

ACTA N° 14.751

SESIÓN EXTRAORDINARIA
DEL JUEVES 06 DE AGOSTO DE 2020

En Montevideo, a los seis días del mes de agosto de dos mil veinte, a las quince horas en la sala de sesiones, se reúne el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, con la presencia de los señores Presidente Dra. Casilda Echevarría, Vicepresidente Lic. Marcos Laens y Director Ec. Gabriel Frugoni.

Actúa en Secretaría el señor Secretario *ad hoc* de Directorio Pablo Lorenzo.

Están presentes los señores Gerente General Ec. Álvaro Carella, Asesor Letrado de Directorio Dr. Héctor Dotta y Asesor de Presidencia Dr. Álvaro Diez de Medina.

A continuación, se tratan los siguientes asuntos:

N° 0501

DIRECTORIO - APROBACIÓN DE ACTA - Se da lectura al acta número catorce mil setecientos cuarenta y siete, correspondiente a la sesión celebrada el día veintitrés de julio de dos mil veinte, la que se aprueba.

N° 0504

Expediente N° 2020-52-1-06724 - DIRECTORIO - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - ANTEPROYECTO DE MODIFICACIONES LEGISLATIVAS - EXPOSICIÓN DE MOTIVOS - Se aprueba su remisión al Poder Ejecutivo.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales con fecha 5 de agosto del corriente, cuyo texto se transcribe a continuación:

"VISTO: Que la División Servicios Jurídicos y Notariales plantea la conveniencia de formular a nivel de anteproyecto ciertas modificaciones legislativas, recogiendo las inquietudes de diversas Gerencias del BHU.

CONSIDERANDO: I) Lo informado por la referida División en el anteproyecto que se acompaña con su exposición de motivos.

II) Que la Asesoría Letrada del Directorio y Gerencia General comparten el anteproyecto formulado.

III) Que se entienden convenientes y oportunas las modificaciones propuestas para el mejor funcionamiento del BHU y el cumplimiento de sus cometidos, cuyos fundamentos surgen de la exposición de motivos propuesta.

IV) Que sin perjuicio de lo anterior y, como fundamento del voto parcialmente discordante, se deja constancia que no se comparten las modificaciones que se propician por los servicios, a la potestad de extender la ejecución extrajudicial del BHU a los créditos otorgados con posterioridad al límite temporal establecido en el Art. 36 de la Ley 18.125, ni a la posibilidad de que el BHU pueda ceder los créditos morosos a terceros.

RESUELVE: 1.- Remitir al Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, como anteproyecto de norma legislativa, cuyo texto se transcribe a continuación:

1.1. “Sustituyese el artículo 18° de la Carta Orgánica, el que quedará redactado de la siguiente forma: Artículo 18 - El Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) actuará como institución financiera especializada en el crédito hipotecario, para facilitar el acceso a la vivienda, rigiéndose en su actividad bancaria de acuerdo a las normas que fije el Banco Central del Uruguay (BCU). Para el cumplimiento de su cometido, dispondrá de los siguientes poderes:

A) Otorgar créditos en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables, con garantía hipotecaria:

a) A personas físicas, para la adquisición, construcción, refacción o ampliación de la vivienda.

b) A personas jurídicas para viviendas de sus integrantes, para iguales destinos, cuando cuente para ello con la total garantía del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT), de fondos especiales o depósitos afectados a tal fin.

c) A beneficiarios de subsidios que el MVOT otorgue para la adquisición, construcción o refacción de viviendas, como complemento del mismo, y con el previo acuerdo de dicho Ministerio.

B) Negociar, administrar y emitir todo tipo de valores negociables, cualquiera sea su modalidad, en el país o en el extranjero, por cuenta propia o de terceros. Las emisiones de valores por cuenta propia se realizarán en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables.

