

APROBACIÓN DE NORMAS PARA DEUDORES EN UNIDADES

REAJUSTABLES DEL BHU Y LA ANV - LEY 20.237

Y SU DECRETO REGLAMENTARIO N° 89/024.-

Esc. Romina Massa - Esc. Stephanie Giordano

¿Cómo será la reestructuración para deudores del BHU aprobada por el Senado?

El pasado 22 de diciembre de 2023 se promulgó la ley número 20.237 que tiene por objeto reestructurar y consagrar beneficios a los saldos pendientes de pago de deudas documentadas en Unidades reajustables mediante préstamos hipotecarios o Promesas de Compraventa, cuyo acreedor sea el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU).

A continuación, se detallarán las novedades más significativas introducidas por la ley:

El Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) y la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) constituyeron el pasado 23 de Mayo fideicomiso financiero denominado “Fideicomiso Solución de Deudores en UR – Fideicomiso Financiero”, en cumplimiento de la referida ley.



De acuerdo a lo establecido en el Artículo 1 de la precitada ley, el fideicomiso tendrá como fiduciario¹ a la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) y como beneficiario al Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), quien deberá transferir al fideicomiso, todos los créditos que se encuentren en Unidades Reajustables (UR), (es decir, toda la documentación respaldante de los créditos fideicomitados y garantías hipotecarias incluyendo la documentación administrativa, historia crediticia y saldos contables cuando corresponda) con excepción de aquellos créditos cuyo titular sea una persona jurídica que no constituya una sociedad civil de propiedad horizontal.

¿Quiénes recibirán los beneficios de la presente ley?

El artículo 2 establece las condiciones que se deben de cumplir en forma acumulativa para recibir dichos beneficios:

- A)** El crédito se encuentre en unidades reajustables (UR).
- 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.

¹ Fiduciario: Recibe los bienes o derechos en propiedad fiduciaria y los administra en cumplimiento del fideicomiso. La Agencia Nacional de Vivienda (ANV) en dicha calidad contará con las facultades establecidas en el Artículo 34 de la Ley N.º 18.125 – del 27 de Abril de 2007.



E) El crédito original no haya superado los US\$ 80.000 (dólares estadounidenses ochenta mil) de la fecha de su otorgamiento.

F) La deuda hubiere sido asumida por su actual titular con anterioridad al 1º de enero de 2009.

G) Se encuentre al día en tributos nacionales y departamentales sobre el inmueble.

Sin perjuicio de lo recién mencionado, será la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) quien publicará en su página web² la nómina de beneficiarios que se encontrarán al amparo de lo establecido en la Ley.

La ley prevé las siguientes formas de reestructuración del crédito:

- 1. Reducción de tasa de interés de 2,5% máximo** (Art. 5 Literal B): Se mantendrá la tasa actual del crédito no pudiendo superar en ningún caso el 2,5% (dos con cinco por ciento) a quienes hayan asumido el crédito entre el 1º de enero de 1994 y el 31 de diciembre de 2008.
- 2. Reducción de tasa de interés al 0%:** (Art. 5 Literal A): Se ajustará la tasa de interés a 0% (cero por ciento) a quienes hayan asumido el crédito antes del 31 de diciembre de 1993. Es decir, quienes llevan 30 (treinta) años como titulares del crédito.

² ¿Cómo saber si el titular aplica al beneficio? Consultar en <https://www.anv.gub.uy/planur>



- 3. Cancelación del crédito:** (Art. 4): Tendrá lugar la cancelación del crédito cuando se generen las siguientes condiciones: **i)** transcurridos 40 (cuarenta) años o más, desde la asunción de la deuda por su actual titular; **ii)** se hayan abonado un mínimo de 110 (ciento diez) pagos en los diez años previos al momento de aplicación del beneficio; **iii)** y que el saldo de capital a pagar considerando el 65% de los colgamentos al momento de aplicación del beneficio sea igual o inferior al 65% del capital adeudado al momento de la asunción del crédito por su actual titular.

Una vez extinguido el crédito ¿se debe cumplir con algún procedimiento adicional?

El artículo 4 del referido texto ordenado, condiciona dicha extinción a que se otorgue dentro del **plazo³ de dos años** la escritura de Cancelación de hipoteca o la escritura de Compraventa en cumplimiento de Promesa.

En caso de incumplimiento del plazo previsto por parte del deudor, dará lugar a la no extinción de los saldos pendientes de pago.

³ Plazo de dos años: comenzará a computarse a partir de los 180 días desde la publicación en el sitio web de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV).

