



Publicada D.O. 8 ener/024 -

Ley 20.237

(actualizada por ley 20.395)

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY Y AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA

Se establecen normas para deudores en UR

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

Asamblea General,

DECRETAN:

Artículo 1º- (Creación de fideicomiso).- Se encomienda al Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) y a la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) a constituir un fideicomiso financiero de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 17.703, de 27 de octubre de 2003, que se denominará "Fideicomiso Solución de Deudores en UR - Fideicomiso Financiero" en un plazo de hasta ciento cincuenta días corridos contados a partir de la promulgación de la presente ley.

El objeto del fideicomiso será reestructurar y administrar con las más amplias facultades de disposición bajo los parámetros de la presente ley, los créditos documentados mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa constituidas en unidades reajustables, cuyo acreedor sea el BHU.

A dichos efectos, el BHU deberá transferir al fideicomiso todos los créditos que se encuentren nominados en unidades reajustables, a excepción de aquellos cuyo titular sea una persona jurídica, que no constituya una sociedad civil de propiedad horizontal.

El fideicomiso tendrá como fiduciario a la ANV y como beneficiario al BHU. La ANV en calidad de fiduciaria contará con las facultades dispuestas en el artículo 34 de la Ley N° 18.125, de 27 de abril de 2007.

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el Ministerio de Economía y Finanzas, el BHU y la ANV acordarán en forma previa las condiciones que regirán el contrato de constitución de fideicomiso, así como la retribución que esta última percibirá por su calidad de fiduciario, la que se fijará en un porcentaje de hasta el 10% (diez por ciento) de los montos percibidos efectivamente por el fideicomiso y será descontada de las respectivas transferencias al beneficiario.

No serán computables a los efectos de la determinación de la retribución de la ANV, en su rol





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

de fiduciaria, los montos cobrados por concepto de Fondo de Protección Inmueble, los que serán transferidos al BHU en su calidad de beneficiario.

Artículo 2º- (Créditos a reestructurar).- Recibirán los beneficios de la presente ley, los saldos pendientes de pago de deudas documentadas mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa, que se incluyen en el fideicomiso enunciado en el artículo 1º de la presente ley, y los fideicomisos administrados por la Agencia Nacional de Vivienda, y de los créditos gestionados del Banco de Previsión Social, de los Gobiernos Departamentales y del Ministerio del Interior, siempre que a la fecha de la promulgación de la presente ley, cumplan acumulativamente con las siguientes condiciones:

- A)** El crédito se encuentre nominado en unidades reajustables.
- B)** El crédito hubiere sido otorgado para la adquisición, construcción o reparación de la vivienda propia.
- C)** El titular del crédito sea una persona física.
- D)** El crédito se encuentre vigente.
- E)** El crédito original no haya superado los US\$ 80.000 (ochenta mil dólares de los Estados Unidos de América) al valor de la fecha de su otorgamiento. No se incluirán en el monto a considerar, para este literal, rubros como seña, ahorro previo, pozo, ni ningún otro extra, que no refiera estrictamente al préstamo otorgado a abonar en pagos mensuales, para el pago del precio del inmueble.
- F)** La deuda hubiere sido asumida por su actual titular con anterioridad al 1º de enero de 2009. Se considera a los efectos de la determinación de la fecha de la asunción de la deuda por su actual titular, la del otorgamiento del préstamo hipotecario o firma del compromiso de compraventa en su caso, o la de novación o cesión de crédito o de promesa, o cualquier otra modalidad de operación económica de la que resulte que el actual titular toma a su cargo el pago de la obligación, la que ocurra última. En todos los casos, no se considerará a los efectos de la determinación de la fecha de la asunción de la deuda, el cambio de titular efectuado por sucesión por causa de muerte o partición.
- G)** Acreditar estar al día en tributos nacionales y departamentales sobre el inmueble garantía del crédito para los casos de los beneficios establecidos en los artículos 5º y 6º de la presente ley. La misma acreditación deberá hacerse al momento de escriturar para los casos del beneficio establecido en el artículo 4º de la presente ley.

