

Ley Nº 18.574

NOTAS DE CREDITO HIPOTECARIAS

SE AUTORIZA A LAS INSTITUCIONES DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA A EMITIRLAS PARA INCENTIVAR EL OTORGAMIENTO DE PRÉSTAMOS DE VIVIENDA

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

DECRETAN:

CAPÍTULO I

NOTAS DE CRÉDITO HIPOTECARIAS

Sección I

Finalidad y concepto

Artículo 1º. (Finalidad de la ley).- Es finalidad de la presente ley incentivar el otorgamiento de préstamos para vivienda a personas físicas o jurídicas a través de un instrumento de inversión denominado "Notas de Crédito Hipotecarias".

Artículo 2º. (Instituciones participantes).- Las instituciones de intermediación financiera públicas o privadas comprendidas en los artículos 1º y 2º del Decreto-Ley Nº 15.322, de 17 de setiembre de 1982, y sus modificativas, siempre que no estén impedidas en función del tipo de habilitación correspondiente (artículo 17 bis del Decreto-Ley Nº 15.322, de 17 de setiembre de 1982, en la redacción dada por el artículo 14 de la Ley Nº 17.523, de 4 de agosto de 2002), podrán conceder préstamos hipotecarios y emitir los títulos necesarios para su financiación, de acuerdo con los requisitos y finalidades que se establecen en la presente ley, sin perjuicio de otros valores que dichas entidades puedan emitir de acuerdo a las normas generales aplicables.

Sección II

De los Préstamos Hipotecarios para Vivienda

Artículo 3º. (Préstamos Hipotecarios Especiales).- Los préstamos a los que se refiere la presente ley se denominarán "Préstamos Hipotecarios Especiales" y tendrán como destino el financiamiento, con garantía hipotecaria, de la adquisición, construcción, refacción o ampliación de viviendas.

Artículo 4º. (Garantía de los Préstamos Hipotecarios Especiales. Límites y ampliación).- Los Préstamos Hipotecarios Especiales deberán estar garantizados, en todos los casos, con hipoteca de primer grado (exceptuada la hipoteca recíproca correspondiente al régimen de propiedad horizontal) sobre el inmueble objeto de adquisición, construcción, refacción o ampliación, así como de otros inmuebles si ello fuere necesario a juicio de la entidad financiera.

El capital prestado bajo cada Préstamo Hipotecario Especial no podrá exceder el 90% (noventa por ciento) del valor de tasación de los inmuebles hipotecados.

Artículo 5º. (Tasación de bienes a hipotecar).- Para que un Préstamo Hipotecario Especial se considere comprendido dentro del régimen establecido en la presente ley, los bienes a hipotecar deberán ser tasados conforme a los requerimientos que el Banco Central del Uruguay determine en la materia.

Artículo 6º. (Seguros).- Los bienes hipotecados deberán estar asegurados contra el riesgo de incendio por una suma al menos igual al valor de tasación, sin perjuicio de la posibilidad de las instituciones financieras de exigir la contratación de seguros colectivos o individuales. En todos los casos, la institución financiera será beneficiaria de dichos seguros hasta la concurrencia de la totalidad adeudada bajo el Préstamo Hipotecario Especial y sus accesorios.

Sección III

De las Notas de Crédito Hipotecarias

Artículo 7º. (Emisión de Notas Hipotecarias).- Las entidades a que se refiere el artículo 2º de la presente ley que otorguen Préstamos Hipotecarios Especiales podrán emitir títulos valores denominados "Notas de Crédito Hipotecarias", de oferta pública, a plazos superiores a un año, con arreglo a lo que disponen los artículos siguientes.

Las Notas de Crédito Hipotecarias emitidas de conformidad con la presente ley se regularán en lo pertinente por las disposiciones de la ley de mercado de valores N° 16.749, de 30 de mayo de 1996, y por el Decreto-Ley de títulos valores N° 14.701, de 12 de setiembre de 1977, sus modificativas y reglamentaciones.

Las Notas de Crédito Hipotecarias conferirán a sus tenedores acción ejecutiva cambiaria.

