

## Decreto N° 89/024

Documento original

[Ver Imagen del D.O.](#)

Fecha de Publicación: 09/04/2024

Página: 12

Carilla: 12

### PODER EJECUTIVO MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Decreto 89/024

Reglaméntase la Ley 20.237 de fecha 22 de diciembre de 2023, que consagra beneficios a los saldos pendientes de pagos de deudas documentadas en Unidades Reajustables mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa, que se incluirán en el "Fideicomiso Solución de Deudores en UR - Fideicomiso Financiero".

(1.440)

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

Montevideo, 2 de Abril de 2024

VISTO: lo dispuesto por la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023;

RESULTANDO: I) que, por la referida Ley se consagran beneficios a los saldos pendientes de pago de deudas documentadas en Unidades Reajustables mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa, que se incluirán en el "Fideicomiso Solución de Deudores en UR - Fideicomiso Financiero" y los fideicomisos administrados por la Agencia Nacional de Vivienda y los créditos gestionados del Banco de Previsión Social, de los Gobiernos Departamentales y del Ministerio del Interior, siempre que cumplan con determinadas condiciones;

II) que, asimismo, se encomienda al Banco Hipotecario del Uruguay y a la Agencia Nacional de Vivienda 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";

III) que, el fideicomiso tendrá como fiduciario a la Agencia Nacional de Vivienda y como beneficiario al Banco Hipotecario del Uruguay;

IV) que, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el Ministerio de Economía y Finanzas, el Banco Hipotecario del Uruguay y la Agencia Nacional de Vivienda acordarán las condiciones que regirán el contrato de constitución de fideicomiso;

CONSIDERANDO: I) que resulta necesario reglamentar los aspectos operativos de la Ley a efectos de su correcta aplicación;

II) que la presente reglamentación es consecuencia de un proceso de elaboración, intercambio, negociación y acuerdo entre el Banco Hipotecario del Uruguay y la Agencia Nacional de Vivienda;

ATENTO: a lo precedentemente expuesto, a lo dispuesto por la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023 y a lo establecido en el artículo 168 numeral 4 de la Constitución de la República;

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

DECRETA:

#### Artículo 1

Dispóngase la transferencia por parte del Banco Hipotecario del Uruguay de todos los créditos en los que sea acreedor que se encuentren nominados en Unidades Reajustables, ya sean créditos hipotecarios o promesas de compraventa de inmuebles, a excepción de aquellos casos cuyo titular lo sea una persona jurídica que no constituya una sociedad civil de propiedad horizontal, al "Fideicomiso Solución de Deudores en UR - Fideicomiso Financiero", creado por el artículo 1 de la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023.

#### Artículo 2

Los beneficios establecidos por la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023, serán aplicados por la Agencia Nacional de Vivienda, en su calidad de fiduciaria de los distintos fideicomisos o bien en su condición de administradora de las carteras indicadas en el artículo 2 de la Ley que se reglamenta, en nombre del Banco de Previsión Social, Gobiernos Departamentales y Ministerio del Interior.

#### Artículo 3

El Banco Hipotecario del Uruguay determinará para el "Fideicomiso Solución de Deudores en UR - Fideicomiso Financiero" los créditos que se encuentren en las condiciones establecidas en los artículos 2, 4, 5 y 6 de la Ley que se reglamenta, los clasificará de acuerdo a la situación en que se encuentren según las citadas disposiciones y lo comunicará a la Agencia Nacional de Vivienda en forma previa al vencimiento del plazo previsto en el artículo 5 de la mencionada Ley. A efectos de determinar el crédito vigente, se estará a la reglamentación que rija respecto del beneficiario o el administrador.

#### Artículo 4

El Banco Hipotecario del Uruguay deberá entregar a la Agencia Nacional de Vivienda, la documentación respaldante de los créditos fideicomitidos y garantías hipotecarias, incluyendo la documentación administrativa, así como la historia crediticia y los saldos contables, cuando corresponda.

#### Artículo 5

Dispónese que a los efectos de determinar el monto establecido por el literal E) del artículo 2 de la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023, se convertirá el monto original del crédito del actual titular en Unidades Reajustables a su equivalente en moneda nacional, de acuerdo al valor de la Unidad Reajutable del mes y año de la asunción de la deuda original del actual titular, el que se dividirá por el valor de la cotización del dólar estadounidense promedio mensual publicada por el Banco Central del Uruguay al tipo de cambio interbancario fondo comprador de la misma fecha.

#### Artículo 6

La titularidad del inmueble o derechos relacionados en los créditos amparados en la Ley, deberá acreditarse en todos los casos mediante título debidamente inscripto en el Registro público correspondiente o cesión de derechos de promitente comprador con certificación notarial de firmas a la fecha de celebración de la misma. En casos de otras operaciones económicas se podrán acreditar los derechos relacionados a los créditos mediante documento privado con autoría y fecha cierta en los términos del artículo 1587 del Código Civil. Esto sin perjuicio de la legitimación y demás requisitos necesarios para la escrituración, conforme la normativa general de la materia.

