirá por lo previsto en los artículos 377 y siguientes del Código General del Proceso.

La ejecución de créditos hipotecarios otorgados con anterioridad a la vigencia de esta ley se regirá por el régimen que le corresponda, sea judicial o extrajudicial.

Artículo 37. (Integración con normas generales en lo aplicable).- La presente ejecución se rige por las disposiciones que siguen, derogándose toda disposición que sea contraria a las mismas; aplicándose además y en cuanto no se opongan a las disposiciones de este capítulo, los principios y disposiciones generales del Código General del Proceso.

Artículo 38. (Procedibilidad de la ejecución).- Transcurridos noventa días desde el incumplimiento de una cuota del mutuo, el acreedor podrá promover la ejecución de la garantía hipotecaria por el total del saldo adeudado.

Cuando la hipoteca recaiga sobre inmueble en régimen de propiedad horizontal y el propietario adeude tres meses o más de gastos comunes, el acreedor hipotecario, cuando así se hubiera pactado en el mutuo hipotecario, podrá abonar lo adeudado, y dichas sumas se entenderán indivisibles con el pago de las cuotas del mutuo. Igual mecanismo podrá pactarse para el caso de que el hipotecante hubiera incumplido un año o más de contribución inmobiliaria.

Artículo 39. (Preferencia en caso de hipoteca recíproca).- En caso que existiere hipoteca recíproca, el legitimado previsto en el artículo 35 de esta ley será el acreedor inmediato siguiente a la misma.

Sección II

Procedimiento judicial

Artículo 40. (Juzgados competentes).- Son competentes para conocer en la preparación, así como en la ejecución de los créditos hipotecarios, que se regulan por la presente ley, los Juzgados del lugar del inmueble hipotecado, no admitiéndose la prórroga de competencia.

Artículo 41. (Diligencia preparatoria de la ejecución).- Previo a la ejecución del crédito hipotecario, será preceptivo para el acreedor promover la intimación de pago, con mandato judicial, al deudor principal y al hipotecante, si este último es persona distinta de aquél.

Con la solicitud de intimación se deberá agregar el título de la ejecución que se prepara -mutuo hipotecario o testimonio en forma- y se acompañará la liquidación circunstanciada de la deuda, con especificación de las imputaciones de pagos realizados, los intereses y accesorios devengados y el saldo adeudado, todo relacionado en forma cronológica y fácilmente identificable.

La intimación será con plazo de diez días hábiles, a contar desde el día hábil siguiente a la intimación efectuada.

El intimado podrá comparecer para manifestar lo que estime oportuno y de las manifestaciones se dará conocimiento al acreedor, con efectos de simple noticia.

El intimado quedará habilitado con el cedulón de intimación para depositar, en cuenta que determine la institución acreedora en la solicitud de intimación, la suma que entienda corresponda, la que se tendrá como pago a la fecha de efectuado el depósito y se imputará de acuerdo a derecho.



La falta de intimación judicial previa determina la nulidad absoluta de lo actuado en la ejecución.

Artículo 42. (Demanda de ejecución).- Vencido el plazo de intimación, el acreedor estará habilitado para deducir demanda de ejecución de la deuda garantizada con la hipoteca, ante el mismo Tribunal y en el mismo expediente de la intimación, sin que la modificación de la cuantía determine la modificación de la competencia prevenida por la intimación.

En la demanda, invocará los documentos agregados en la solicitud de intimación que obra en el expediente, acreditará la exigibilidad (cumplimiento del plazo o condición), y deberá acompañar:

- A) Liquidación actualizada de la deuda en los términos previstos e imputando los pagos que hubieren realizado los intimados dentro de los diez días hábiles siguientes a la última intimación.
- B) Informe contable de la parte actora con explicitación de los tipos de intereses, tasas y demás parámetros utilizados en la liquidación.
- C) Incremento mensual que devengará por intereses o actualización, con los criterios utilizados para su liquidación.
- D) Certificado notarial que determine la titularidad del hipotecante ejecutado, con proceso dominial del inmueble y testimonio de la información registral completa, especificando las eventuales prevenciones respecto del título y la relación de otros acreedores hipotecarios no preferentes.

