

ACTA N° 14.889
SESIÓN EXTRAORDINARIA
DEL MIÉRCOLES 17 DE MAYO DE 2023

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

Actúa en Secretaría el Secretario *ad-hoc* de Directorio Sr. Bruno Alonso.

Están presentes los señores Gerente General Ec. Álvaro Carella, la Encargada de despacho de la Gerencia General Ec. Laura Zunino y el Asesor Letrado Dr. Héctor Dotta.

A continuación, se tratan los siguientes asuntos:

N° 0168

Expediente N° 2023-52-1-01087 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - ANTEPROYECTO NORMATIVO PARA SU INCLUSIÓN EN LA LEY DE RENDICIÓN DE CUENTAS - Se aprueba su remisión al Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales, de fecha 4 de mayo del corriente, que a continuación se transcribe:

"VISTO: El informe de la División Servicios Jurídicos y Notariales, que plantea la conveniencia de formular a nivel de anteproyecto ciertas modificaciones legislativas, recogiendo las inquietudes de diversas Gerencias del Banco Hipotecario del Uruguay.

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

II) 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.

RESUELVE: 1.- Remitir al Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la siguiente exposición de motivos sobre las normas propuestas:

"Anteproyecto modificaciones normativas aplicables al BHU - Exposición de motivos.

1.1. Intercambio de datos BROU-BHU.

En virtud del creciente inter-relacionamiento entre el BROU y el BHU con el objetivo de potenciar los negocios de ambos Bancos Públicos, se propone

eliminar un obstáculo al cruce de información y datos personales de sus clientes (en forma directa o a través de sus empresas subsidiarias que operan en el ámbito del derecho privado). Esta medida se espera permita ofrecer recíprocamente productos segmentados por el perfil de cliente, para lo cual se torna imprescindible la comunicación de datos y su tratamiento.

En ese sentido, se propone una autorización legislativa que permita el cruce de la mencionada información, sin que ello implique menoscabo a la arquitectura general de la normativa de protección de datos personales y de secreto profesional bancario conforme se expondrá, dado que se habilita una excepción que como tal, es de interpretación estricta y únicamente aplicable a la comunicación de información ya referida.

En lo que respecta a la Ley N° 18.331 de Protección de Datos Personales, la misma establece la posibilidad de prescindir del consentimiento del titular de los datos para comunicar información, si así lo dispone una ley de interés general. El carácter público de las entidades que quedarían habilitadas a la comunicación de datos, y el interés por potenciar sus líneas de negocios en forma recíproca, operando como un holding bancario, entendemos fundamenta holgadamente la adopción por vía legislativa de la autorización en análisis.

Un antecedente normativo con igual espíritu, es la norma del artículo 35 del Decreto Reglamentario N° 414/009 de 31 de agosto de 2009, reglamentario de la Ley N° 18.331, que autorizó la transferencia internacional de datos entre filiales y casas matrices en empresas multinacionales, así como para organismos internacionales.

Adicionalmente, el reconocimiento de la existencia de conjuntos económicos en el sistema bancario se verifica en la última rendición de cuentas (Ley N° 20.075) que en su artículo 494 admitió que las instituciones de intermediación financiera realicen operaciones ajenas a su giro cuando se trate de empresas que el Banco Central del Uruguay defina como conjunto económico.

La norma que se propone, mantiene el mismo espíritu, en tanto habilita una autorización especial con miras al óptimo funcionamiento del sistema público bancario.

Otro antecedente en nuestro sistema jurídico es el artículo 189 de la Ley N° 19.438 que autoriza a la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (UTE), a la Administración Nacional de Telecomunicaciones (ANTEL), y a la Administración de las Obras Sanitarias del Estado (OSE), a aportar los datos que le sean requeridos por los Gobiernos Departamentales para el control de los tributos que recauden estos últimos.

1.2. Situación complejos BPS construidos en inmuebles propiedad del BHU.

En el marco de lo dispuesto por el artículo 7 de la Ley N° 15.900 y del Decreto 123/997 más normas complementarias, se construyeron complejos

habitacionales con destino a vivienda de jubilados y pensionistas del Banco de Previsión Social (BPS) en predios propiedad del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU).