#### Artículo 7

A efectos de acreditar la condición establecida en el literal G) del artículo 2 de la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023, la Dirección General Impositiva y los Gobiernos Departamentales deberán informar al Banco Hipotecario del Uruguay o a la Agencia Nacional de Vivienda, por los tributos e impuestos que recauden y en un plazo de treinta días corridos desde la fecha en que les sea requerido, si el inmueble garantía del crédito se encontraba al día con los tributos nacionales y departamentales, a la fecha de promulgación de la Ley que se reglamenta. Dispónese que el plazo señalado en el artículo 11 de la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023, se suspenderá hasta que los organismos recaudadores brinden la información requerida.

#### Artículo 8

Considéranse pagos, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 4 literal B) de la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023, todos aquellos equivalentes a cuotas mensuales contractuales o resultantes de un acuerdo de pago. Cuando en un pago se haya abonado más de una cuota, se computará el número de cuotas.

#### Artículo 9

En caso de pérdida de los beneficios establecidos en los artículos 4, 5 y 6

de la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023, por incumplimiento del deudor, se volverá al régimen anterior a la fecha de promulgación de la Ley. Se entiende que el incumplimiento del deudor se produce cuando aquel acumula más de tres cuotas vencidas impagas a partir de la promulgación de la Ley que se reglamenta, cuando omite otorgar la cancelación de la hipoteca o la escritura en cumplimiento de la promesa de compraventa en el plazo previsto en la presente reglamentación.

#### Artículo 10

El plazo de dos años previsto en el artículo 4 de la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023, comenzará a computarse a partir de los ciento ochenta días desde la publicación en el sitio web de la Agencia Nacional de Vivienda. Dentro del plazo antes indicado los interesados deberán presentar la solicitud de escrituración o cancelación de hipoteca. Tratándose de escrituración en cumplimiento de promesas de compraventa de inmuebles que no se encuentran en condiciones de ser escriturados, el plazo de dos años comenzará una vez que el propietario comunique que el conjunto habitacional o el inmueble se encuentre en condiciones de escriturar. De no encontrarse en condiciones por causa imputable al propietario, la Agencia Nacional de Vivienda podrá autorizar a ceder los derechos de promitente comprador manteniendo los beneficios del citado artículo 4, hasta que se le notifique que el bien puede escriturarse, siempre que no hubiera vencido el plazo de dos años desde que se estaba en situación de escriturar. De no efectuarse la escritura en cualquiera de los casos (cancelación de hipoteca o escritura en cumplimiento de promesas) por causas imputables al deudor el plazo correrá en la misma forma que dispone el inciso primero de este artículo.

#### Artículo 11

Los beneficios previstos en el artículo 6 de la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023, se aplicarán cuando se cumplan las condiciones del artículo 2 de la referida Ley. Asimismo, los créditos comprendidos en el artículo 10 de la Ley, deberán cumplir exclusivamente con las condiciones del artículo 2 de la misma, excepto con lo dispuesto por el literal D).

#### Artículo 12

Los créditos otorgados en Unidades Reajustables a las sociedades civiles previstas en el Decreto - Ley N° 14.804, de 14 de julio de 1978, que hayan sido disueltas al momento de adjudicación de las viviendas, estarán comprendidos en los beneficios de la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023 y se contabilizará la antigüedad del crédito a la fecha de otorgamiento del préstamo a la referida sociedad civil, sin considerar lo dispuesto en el artículo 2 literal F) de la referida Ley. En caso de disolución parcial, se aplicarán los beneficios de la Ley a quien o quienes resulten adjudicatarios.

#### Artículo 13

En el caso de que se detecten créditos con posterioridad a la constitución

del fideicomiso creado por el artículo 1 de la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023, y que debieron ser fideicomitidos por el Banco Hipotecario del Uruguay y no lo fueron, o que lo fueron y no correspondía, así como cualquier otra situación no prevista, el Banco Hipotecario del Uruguay y la Agencia Nacional de Vivienda dictarán los actos administrativos que correspondan para la incorporación al fideicomiso o su eliminación, otorgándose la documentación respectiva.

#### Artículo 14

La oposición prevista en el inciso segundo del artículo 11 de la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023, se efectuará por intermedio del sitio web institucional de la Agencia Nacional de Vivienda, sin perjuicio de que también pueda realizarse por escrito en la mesa de entrada del organismo. Dicha oposición será considerada una petición calificada, de acuerdo a lo previsto por el artículo 318 de la Constitución de la República.

#### Artículo 15

Comuníquese, etc.

LACALLE POU LUIS; RAÚL LOZANO; AZUCENA ARBELECHE.

[Ayuda](#)