Artículo 43. (Providencia de ejecución).- El Tribunal, sin más trámite, y si la demanda cumpliere todos los requisitos procesales y sustanciales, decretará el embargo, condenará a los ejecutados al pago del crédito, costas y costos, decretará el remate del bien hipotecado al mejor postor, por intermedio del Rematador y en el lugar habilitado al público, que proponga la institución acreedora, con la base establecida en el artículo 48 de esta ley, dispondrá el otorgamiento de la escrituración si el mejor postor es persona distinta del acreedor y dispondrá la notificación judicial de los demandados y de los restantes acreedores hipotecarios.

El Rematador podrá aceptar el cargo de inmediato, pero su encargo quedará condicionado a que la providencia inicial quede firme.

Artículo 44. (Notificación a la parte demandada y defensas oponibles).- Librada la comunicación del embargo, la providencia se notificará a los demandados, quienes podrán oponer, dentro del plazo de diez días, exclusivamente las defensas de incompetencia, litispendencia, falta de capacidad de la parte o su representante, falta de representación, caducidad de la inscripción de la hipoteca, cosa juzgada y transacción, nulidad por falta de intimación previa, pago, prescripción o falta de requisitos esenciales para la validez del contrato de mutuo hipotecario.

Las defensas sólo son admisibles si, tratándose de cuestión de hecho, se prueban documentalmente, y acompañando los documentos o mencionando en poder de quien se hallan.

El Tribunal rechazará sin sustanciar, toda defensa o excepción que no fuere de las enumeradas, las que no se opusieren en forma clara y concreta, cualquiera sea el nombre que el ejecutado les diere y, tratándose de cuestión de hecho, no acompañare la prueba documental o no indicare en poder de quien se halla.

Artículo 45. (Sustanciación de las defensas).- Si las defensas fueren admitidas, se sustanciarán por el trámite de los incidentes fuera de audiencia (artículo 321 del Código General del Proceso) y la sentencia que las resuelva se regulará por lo dispuesto en los artículos 358 y 359 del Código General del Proceso.

Para el caso de haberse invocado prueba documental en poder de terceros o el adversario, el Tribunal se expedirá sobre la admisibilidad de la prueba, una vez contestado el traslado de las defensas y, si resulta admisible, ordenará su diligenciamiento.

La resolución interlocutoria que rechaza liminarmente las defensas admite la impugnación que prevé el literal B) del artículo 46.



Artículo 46. (Apelación limitada en toda la ejecución).- Sólo son apelables en la presente ejecución:

- A) La resolución inicial que no hace lugar a la ejecución, la cual se apelará como interlocutoria con fuerza de definitiva.
- B) La resolución interlocutoria que rechaza liminarmente las defensas, admite solamente recursos de reposición y apelación sin efecto suspensivo, los cuales serán interpuestos en forma conjunta, pudiendo el Tribunal de Alzada ordenar la suspensión del proceso en cualquier momento.
- C) La sentencia que, en caso de oposición, resuelve las defensas, la cual se apelará como definitiva, salvo en el caso que acoja la excepción de incompetencia, en cuyo caso se apela como interlocutoria con fuerza de definitiva.
- D) La resolución que rechace la prueba, con efecto diferido.

Sección III

Remate

Artículo 47. (Procedencia).- Ejecutoriada la providencia inicial, aceptado el cargo por el Rematador y notificados judicialmente los acreedores hipotecarios que surgieran de la demanda, el remate se seguirá extrajudicialmente por el referido martillero, bajo su responsabilidad y, en cuanto al título del inmueble, bajo la responsabilidad del escribano del acreedor.