C) *Vender, permutar y adquirir inmuebles en el proceso de recuperación de créditos o como forma de reconversión de activos, conforme establezca la reglamentación que dictará el Directorio del Banco. Cuando se enajene un inmueble propiedad del organismo para su reconversión, operará de pleno derecho la cesión legal de las promesas de compraventa inscriptas o no que existieren, en cabeza del adquirente.*

D) *Prestar servicios de locación de cajas de seguridad, cobranza, guarda y administración de valores de terceros.*

E) *Disponer que la oficina, institución o empresa que abone sueldo o pasividad a beneficiarios de créditos del BHU, retenga el importe necesario para cubrir los pagos de dichos créditos. A tal efecto, mientras el prestatario perciba sueldo, jubilación o pensión, la oficina, institución o empresa encargada de abonar dicho sueldo, jubilación o pensión, retendrá mensualmente de su importe la cuota correspondiente a la operación realizada, y la entregará al BHU en forma inmediata. A los efectos de lo dispuesto precedentemente se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 1° de la Ley N° 17.062, de 24 de diciembre de 1998, debiéndose tomar los ingresos nominales del núcleo familiar, deducidos los descuentos legales y la prioridad será la establecida por la Ley N° 17.829, de 18 de setiembre de 2004, en la redacción dada por el artículo 7° de la Ley N° 17.940, de 2 de enero de 2006, y por el artículo 138 de la Ley N° 18.046, de 24 de octubre de 2006.*

Bastará para ello que el pedido de retención le sea solicitado por el BHU. En el caso de los obreros a jornal, las retenciones se harán proporcionalmente a la forma de pago, sea éste semanal o quincenal; en la forma establecida en el inciso anterior, si es mensual.

Los incumplimientos de verter los montos retenidos podrán ser sancionados con una multa cuyo importe no superará en tres veces el monto correspondiente de la retención, sin perjuicio de los recargos por mora correspondientes y lo dispuesto en materia penal.

F) *Captar depósitos del público en caja de ahorro y mediante depósitos a plazo fijo en general siempre que el plazo contractual de estos últimos sea superior a un año, en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables.*

Asimismo, podrá captar depósitos del público a través de cuentas de pago de nómina, para el pago de las remuneraciones y de toda otra partida en dinero que tengan derecho a percibir

los trabajadores en relación de dependencia, cualquiera sea su empleador.

El saldo total de depósitos a plazo fijo del público, no podrá exceder el 20% (veinte por ciento) del patrimonio contable al cierre del año anterior.

Para el cálculo del tope establecido precedentemente, no se computarán los certificados de depósito a plazo fijo, las obligaciones hipotecarias reajustables, las obligaciones negociables y cualquier otro valor negociable emitido por el Banco.

G) Invertir los excedentes financieros, para lo cual podrá constituir depósitos en el BCU o en otros bancos públicos o privados, y adquirir títulos del Gobierno Central y títulos emitidos por el BCU.

H) Prestar, a título oneroso, los servicios de asesoramiento relativos a la especialidad técnica del BHU, en los términos previstos en el artículo 271 de la Ley N° 16.462, de 11 de enero de 1994.

I) Constituir o adquirir sociedades comerciales, o participar en sociedades públicas o privadas, nacionales o extranjeras, existentes o a crearse.

J) Otorgar créditos en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables, para la refacción o ampliación de la vivienda sin garantía hipotecaria a:

1) Personas físicas.

2) Personas jurídicas para viviendas de sus integrantes.

Estos créditos solamente pueden otorgarse en caso que el Reglamento que dicte el Banco Hipotecario del Uruguay a efectos de instrumentarlos sea aprobado por el Poder Ejecutivo.

K) Contraer pasivos con otras instituciones financieras reguladas y controladas por el Banco Central del Uruguay.

El saldo total de depósitos de instituciones financieras, no podrá exceder el 20% (veinte por ciento) del patrimonio contable al cierre del año anterior.

Para el cálculo del tope establecido precedentemente, no se computarán los certificados de depósitos a plazo fijo, las obligaciones hipotecarias reajustables, las obligaciones negociables y cualquier otro valor emitido por el Banco".

L) Ceder onerosamente los créditos garantizados con hipoteca que se encuentren en situación de morosidad, habiendo transcurrido ciento ochenta días desde el incumplimiento de una cuota del mutuo. Para la validez y eficacia del negocio se prescindirá de la notificación al deudor, que no podrá bajo

ningún pretexto oponerse a la cesión. El Banco responderá de la existencia y legitimidad del crédito, pero en ningún caso lo hará por la solvencia del deudor cedido."

1.2. "Sustituyese el artículo 2 de la Ley 18.125, el que quedará redactado de la siguiente forma: (Base del remate). Para el remate previsto en los artículos 80 y 81 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay la base será el equivalente al 50% del valor de tasación del inmueble realizada por tasador designado por el propio Banco."