Por imperio de los Decretos Leyes números 14.721 y 14.843 el BPS se vio obligado a transferir la propiedad de determinadas viviendas a los ocupantes de las mismas en determinadas condiciones. En dicha normativa se previó expresamente la situación de complejos habitacionales construidos en inmuebles propiedad del BHU (DL 14.721 Art. 1 Lit. 6).

En la actualidad, el BHU, a partir de la sanción de las leyes números 17.596 y 18.125, en los años 2002 y 2007, respectivamente, fue definido como una 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). Dichas normas, determinaron una reducción sustancial tanto de las competencias del Banco, como de su estructura administrativa.

Con el referido devenir normativo, las competencias relativas a los programas de vivienda para jubilados y pensionistas se definieron -y así continúa en la actualidad- dentro de la órbita del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y del BPS.

De esta manera, en el marco de lo establecido por la Ley N° 17.292 Art. 43 a 46, Ley N° 18.340 y Decreto 397/009 Art. 2 corresponde al Banco de Previsión Social, la titularidad de las soluciones habitacionales destinadas a jubilados y pensionistas bajo las distintas formas y regímenes que se establezcan y la administración de los subsidios que en el marco de las mismas se otorguen.

Sin embargo, producto de reminiscencias históricas, el BHU continúa manteniendo dentro de sus activos un conjunto de inmuebles ajenos a su actual perfil comercial y a los cometidos asignados por su Carta Orgánica.

Concretamente, de acuerdo al artículo 4 del Decreto 123/97 los inmuebles correspondientes a dichas viviendas debieron transferirse gratuitamente en propiedad al BPS. Sin embargo, se han detectado inmuebles que, a la fecha, continúan en propiedad meramente formal del BHU, aunque su disposición con todos los atributos del dominio lo son del BPS. Cabe destacar que, si bien en la actualidad el Decreto referido no se encuentra vigente, los Complejos Habitacionales fueron construidos y entregados durante la vigencia del marco normativo que viene de describirse, momento en el cual el BHU jugaba un papel primordial en la ejecución de políticas de vivienda a nivel nacional a través de la construcción.

En ese sentido, y fruto de una labor interinstitucional (Comisión de Análisis en relación a Carteras de bienes Inmuebles BPS-ANV-BHU) a la fecha se ha confirmado la existencia de dos complejos habitacionales que en su totalidad encuadran en el supuesto normativo del artículo 4 referido, es decir, inmueble propiedad del BHU en donde se construyó un complejo con destino

a ser utilizado para vivienda de jubilados y pensionistas según designación y administración del BPS.

Tal es el caso del complejo habitacional F-10 A, ubicado en el inmueble empadronado con el número 19.769 del Departamento de Rivera compuesto por diecisiete (17) unidades de propiedad horizontal y del complejo habitacional CR-91 ubicado en el inmueble empadronado con el número 55.591 del Departamento de Montevideo compuesto por ochenta y ocho (88) unidades de propiedad horizontal.

1.3. Desafectación de inmuebles propiedad del Banco Hipotecario del Uruguay a favor del Banco de Previsión Social.

No obstante, lo anterior, se tiene la certeza de que existen otros Complejos en igual situación, o, que si bien no en su totalidad, algunas de las unidades siguen siendo propiedad del BHU lo cual se encuentra en proceso de análisis de la referida Comisión, cuya regularización se hace imperiosa por lo que se propone la norma habilitante para que los Organismo puedan acordar sucesivas transferencias.

Si bien los inmuebles en muchos casos registran adeudos pendientes de pago, una vez se regularice la propiedad de los mismos en favor del BPS, siendo éste quien utiliza los inmuebles desde su construcción, se encuentra exonerado del pago de tales conceptos.

1.4. Situación Complejo CR-90 padrón 408.483 de Montevideo, hoy CENTRO NACIONAL DE INFORMACIÓN Y REFERENCIA DE LA RED DROGAS "PORTAL AMARILLO".

El inmueble empadronado con el número 408.483 del Departamento de Montevideo identificado como Complejo Habitacional CR-90 se encuentra constituido por 46 unidades de propiedad horizontal.