La redacción de los literales E y G fue dada por el artículo 1º de la Ley 20.395 de 13/02/2025





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

Artículo 3º- (Monto total consolidado del crédito a considerar).- El monto total consolidado del crédito será el equivalente a la sumatoria de todo saldo pendiente de pago asociado al crédito en unidades reajustables (UR) existente al momento de aplicar los beneficios y cualquier otro saldo pendiente de pago asociado al crédito nominado en UR, aunque su denominación no esté en UR, siempre que sea accesorio al primero.

Artículo 4º- (Beneficio de extinción del crédito correspondiente al saldo del crédito y colgamentos).- Los créditos -capital e intereses- comprendidos en las condiciones del artículo 2º de la presente ley se considerarán extinguidos, a partir de los ciento ochenta días corridos contados desde la constitución del fideicomiso siempre que acumulativamente se cumplan las siguientes condiciones:

- A)** Hayan transcurrido cuarenta años, o más, desde la asunción de la deuda por su actual titular.
- B)** En los diez años previos al momento de aplicación del beneficio establecido en el presente artículo, se hayan abonado un mínimo de 110 (ciento diez) pagos.
- C)** La suma de todos los pagos realizados, por cualquier concepto, no debe ser inferior al 35% (treinta y cinco por ciento) del monto garantizado en la escritura de hipoteca, siendo irrelevante a los efectos de este cálculo, que el destino de los pagos efectuados fuera el de amortización de capital, intereses u otro diferente.

La extinción referida queda condicionada a que se otorgue dentro del plazo de dos años la escritura de cancelación de hipoteca o la escritura en cumplimiento de la promesa de compraventa. La reglamentación determinará el inicio del cómputo del plazo de dos años antes referido, así como las condiciones para la escrituración definitiva, a partir que los inmuebles estén en situación de ser escriturados por parte del propietario y la deuda se haya extinguido. Las inscripciones resultantes se encontrarán exoneradas de tasas registrales.

El incumplimiento del plazo previsto para la escrituración definitiva o para la cancelación de la hipoteca por parte del deudor, dará lugar a la no extinción de los saldos pendientes de pago referidos en el inciso primero del presente artículo.

Asimismo, el incumplimiento de más de tres cuotas sucesivas a partir de la promulgación de la presente ley, permitirá al acreedor dejar sin efecto los beneficios referidos en el presente artículo, volviendo el deudor a su régimen anterior.

La redacción del literal C fue dada por el artículo 2º de la Ley 20.395 de 13/02/2025

Artículo 5º- (Beneficio en la tasa hasta la extinción del crédito).- A los ciento cincuenta días corridos contados desde la constitución del fideicomiso, los saldos pendientes de pago de los





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

créditos comprendidos en las condiciones del artículo 2° de la presente ley, que no correspondan a colgamentos, contarán con la siguiente bonificación:

- A)** A los créditos asumidos por su actual titular con anterioridad al 31 de diciembre de 1993, se le aplicará al saldo adeudado una tasa de interés en unidades reajustables de 0% (cero por ciento);
- B)** A los créditos asumidos por su actual titular entre el 1° de enero de 1994 y el 31 de diciembre de 2008, se le aplicará al saldo adeudado una tasa de interés en unidades reajustables de 2,5% (dos con cinco por ciento) o la que corresponda contractualmente, si esta fuera menor.

Las tasas a ser aplicadas se mantendrán fijas durante todo el período que reste hasta la cancelación o extinción del crédito.

Asimismo, el incumplimiento de más de tres cuotas sucesivas a partir de la promulgación de la presente ley, permitirá al acreedor dejar sin efecto los beneficios referidos en el presente artículo, volviendo el deudor a su régimen anterior.

Artículo 6º- (Beneficios en la tasa correspondiente a la cuota parte de los colgamentos).- A los ciento cincuenta días corridos contados desde la constitución del fideicomiso, los saldos pendientes correspondientes a colgamentos, se encuentren vigentes o no, contarán con la siguiente bonificación:

- A)** En caso de créditos asumidos por su actual titular con anterioridad al 31 de diciembre de 1993, se ajustará la tasa de interés a 0% (cero por ciento).
- B)** En caso de créditos asumidos por su actual titular entre el 1° de enero de 1994 y el 31 de diciembre de 2008, se le mantendrá la tasa actual no pudiendo superar en ningún caso el 2% (dos por ciento).