1.3. "Sustituyese el artículo 36 de la Ley 18.125, el que quedará redactado de la siguiente forma: (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 y Ordenamiento Territorial, sin importar la fecha de otorgamiento del crédito.

B) La ejecución de créditos otorgados por el Banco Hipotecario del Uruguay sin importar la fecha de otorgamiento del crédito.

C) La ejecución de créditos a que refiere el inciso primero del artículo 34 de la presente ley".

1.4. "Sustituyese el artículo 45 de la Ley 18.125, el que quedará redactado de la siguiente forma: (Juzgados competentes). Son competentes para conocer en la preparación, así como en la ejecución de los créditos hipotecarios, que se regulan por la presente ley, los juzgados del lugar del inmueble hipotecado, admitiéndose la prórroga de competencia".

1.5. "Sustituyese el artículo 80 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, el que quedará redactado de la siguiente forma: "El Banco podrá ejecutar judicialmente a sus deudores o proceder a la venta de las propiedades hipotecadas por sí y sin forma alguna de juicio, ordenando el remate público con una base del 50% del valor de tasación del inmueble realizada por tasador designado por el propio Banco, en los casos siguientes y cuando:

1. Falten, en la época fijada en el contrato, al pago de las cuotas y dejen transcurrir noventa días sin reparar la falta, no solicitar espera, la que podrá ser concedida o negada.

2. *En los préstamos en dinero efectivo, sin anualidades, el deudor no pague la deuda a su vencimiento, procediendo a la ejecución, noventa días después del vencimiento, si no se le acordara alguna prórroga; y*

3. *En el caso de siniestro, a que se refiere el artículo 69, no reconstruya la propiedad.*

La ejecución deberá estar precedida de una intimación de pago, al deudor principal y al hipotecante, si este último es persona distinta de aquél.

La intimación será con plazo de diez días hábiles, a contar desde el día hábil siguiente a la intimación efectuada y deberá verificarse por telegrama colacionado, actuación administrativa, acta notarial o diligencia judicial”.

1.6. *“Sustituyese el artículo 82 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay , el que quedará redactado de la siguiente forma: Si la venta, no se realiza, los Jueces ordenarán, a solicitud del Banco, sin más constancia que la de haber fracasado el remate verificado, le sea adjudicada la propiedad sin audiencia del deudor, ni más trámites que la presentación de la escritura de la hipoteca, otorgándole la escritura correspondiente por el importe de la suma que había servido de base para el remate, quedando así el Banco en condiciones de liquidar la cuenta para el cobro del saldo personal”.*

1.7. *“Sustituyese el artículo 89 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, el que quedará redactado de la siguiente forma: En los remates judiciales o extrajudiciales realizados en aplicación de la presente Carta Orgánica, el Banco podrá realizar ofertas de hasta el 90% (noventa por ciento) del valor de tasación del inmueble realizada por tasador designado por el propio Banco, en tanto no supere el capital adeudado en la moneda de origen y los gastos producidos”.*

1.8. *“(Notificación a entidades estatales titulares de inmuebles). Cuando el deudor de expensas y demás gastos comunes (artículo 5° de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946) sea una entidad estatal, la convocatoria a asambleas de copropietarios, intimaciones de pago, notificaciones judiciales o extrajudiciales deberá dirigirse también al domicilio de dicha entidad”.*

Toda vez que la entidad estatal adeude expensas y demás gastos comunes correspondiente a seis meses vencidos, la Copropiedad o quien corresponda, deberá notificar esta situación a la entidad estatal. La notificación se efectuará mediante telegrama colacionado, nota u otro medio auténtico.

En caso de no realizarse la precedente notificación o, fuera de los treinta días calendario siguientes al período adeudado, la copropiedad no podrá reclamar a la entidad estatal intereses ni reajustes alguno.

La Copropiedad no podrá accionar contra la entidad estatal por cobro de expensas y demás gastos comunes mientras no acredite haber cumplido dicha obligación.

Lo dispuesto en este artículo es de orden público y se aplica a todos los regímenes de propiedad horizontal y a los condominios ya existentes, cualesquiera fuesen las estipulaciones contractuales o de los reglamentos de la copropiedad”.