Artículo 48. (Publicidad).- Se anunciará la venta durante tres días en el Diario Oficial y en otro del lugar del inmueble, sin necesidad de nueva notificación.

La publicidad se realizará por acuerdo entre el Rematador y el acreedor, según los usos en esta materia y ante cualquier discrepancia decidirá el Tribunal, previa vista, siendo lo resuelto irrecurrible.

El Rematador, acreditando la orden judicial de remate, queda facultado para pedir directamente el auxilio de la fuerza pública a los efectos de colocar en el inmueble anuncio del remate y para que los interesados visiten el bien.

La venta en remate se realizará sobre la base del 75% (setenta y cinco por ciento) de la tasación catastral, fijándose como seña el 30% (treinta por ciento) de la misma, debiendo mencionarse en los avisos respectivos:

- A) Base expresada en la moneda del remate.
- B) Identificación del inmueble: padrón, localidad o sección catastral, superficie y frente, en caso de propiedad horizontal, unidad y plano y cualquier otro elemento identificatorio del bien.
- C) Previsiones respecto del título, del estado de ocupación del inmueble y de adeudos por gastos comunes, otros consumos y tributación del mismo.
- D) Detalle de otros gravámenes que afecten al inmueble.
- E) Los honorarios del Rematador que serán de cargo del comprador y quedan fijados en todos los casos en el 2,5% (dos y medio por ciento) de la postura.
- F) Los gastos de escrituración que serán de cuenta del comprador y que éste dispone de 30 días corridos siguientes al remate para depositar el saldo, sin que se suspenda por ferias judiciales, ni semana de turismo y si venciera en día inhábil se corre al primer día hábil para el depósito.



G) Si el acreedor financiara parte del precio al comprador.

Artículo 49. (Acto de remate).- El remate se realizará bajo la dirección del Rematador y en lugar habilitado al público.

La institución acreedora puede realizar postura, y si resulta mejor postor la escrituración se realizará por el Juzgado de la ejecución.

Artículo 50. (Frustración del remate).- Si no se realiza la venta por falta de postor, el Juez ordenará, a solicitud de la institución acreedora, sin más constancia que la de haber fracasado el remate, le sea adjudicada la propiedad sin audiencia del deudor, ni más trámites que la ejecución promovida, otorgándole la escritura correspondiente por el importe del valor catastral actualizado y disponiendo que, una vez escriturado, le sea entregado el inmueble de inmediato.

Sección IV

Liquidación del remate, escrituración y cobro del acreedor

Artículo 51. (Rendición de cuentas del remate).- El Rematador depositará en plazo de tres días hábiles, en la cuenta que la institución acreedora señaló en los autos, la suma de la seña de la postura, descontados los honorarios y tributación del remate, así como los gastos en los cuales incurrió.

El Rematador en plazo de diez días hábiles siguientes al remate dará cuenta al Juzgado de lo actuado en la preparación y realización del remate.

Artículo 52. (Depósito del saldo de precio).- Una vez depositado, por el mejor postor, el saldo de precio en el plazo de treinta días, en la cuenta de la institución acreedora, ésta abonará al Rematador los importes aún no abonados, retendrá las demás costas que hubiere pagado y finalmente retendrá la suma adeudada y que fuera liquidada en la demanda de ejecución, incluyendo la suma mensual de incremento prevista en la demanda (literal C) del artículo 42 hasta el mes anterior al depósito, y depositará el sobrante, en el plazo de cinco días hábiles siguientes, a la orden de la Sede y bajo el rubro de los autos en que se decretó el remate, a los efectos de lo dispuesto por el artículo 388.2 del Código General del Proceso.

Artículo 53. (Escrituración y entrega del bien).- La institución acreedora está habilitada por el mandato inicial firme, a excepción del caso que la institución adquiera para sí, para escriturar, por el hipotecante ejecutado, al comprador los bienes vendidos, dando cuenta al Tribunal.