Artículo 8º. (Límites de emisión de Notas de Crédito Hipotecarias).- Tanto para la emisión como durante la vigencia de las Notas de Crédito Hipotecarias, deberá cumplirse en forma acumulativa la siguiente condición: las entidades no podrán emitir ni mantener en circulación Notas de Crédito Hipotecarias por un saldo remanente superior al 95% (noventa y cinco por ciento) del Activo de Cobertura; se entiende por "Activo de Cobertura" la sumatoria de las partes de los Préstamos Hipotecarios Especiales que respaldan la emisión de Notas de Crédito Hipotecarias. Cada Préstamo Hipotecario Especial integrará el Activo de Cobertura por un valor igual al mínimo entre el monto adeudado bajo dicho préstamo y el 70% (setenta por ciento) del valor de tasación de los inmuebles hipotecados.

Artículo 9º. (Registro de cada emisión).- La información sobre cualquier emisión de Notas de Crédito Hipotecarias deberá estar disponible para conocimiento del público en el Banco Central del Uruguay, en la forma que éste disponga.

Artículo 10. (Registro especial).- Sin perjuicio de la información que deberá estar disponible en el Banco Central del Uruguay (BCU), cada entidad emisora de Notas de Crédito Hipotecarias deberá llevar un registro contable especial de las Notas de Crédito Hipotecarias emitidas y en circulación y de los Préstamos Hipotecarios Especiales, con indicación precisa de al menos los siguientes datos: (i) saldo adeudado bajo cada serie de Notas de Crédito Hipotecarias o cada Nota de Crédito Hipotecaria individualmente emitidas; (ii) saldo adeudado total bajo los Préstamos Hipotecarios Especiales, distinguiendo entre aquellos vigentes y aquellos vencidos e impagos, y el correspondiente Activo de Cobertura; (iii) valor de los inmuebles hipotecados bajo Préstamos Hipotecarios Especiales, según última tasación.

El registro de la información antes reseñada se realizará de conformidad con la reglamentación que dicte el BCU.

La información del registro especial de cada entidad deberá ser actualizada y estar a disposición del público en la forma que disponga el BCU.

Artículo 11. (Efectos de la amortización o cancelación de los Préstamos Hipotecarios Especiales sobre el límite de emisión de Notas de Crédito Hipotecarias).- El emisor de Notas de Crédito Hipotecarias estará obligado a cumplir en todo momento con el porcentaje a que refiere el artículo 8º.

Si por la amortización total o parcial, ya sea a su vencimiento o en forma de cancelación anticipada, de los Préstamos Hipotecarios Especiales o por cualquier otra circunstancia, el importe de las Notas de Crédito Hipotecarias excediera los límites señalados en el artículo 8º, las entidades deberán recomponer el límite legal optando entre alguna de las siguientes alternativas y/o alguna combinación de ellas:

- A) Depositar dinero en efectivo, en títulos de deuda pública uruguaya o en otros valores líquidos que autorice el Banco Central del Uruguay (BCU), en la cuenta de la entidad emisora en el BCU y por hasta un plazo máximo que la reglamentación determine.
- B) Adquirir sus propias Notas de Crédito Hipotecarias a sus precios en el mercado.
- C) Otorgar nuevos Préstamos Hipotecarios Especiales.
Rescatar total o parcialmente Notas de Crédito Hipotecarias por el importe necesario para restablecer los porcentajes legales o reglamentarios necesarios, siempre y cuando dicha opción de rescate esté prevista en los términos y condiciones de las Notas de Crédito Hipotecarias.
- D)

La no recomposición dentro de los plazos que establezca la reglamentación del porcentaje previsto en el artículo 8º, será considerada una infracción de carácter grave, pasible de las sanciones que el BCU establezca.

El BCU fijará y otorgará un plazo perentorio a la entidad emisora para la readecuación a los límites que correspondan, mediante las alternativas previstas en el presente artículo. El vencimiento de dicho plazo sin que la entidad emisora hubiera dado cumplimiento a la readecuación correspondiente, será considerado una infracción de carácter grave, pasible de las sanciones correspondientes por parte del BCU.