2.- Aprobar la siguiente exposición de motivos de las modificaciones propuestas:

Las modificaciones legislativas que se presentan, pueden aglomerarse en los tres grupos cuya motivación se presenta a continuación:

2.1. *Modificaciones al Art. 18° de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay*

Se propicia establecer ciertas modificaciones al Art. 18° de la Carta Orgánica del BHU, en orden de potenciar el cometido consistente en actuar como institución financiera en el crédito hipotecario para facilitar el acceso a la vivienda, aprovechando los beneficios de la experiencia adquirida, y de mejorar la seguridad jurídica en ciertas operaciones.

Como efecto no previsto de que los bancos de plaza mantuvieran cuentas de nómina, se advierte una desventaja competitiva para el BHU en cuyo elenco de actividades no incluye este tipo de cuentas, respecto del trato y conocimiento del cliente con necesidad y potencialidad de acceder a un crédito hipotecario para el acceso a la vivienda.

Para ello se propone una mayor amplitud para captar depósitos del ahorro público y, en particular, mediante cuentas en caja de ahorro de nómina, u otras modalidades de ahorro, manteniéndose la unidad de moneda pesos uruguayos, en UR o UI.

Se equipara asimismo las competencias con las de los bancos de plaza, mediante la posibilidad de ceder los créditos garantizados con hipoteca en situación de morosidad.

Ello, si bien las potestades que acuerdan al Directorio los artículos 96 y 99 de la Carta Orgánica se entienden abarcativas de realizar negocios relacionados con la especialidad del Banco y típicamente civiles como la cesión de créditos, venta de inmuebles y de promesas, la inclusión de las normas que se

proponen, despejan toda duda sobre la facultad de ceder créditos y dotan de seguridad jurídica al marco normativo que habilitaría al BHU a una línea de actividad consistente en vender créditos morosos y/o bienes con cesión legal de promesas que, por su gestión u otras razones, se entienda pertinente deban tener ese destino, como por ejemplo, para simplificar la gestión del recupero de activos.

Asimismo, en la búsqueda de soluciones que eliminen o mitiguen los riesgos provenientes de deudores cedidos o de cesionarios, se eliminan requisitos de notificación al deudor, equiparando las soluciones a las disponibles en el derecho vigente para los bancos de plaza.

Para casos de inmuebles de los que sea titular el BHU, con promesas inscriptas con saldo de precio, o sin estas, pero se desconozca la existencia de promesas no inscriptas (ejemplo inmuebles provenientes de INVE por Decreto Ley 14.666), se propone estructurar un régimen de enajenación simplificada, basada en la cesión legal de las promesas, en favor de los adquirentes de los inmuebles.

En caso de las promesas que encuadren en los requisitos de la Ley 8.733, las mismas ya cuentan en el inciso primero del artículo 17 de la ley, con una disposición que implica la cesión legal de derechos y obligaciones de la promesa, en cabeza del adquirente. La cesión legal no tiene la nota de trilateralidad que caracteriza a la cesión voluntaria, resultando la solución propuesta de mayor seguridad jurídica para los promitentes compradores deudores, o sus eventuales sucesores a cualquier título.

El término “reconversión” de un activo es usado para significar transformar o mutar la forma del activo. Resulta más amplio que el concepto de pasar un activo a líquido, en tanto permite otras variantes, ejemplo permutas, ventas con pago mediante instrumentos financieros entre otros.

2.2. Modificaciones al régimen de ejecuciones de créditos hipotecarios morosos

Las modificaciones en el ámbito de las ejecuciones de créditos vigentes morosos, apuntan a facilitar y minimizar los costos de ejecución de garantías con miras a obtener un mercado hipotecario y del crédito a la vivienda más eficiente.

Se busca extender el ámbito de la ejecución extrajudicial de créditos hipotecarios a todos los créditos otorgados por el Organismo, sin importar la fecha de otorgamiento. Dicha solución era la que preveía el sistema de la Carta Orgánica del

Banco Hipotecario del Uruguay con anterioridad a la sanción de la Ley 18.125 –aplicable también a las ejecuciones de la Agencia Nacional de Vivienda- y el previsto actualmente para la ejecución de los créditos otorgados por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Cabe destacar que la ejecución extrajudicial se caracteriza por su celeridad, pero sin vulnerar ni cercenar los principios del debido proceso legal ni ningún derecho de defensa, tal como ha entendido monolíticamente la Suprema Corte de Justicia en múltiples fallos, estableciendo la constitucionalidad de la solución legal de la Carta Orgánica del BHU en materia de remates extrajudiciales. Por otra parte, no habría ninguna razón jurídica ni de mérito para mantener la solución para créditos dados con anterioridad a una fecha prevista y no a los posteriores, creando una inconsistencia, que se agrega a las dificultades en la fase judicial del procedimiento de “ejecución simplificada” (el que resulta en su ejecución también extrajudicial), por demás compleja y que viene generando dilaciones.