El mismo fue construido por el BHU en inmueble de su propiedad en aplicación de lo dispuesto por el artículo 7 del Decreto Ley 15.900 a los efectos de su posterior transferencia al Banco de Previsión Social quien lo facilitaría para la vivienda de jubilados y pensionistas. La entrega del referido complejo habitacional al BPS tuvo lugar en el mes de diciembre del año 1999.

No obstante ello, actualmente y desde hace más de quince años el inmueble no se encuentra en posesión del BPS, sino del denominado Centro Nacional de Información y Referencia de la Red de Drogas "Portal Amarillo", dependiente del Servicio de Salud Mental de la Administración de los Servicios de Salud del Estado de ASSE, no contando el BPS ni ASSE con información alguna en relación a la fecha y forma de transferencia de dicha ocupación.

Allí se da respuesta al consumo problemático de drogas en la órbita pública. Cuenta con tres dispositivos: el ambulatorio, el residencial y el centro diurno. Dispone de un equipo interdisciplinario que posibilita un abordaje integral

del usuario, además de trabajar en red con otros centros. A este, “de puertas abiertas”, también pueden ingresar usuarios por indicación judicial.

Al Portal Amarillo se deriva a personas que no pueden detener el consumo en “el afuera”, en casos en que el tratamiento ambulatorio fracasó o el consumo es tan intenso que primero se las interna para lograr el cese.

Desde el BHU se mantuvieron gestiones tanto en el marco de la Comisión Interinstitucional BPS-BHU como con la Dirección de servicios notariales de ASSE, quienes confirman la voluntad de dicha Administración de adquirir el inmueble a título gratuito haciéndose cargo de las deudas que por tributos existen regularizando de esta forma la propiedad del inmueble y permitiendo la continuidad de la gestión.

1.5. Interrupción prescripción norma interpretativa – Carta Orgánica BHU.

Se advierte que no se encuentra expresamente establecido en la Carta Orgánica del BHU el efecto interruptivo de la prescripción extintiva ante la intimación previa referida habiendo autores que sostienen que las vías de interrupción de la prescripción se encuentran establecidas de forma taxativa en el Código Civil (1232 y siguientes) y en el Código de Comercio (1013 y siguientes), desconociendo que la intimación de pago extrajudicial configure una forma de interrupción.

1.6. Anuncios en ejecución extrajudicial.

La norma propuesta apunta a disminuir los gastos vinculados a la ejecución extrajudicial, que en muchos casos atenta contra la regularización de la deuda por los deudores e incide en la liquidación final del crédito.

Se aspira a reducir el contenido mínimo de los avisos publicados, dejando una referencia al sitio web institucional de donde surgirá la publicidad in extenso.

1.7. Aumento tope garantía de alquiler.

Se propicia ampliar el límite previsto en el Art. 38 del Decreto Ley 14219 con el objeto de hacer más competitivo el producto “garantía de arrendamiento”, que en ocasiones no resulta suficientemente tuitivo de los intereses de los propietarios, atento a la poca cobertura que otorga (máximo 5 meses para inmuebles con destino casa habitación y 10 meses para otros destinos).

Se han desplegado en el mercado ofertas de aseguradoras, las cuales tienen una cobertura muy superior, de entre 24 y 36 meses, las cuales resultan más atractivas para los propietarios de inmuebles, pero generan costos adicionales al arrendatario.

El producto garantía de arrendamiento del BHU, el cual tiene su fuente normativa en la norma cuya modificación se proyecta, es un depósito en unidades indexadas, por lo que el arrendatario que dio cumplimiento con sus obligaciones recibe al finalizar el arriendo una cifra reajustada conforme la evolución de la UI, percibiendo el BHU únicamente una comisión por

gestión que actualmente se encuentra en el 5% del monto depositado (la más baja del mercado de acuerdo a nuestros análisis).

En definitiva, se persigue por intermedio de esta modificación legal, aumentar el tope legal establecido, con miras de acercar al producto a los intereses del mercado de arrendamientos, haciéndolo más apetecible para los propietarios de inmuebles y favoreciendo, en definitiva, a los arrendatarios de inmuebles que son quienes, de otra forma, absorben el costo de las garantías.