Artículo 12. (Preferencia en caso de Proceso de Resolución Bancaria o de liquidación).- Las Notas de Crédito Hipotecarias tendrán el carácter de créditos preferentes en los términos del artículo 2372 del Código Civil. En virtud de esta preferencia sus tenedores no estarán obligados a aguardar a las resultancias de cualquier tipo de concurso de la institución deudora de las Notas de Crédito Hipotecarias y gozarán de la

calidad de acreedores preferentes tanto en caso de configurarse un Proceso de Resolución Bancaria (conforme a lo previsto en el artículo 40 de la Ley N° 18.401, de 24 de octubre de 2008) como en caso de liquidación de la entidad emisora, frente a cualesquiera otros acreedores no preferentes, con relación a los siguientes activos:

- A) Los Activos de Cobertura definidos en el artículo 8°.
- B) Las sumas de dinero y otros títulos previstos en el literal A) del artículo 11.
Los seguros de vida, de crédito u otros que eventualmente existan y cubran todo o parte de lo adeudado bajo los
- C) Préstamos Hipotecarios Especiales, los que a efectos de la presente ley se denominarán "los Seguros".

La citada preferencia se aplicará sobre los activos antes mencionados hasta la concurrencia del monto equivalente al valor nominal adeudado bajo todas las Notas de Crédito Hipotecarias emitidas por la institución financiera en Proceso de Resolución Bancaria disuelta o en liquidación, más el 5,26% (cinco con veintiséis por ciento) de dicho valor.

Artículo 13. (Régimen de cobro de las Notas de Crédito Hipotecarias en el Proceso de Resolución Bancaria o en la liquidación).- En caso de configurarse un Proceso de Resolución Bancaria (artículo 40 de la Ley N° 18.401, de 24 de octubre de 2008) o en su defecto, en caso de declaración de liquidación de la entidad emisora de Notas de Crédito Hipotecarias, la Corporación del Ahorro Bancario (COPAB) deberá actuar de conformidad con los procedimientos de solución previstos en el artículo 41 de la Ley N° 18.401, y en forma inmediata a la declaración, procediendo a formar un fondo de recuperación de patrimonio bancario separado (artículo 16 de la Ley N° 17.613, de 27 de diciembre de 2002) integrado exclusivamente por los activos previstos en el artículo 12 de la presente ley, con arreglo a lo dispuesto por los artículos 16, 17 y 18 de la Ley N° 17.613, que a su vez podrá ser transferido total o parcialmente a otra institución financiera, de acuerdo con los mecanismos previstos en la Ley N° 18.401. El valor de dicho fondo será el valor nominal de las Notas de Crédito Hipotecarias emitidas por la institución financiera más 5,26% (cinco con veintiséis por ciento) de dicho valor. A los efectos de integrar el fondo hasta el valor referido, los activos se determinarán mediante procedimiento de sorteo.

El producido del fondo mencionado en el inciso anterior se destinará en forma preferente a cancelar el capital e intereses adeudados bajo todas las Notas de Crédito Hipotecarias pendientes de pago emitidas por la institución en Proceso de Resolución Bancaria o en liquidación, a prorrata con relación al monto adeudado bajo cada Nota de Crédito Hipotecaria.

Si existiere un saldo remanente luego de cancelar la totalidad de las Notas de Crédito Hipotecarias emitidas y pendientes de pago, el mismo se integrará a la masa concursal.

Si de la administración o venta de dicho fondo no resultaren fondos suficientes para cancelar la totalidad de lo adeudado a los tenedores de Notas de Crédito Hipotecarias emitidas por la institución sometida a Proceso de Resolución Bancaria o en liquidación, éstos concurrirán por el importe no cancelado con los restantes acreedores quirografarios de la masa, cobrándose de su producido a prorrata de sus respectivos créditos y sin ningún tipo de preferencia ni privilegio.

Sección IV De la supervisión y control Artículo 14. (Supervisión del Banco Central del Uruguay).- La actividad a ser desarrollada por las instituciones financieras al amparo de la presente ley está comprendida

dentro de las facultades generales de regulación, supervisión y control de instituciones de intermediación financiera del Banco Central del Uruguay (BCU).

El incumplimiento por parte de las instituciones financieras de cualquiera de las previsiones contenidas en la presente norma será sancionado por el BCU con las sanciones previstas en el artículo 20 del Decreto-Ley N° 15.322, de 17 de setiembre de 1982, con las modificaciones introducidas por las Leyes Nos. 16.327, de 11 de noviembre de 1992, y 17.613, de 27 de diciembre de 2002.