Se reduce la base del remate, aunque sin llegar al régimen general previsto en el Código General del Proceso, que permite la ejecución hipotecaria sin base y al mejor postor, y se elimina la necesidad de que existan dos remates frustrados para que el organismo se adjudique la propiedad, bastando uno solo para que ello suceda, en el punto, resulta similar solución a la de la ejecución simplificada.

Asimismo, se establece como criterio general la necesidad de practicar una intimación de pago en forma previa a la ejecución, ya sea para ejecuciones judiciales o extrajudiciales, similar a la prevista para la “ejecución simplificada” de la Ley 18.125.

Por último, la modificación del artículo 89 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay en la redacción dada por el artículo 369 de la Ley N° 19.149 apunta a mejorar las condiciones en que el Organismo puede defender su crédito en remate. La actual redacción establece un doble límite para la realización de posturas de hasta el 90% (noventa por ciento) del valor de tasación del inmueble, siempre que no supere el doble del valor catastral del mismo. En la redacción propuesta se sugiere que se puedan admitir ofertas con el límite del 90% del valor de tasación, siempre que no superen el valor del crédito y gastos asociados.

2.3. Copropiedad: cobro de gastos y expensas comunes.

En materia de gastos comunes se busca evitar la situación de indefensión en que por ignorancia de la deuda quedan las entidades estatales titulares de inmuebles ante la copropiedad, por efecto del desconocimiento de la falta de pago del promitente comprador o usuario de la finca a cualquier título. La norma es de un tenor similar a la establecida en el Art. 20 de la Ley 15.799 vigente, que establece la obligación de los arrendadores de notificar a los fiadores los adeudos de su afianzado en casos de arrendamiento.

3.- Señalar que el presente anteproyecto es aprobado por unanimidad, salvo por la modificación del artículo 36 de la Ley 18.125 y la propuesta de agregar el literal L) al Art. 18 de la Carta Orgánica, los cuales el Sr. Director Ec. Gabriel Frugoni vota de forma discordante. A continuación, se transcribe el texto de las modificaciones aprobadas por mayoría:

1.3. "Sustituyese el artículo 36 de la Ley 18.125, el que quedará redactado de la siguiente forma: (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 y Ordenamiento Territorial, sin importar la fecha de otorgamiento del crédito.

B) La ejecución de créditos otorgados por el Banco Hipotecario del Uruguay sin importar la fecha de otorgamiento del crédito.

C) La ejecución de créditos a que refiere el inciso primero del artículo 34 de la presente ley".

L) Ceder onerosamente los créditos garantizados con hipoteca que se encuentren en situación de morosidad, habiendo transcurrido ciento ochenta días desde el incumplimiento de una cuota del mutuo. Para la validez y eficacia del negocio se prescindirá de la notificación al deudor, que no podrá bajo ningún pretexto oponerse a la cesión. El Banco responderá de la existencia y legitimidad del crédito, pero en ningún caso lo hará por la solvencia del deudor cedido."

Nº 0505

Expediente Nº 2020-52-1-06680 - MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - DESIGNACIÓN DE REPRESENTANTES PARA LA COORDINACIÓN DEL ARTICULADO DEL PRESUPUESTO QUINQUENAL 2020-2024 - Se dispone la designación del Dr. Héctor Dotta.

VISTO: La resolución del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial Nº 1155/2020, mediante la cual se dispuso la designación de los Dres. Juan Carlos Gómez y Rosana Díaz como encargados de coordinar el articulado del Presupuesto Quinquenal 2020-2024 con las unidades ejecutoras dependientes de dicha Secretaría de Estado.

CONSIDERANDO: Que corresponde designar al representante del Banco para cumplir dichas tareas de coordinación con el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

SE RESUELVE: Designar al Dr. Héctor Dotta a los efectos detallados en el CONSIDERANDO precedente”.

Las resoluciones números 0502/20 y 0503/20 no se publican por ser de carácter “reservado”, según lo dispuesto por el artículo 9º de la Ley Nº 18.381 y lo dispuesto por RD Nº 0181/14 de fecha 12 de junio de 2014.