Las tasas a ser aplicadas se mantendrán fijas durante todo el período que reste hasta la cancelación o extinción del crédito.

Asimismo, el incumplimiento de más de tres cuotas sucesivas a partir de la promulgación de la presente ley, permitirá al acreedor dejar sin efecto los beneficios referidos en el presente artículo, volviendo el deudor a su régimen anterior.

Artículo 7º- (Cuota mensual a abonar).- La cuota mensual a abonar desde la aplicación de los beneficios de la presente ley hasta la cancelación del monto total consolidado, o su extinción desde la asunción del crédito por su actual titular, será la cuota correspondiente en unidades reajustables a diciembre de 2022, o en su defecto la última cuota en unidades reajustables existente con anterioridad a esa fecha.





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

Artículo 8º- (Imposibilidad de reestructuras).- Los créditos a los que se le hayan aplicado alguno de los beneficios establecidos en la presente ley, no podrán recibir otras remisiones o reestructuras, salvo que vuelvan previamente a su régimen anterior a la presente ley.

Lo anterior no afecta la posibilidad de efectuar cancelaciones parciales o totales, de acuerdo a lo establecido en el artículo 15 de la Ley N° 18.574, de 14 de setiembre de 2009.

La aplicación de la presente norma no dará lugar a reintegro en ninguna circunstancia.

Artículo 9º- La reglamentación establecerá que las sociedades civiles constituidas para la gestión del crédito y construcción de complejos habitacionales o edificios, que hayan sido disueltas al momento de adjudicación de las viviendas, estarán comprendidas en la presente ley. Asimismo, se contabilizará la antigüedad del crédito a la fecha de otorgamiento del mismo a la sociedad civil.

Artículo 10- Los casos de los deudores que hayan terminado de amortizar su endeudamiento y no estén efectuando pagos a la fecha de la promulgación de la presente ley, por causa de estar tramitando las condiciones de pago de sus colgamentos, estarán comprendidos en los beneficios dispuestos por esta norma, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 2°.

Artículo 11- (Publicidad y difusión).- La Agencia Nacional de Vivienda publicará en su sitio web en un plazo de ciento cincuenta días corridos, contados a partir de la constitución del fideicomiso, la forma en la cual se podrá consultar la información relativa a la aplicación de la misma.

Toda medida atinente a la aplicación de los beneficios otorgados por la presente ley, se presumirá consentida mientras no se notifique lo contrario dentro del plazo de veinte días corridos siguientes, contados a partir de la fecha que esté disponible según el inciso anterior. La oposición a las medidas que se adopten podrá efectuarse exclusivamente vía web, en el sitio institucional respectivo, de conformidad con la reglamentación que se dicte.

Artículo 12- A partir de los ciento ochenta días contados desde la fecha de promulgación de la presente ley, el Poder Ejecutivo deberá remitir a la Asamblea General en forma semestral, un informe acerca de la implementación, evolución y evaluación de la aplicación de la misma, explicitando, entre otros, detalle del número de titulares de créditos comprendidos y los beneficios efectivamente otorgados, de manera discriminada, conforme los fines establecidos.

Artículo 13- (Reglamentación).- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en el plazo de treinta días.

Sala de Sesiones de la Cámara de Senadores, en Montevideo, a 13 de diciembre de 2023.

Montevideo, 22 de diciembre de 2023.





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

Cúmplase, acúsesse recibo, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Nacional de Leyes y Decretos, la Ley por la que se establecen normas para deudores en unidades reajustables del Banco Hipotecario del Uruguay y de la Agencia Nacional de Vivienda.

LACALLE POU LUIS - AZUCENA ARBELECHE - RAÚL LOZANO **DECRETAN**

Estudio Notarial Machado