1.8 Modificación al artículo 61 de la Carta Orgánica.

La redacción actual del Artículo 61 de la Carta Orgánica establece: “Por el hecho de otorgar la escritura respectiva, los deudores transfieren a la Institución los derechos que les acuerda el artículo 1.844 del Código Civil. El Banco no hará entrega alguna al prestatario sin que previamente el empresario de las obras o constructor se haya notificado de la cesión a que se refiere el inciso precedente, notificación que será hecha por un escribano funcionario del Banco”.

La norma establecida en la Carta Orgánica responde a otra realidad del Banco Hipotecario del Uruguay, en la que los préstamos se otorgaban teniendo de forma presencial a todas las partes involucradas.

Se entiende que es un requisito arcaico, innecesario y que complejiza la operativa del Banco Hipotecario del Uruguay que los arquitectos, ingenieros, constructores o empresas constructoras concurren personalmente al banco para ser notificados por un Escribano que tenga la calidad de funcionario del BHU.

Por lo que viene de decirse, resulta poco eficiente para la operativa Bancaria y del cliente dar cumplimiento al requisito de que la notificación de la cesión sea efectuada por un escribano funcionario del Banco.

En suma, siendo que la notificación de la cesión puede ser hecha por un Escribano que no sea funcionario de BHU, o por un funcionario del BHU no escribano y con el objetivo de facilitar la misma para todas las partes, se sugiere que se modifique la norma eliminando la referencia a “notificación que será hecha por un escribano funcionario del Banco” haciéndose referencia únicamente a que se realice dicha notificación.

En consecuencia, con la presente modificación, quedaría habilitado para notificar la cesión no sólo el funcionario escribano del BHU, sino también el Escribano Público del cliente o parte interesada, o un funcionario del BHU que no sea Escribano.

1.9. Modificación artículo 18 Carta Orgánica.

En aras de maximizar las posibilidades de negocio del BHU, se propone la posibilidad de realizar préstamos para la adquisición de terrenos con destino vivienda, extremo cuya acreditación el Banco deberá reglamentar (presentación de declaración jurada, proyecto u otros). Se entiende que esta propuesta es alineada con la Misión del Banco relativa a facilitar soluciones

a las familias para el acceso a la vivienda, con un adecuado balance de riesgo, en virtud de la posibilidad de constituir garantía real sobre el inmueble a adquirirse.

1.10. Derogación de limitación a aceptar terrenos baldíos como garantía de préstamos.

A efectos de lograr una adecuada armonía con la modificación referente a la posibilidad de adquirir terrenos con préstamo del Banco, es menester eliminar la limitación establecida al respecto, en el artículo 52 de la Carta Orgánica.

1.11. Norma caracterización urbana.

La Ley 19.996 (Rendición de Cuentas ejercicio 2020 -que entró en vigencia el pasado 1° de enero de 2022 según lo dispuesto por su artículo 2-) en su artículo 125 modificó el referido artículo 178 de la Ley 17.296 ampliando considerablemente las facultades de la DNC en relación a la DJCU pudiendo -entre otros- efectuar mediante actuación catastral (esto es, de oficio) la actualización de la situación de un inmueble, intimar a los propietarios a efectuarla y agregó el control expresamente -de la existencia y vigencia- de la DJCU a la Dirección General Impositiva en oportunidad de controlar el impuesto a las transmisiones patrimoniales: “La Dirección General Impositiva, a los efectos del control de la tributación que correspondiere, exigirá la existencia y vigencia de la Declaración Jurada de Caracterización Urbana.” Con la aprobación de la Ley N° 19.996 el MEC - DGR emitió la Circular N° 08/2021 vinculante para los registradores en la que fijó las pautas para cumplimentar los controles impuestos por la modificación normativa comentada reivindicando la necesidad de controlar la existencia y vigencia de la DJCU ante cada inscripción.

La posibilidad de efectuar la DJCU sin contar con el ingreso al interior del inmueble, se modifica por efecto de un cambio de criterio administrativo en los servicios de la DNC quienes comenzaron a observar y no autorizar las DJCU efectuadas sin fotos del interior del inmueble de que se trate. Sin embargo, atendiendo a casos en los cuales los acreedores gestionantes del cobro de su deuda, se ven impedido de escriturar la traslación del dominio de que se trate por carecer del ingreso al inmueble, la Ley N° 20.075, en su artículo 361 incorporó una excepción a la obligación de efectuar declaración jurada para los casos de ejecuciones judiciales o escrituraciones judiciales de promesas inscriptas.