Para el caso de infracción de las instituciones emisoras a lo dispuesto en los artículos 10 y 11, regirán las sanciones previstas en la Ley N° 16.749, de 30 de mayo de 1996.

CAPÍTULO II CANCELACIÓN ANTICIPADA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Artículo 15. (Cancelación anticipada).- Todo deudor de un préstamo hipotecario con destino a vivienda podrá cancelar en forma anticipada y en cualquier momento, total o parcialmente lo adeudado por concepto de capital, abonando los intereses devengados hasta ese momento, siempre y cuando abone conjuntamente con las sumas antes mencionadas, los costos administrativos y financieros de pérdida por reinversión sufridos por el acreedor como consecuencia de la cancelación anticipada, siempre que hayan transcurrido por lo menos cinco años desde el otorgamiento del préstamo.

Los costos administrativos no podrán superar el 1% (uno por ciento) del saldo del capital adeudado, y los costos financieros de pérdidas por reinversión se determinarán de acuerdo con las tasas medias para préstamos para vivienda, publicadas por el Banco Central del Uruguay para el período correspondiente al momento de la cancelación, en la moneda correspondiente.

La facultad concedida al deudor en este artículo es irrenunciable.

CAPÍTULO III OTRAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EJECUCIÓN Artículo 16.- Sustitúyense los artículos 35 y 36 de la Ley N° 18.125, de 27 de abril de 2007, por los siguientes:

"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, por instituciones de intermediación financiera, públicas o privadas, así como por fiduciarios de fideicomisos financieros y siempre que el actor sea primer preferente al cobro en el inmueble. ARTÍCULO 36. (Delimitación con otros regímenes). La ejecución de crédito hipotecario que no cumpla los presupuestos del artículo 35 de la presente ley se regirá por lo previsto en los artículos 377 y siguientes del Código General del Proceso y disposiciones modificativas. Se regulará por el régimen de la ejecución extrajudicial de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay y disposiciones modificativas: A) La ejecución de créditos hipotecarios otorgados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, sin importar la fecha de otorgamiento del crédito. B) La ejecución de créditos otorgados por el Banco Hipotecario del Uruguay con anterioridad a la vigencia de la presente ley, aunque hubieran sido ampliados o novados con posterioridad. C) La ejecución de créditos a que refiere el inciso primero del artículo 34 de la presente ley". Artículo 17.- En caso que la tasación catastral que establece el valor real de inmuebles ubicados en zonas urbanas y suburbanas objeto de ejecución forzada judicial, ejecución

extrajudicial o venta judicial, no incluyera el valor de las construcciones, la misma podrá ser sustituida por tasación extrajudicial, presentada por el ejecutante o actor.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES GENERALES Artículo 18.- Sustitúyese el literal D) del artículo 123 de la Ley Nº 16.713, de 3 de setiembre de 1995, en la redacción dada por el artículo 6º de la Ley Nº 17.202, de 24 de setiembre de 1999, por el siguiente:

"D) Valores emitidos por empresas públicas o privadas uruguayas, valores o cuotapartes de fondos de inversión uruguayos y Notas de Crédito Hipotecarias emitidas por instituciones públicas o privadas de acuerdo a lo establecido en la ley de creación de ese instrumento. En todos los casos se requerirá que coticen en algún mercado formal y que cuenten con autorización del Banco Central del Uruguay. El máximo de inversión admitido al amparo del presente literal será del 25% (veinticinco por ciento)". Artículo 19.- Facúltase al Poder Ejecutivo a establecer regímenes de tributación por las Notas de Crédito Hipotecarias creadas por la presente ley, que las equiparen progresivamente, teniendo en cuenta la moneda de emisión con el tratamiento impositivo dispensado por nuestro sistema tributario a los títulos de deuda pública en cuanto al gravamen de sus rentas y al patrimonio.

Sala de Sesiones de la Cámara de Senadores, en Montevideo, a 8 de setiembre de 2009.

RODOLFO NIN NOVOA, Presidente. Claudia Palacio, Prosecretaria. MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS Montevideo, 14 de setiembre de 2009. Cúmplase, acúcese recibo, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Nacional de Leyes y Decretos, la Ley por la que se autoriza a las instituciones de intermediación financiera a emitir notas de crédito hipotecarias para incentivar el otorgamiento de préstamos de vivienda.