Los Jueces ordenarán sin más trámite, a pedido y bajo la responsabilidad de la institución acreedora, el levantamiento de todo embargo, segunda y ulteriores hipotecas, o cualquier otro gravamen posterior a la hipoteca que abarque el inmueble rematado, salvo la hipoteca recíproca, al solo efecto de la transmisión del dominio.

El comprador está habilitado para solicitar la entrega y desocupación del bien por el Juzgado, por el proceso de entrega de la cosa (artículo 364 del Código General del Proceso), sin necesidad de identificar a los ocupantes o poseedores del inmueble; quedando limitadas las excepciones a aquellas que surjan de derechos que provengan de actos jurídicos prioritarios debidamente registrados o con documento de fecha cierta anterior a la preferencia del ejecutante. En dicho proceso solo serán apelables la providencia inicial desestimatoria de la pretensión, la sentencia definitiva y la que rechaza las excepciones por inadmisibles, esta última sin efecto suspensivo. Al ejecutado no se le admitirá defensa alguna y la providencia que rechace el planteo del ejecutado será irrecurrible.

Sección V

Costo de la ejecución y responsabilidad

Artículo 54. (Exoneración del impuesto a las ejecuciones).- Se exonera esta ejecución del pago del impuesto a las ejecuciones.



Artículo 55. (Costas y costos).- Las costas y costos serán de cargo del ejecutado, salvo en cuanto a las peticiones del ejecutante rechazadas por el Tribunal que se regularán por el régimen general.

En caso que no haya sobrante, los costos del ejecutante por la diligencia preparatoria y ejecución no podrán ser mayores al 2,5% (dos y medio por ciento) del producido líquido -descontadas las costas del proceso- y, si hubiera trámite de defensas, no mayor al 5% (cinco por ciento); siempre que no hubiera honorarios concertados.

Si hubiera sobrante, el curial del ejecutante podrá percibir la diferencia de honorarios de acuerdo al artículo 388 del Código General del Proceso.

Las costas y costos que se originen en caso de ejecución de segunda o ulteriores hipotecas, no tendrán prelación sobre el crédito de la institución acreedora.

Artículo 56. (Responsabilidad de las partes y auxiliares).- La institución acreedora, el Rematador y el escribano son responsables por cualquier apartamiento de las facultades que les otorga y los deberes que les impone la presente ley, así como por contrariar el principio de lealtad y buena fe con la cual deben actuar en el proceso.

Para el caso que se rechacen in limine las defensas o, admitidas éstas, se rechacen con declaración de haber sido manifiesto el propósito de entorpecer o dilatar sin fundamento la ejecución, el Letrado patrocinante del ejecutado no tendrá derecho a percibir honorarios.

Sección VI

Procesos conexos

Artículo 57. (Incidencias y tercerías).- Cualquier otra incidencia o tercería que se deduzca no suspenderá la ejecución, ni el remate, tramitándose en pieza por separado, por el procedimiento incidental, sin perjuicio de las responsabilidades que genere de acuerdo a su resultado.

Artículo 58. (Proceso ejecutivo).- La institución acreedora está habilitada para iniciar proceso ejecutivo, por el mismo mutuo ejecutado, en cualquier momento y contra cualquiera de los deudores, cuando acredite que el producto de la venta del inmueble hipotecado no alcanzará a cubrir el total de lo adeudado o en el caso que, una vez efectuado el remate, resulte un saldo impago.

Artículo 59. (Proceso ordinario posterior).- Los ejecutados podrán iniciar proceso ordinario posterior en el caso que las defensas fueran otras que las admisibles en la ejecución regulada.

Para conocer en este proceso, será competente el mismo Tribunal que hubiere entendido en la primera instancia de la ejecución regulada en esta ley.

El derecho a promover este proceso caducará a los sesenta días de ejecutoriada la sentencia de condena.

Sala de Sesiones de la Cámara de Representantes, en Montevideo, a 19 de abril de 2007.

Promulgada el 27 de abril de 2007.