

## Ley Nº 17.062

# BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

## DICTANSE NORMAS RELATIVAS A PRESTAMOS PARA VIVIENDAS

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

### **DECRETAN:**

Artículo 1º.- 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 2º.- 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 3º.- 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 4º.- 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 5º.- 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 exceden de doce cuotas.

Artículo 6º.- Las promesas de compraventa de las viviendas adquiridas con préstamos amparados por la Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, deberán ser obligatoriamente inscriptas en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria.

Artículo 7º.- 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 préstamo hipotecario o compromisos de compraventa de unidades habitacionales.

Artículo 8º.- 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 9º.- El máximo de afectación referido en el artículo 1º 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 4º y 5º 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 Senadores, en Montevideo, a 10 de diciembre de 1998.

**HUGO FERNANDEZ FAINGOLD, Presidente. Mario Farachio, Secretario.**

**MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA**

**Montevideo, 24 de diciembre de 1998.**

Cúmplase, acútese recibo, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Nacional de Leyes y Decretos.

**SANGUINETTI. JUAN CHIRUCHI. YAMANDU FAU.**

*Montevideo, Uruguay. Poder Legislativo.*