Con lo cual, se excepciona de la obligación de contar con Declaración Jurada vigente en oportunidad de la inscripción en la Dirección General de Registros de escrituras de traslación o constitución de dominio o hipoteca e inscripción de compromisos de compraventa en casos de: escrituraciones judiciales que resulten de una ejecución judicial o escrituraciones judiciales en cumplimiento de la obligación de escriturar promesas de enajenación inscriptas en ambos casos otorgados por los Magistrados. En la referida

norma no se contempla la situación de la ejecución extrajudicial de hipoteca habilitada para el BHU por su Carta Orgánica.

Visto que el BHU y la ANV gestionan la ejecución de las hipotecas de manera completamente extrajudicial en virtud de lo dispuesto por las leyes 5.343 y 18.125, corresponde incorporar en dicho beneficio a éstos organismos.

1.12. Transferencia padrón 11.359 al Ministerio del Interior.

El inmueble padrón 11.329 del Departamento de Rocha igual localidad catastral, se encuentra en posesión del Ministerio del Interior, alojándose allí tres viviendas de dicho Ministerio.

Según antecedentes que se han podido reconstruir el mismo fue objeto de donación por parte de la Intendencia de Rocha a favor del referido Ministerio, el cual construyó allí las viviendas, encontrándose en posesión del inmueble al menos desde el año 1980. La referida donación habría sido precedida de otro negocio, mediante el cual, el BHU transferiría la propiedad del inmueble a la Intendencia de Rocha, negocio que a la fecha no se ha escriturado, manteniéndose como resabio histórico la propiedad del bien en el patrimonio del BHU.

En virtud de lo anterior, corresponde a derecho proceder a la regularización antes planteada, disponiendo la transferencia de la propiedad del bien a su actual titular, en los hechos, el Ministerio del Interior”.

2.- Remitir al Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el articulado del anteproyecto legislativo propuesto:

“Anteproyecto modificaciones normativas aplicables al BHU.

1. Autorízase al Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) y al Banco República Oriental del Uruguay (BROU) a intercambiar información y datos personales que sean necesarios para la realización de negocios coordinados, en su carácter de Bancos Públicos.

Declárase que, a los efectos establecidos en el presente artículo, no regirán las limitaciones dispuestas en la Ley N° 18.331 del 11 de agosto de 2008 y modificativas.

Los organismos referidos tratarán los datos intercambiados en forma reservada y exclusivamente para los fines para los que fueron comunicados. La información será entregada con carácter confidencial y recibirá dicho tratamiento, en lo relativo a lo dispuesto por la Ley N° 18.381, de 17 de octubre de 2008 y modificativas.

2. Transfíranse de pleno derecho y a título gratuito del Banco Hipotecario del Uruguay al Banco de Previsión Social la propiedad del Complejo Habitacional F 10 A ubicado en el inmueble empadronado con el número 19.769 del Departamento de Rivera compuesto por diecisiete (17) unidades de propiedad horizontal (Números 19769/001, 19769/002, 19769/003, 19769/004, 19769/005, 19769/006, 19769/007, 19769/008, 19769/101,

19769/102, 19769/103, 19769/104, 19769/105, 19769/106, 19769/107, 19769/108, 19769/109) y del Complejo Habitacional CR 91 ubicado en el inmueble empadronado con el número 55.591 del Departamento de Montevideo compuesto por ochenta y ocho (88) unidades de propiedad horizontal (Números 55591/001, 55591/002, 55591/003, 55591/004, 55591/005, 55591/006, 55591/007, 55591/008, 55591/009, 55591/010, 55591/011, 55591/012, 55591/013, 55591/014, 55591/015, 55591/016, 55591/017, 55591/018, 55591/019, 55591/020, 55591/021, 55591/022, 55591/023, 55591/024, 55591/025, 55591/026, 55591/027, 55591/028, 55591/101, 55591/102, 55591/103, 55591/104, 55591/105, 55591/106, 55591/107, 55591/108, 55591/109, 55591/110, 55591/111, 55591/112, 55591/113, 55591/114, 55591/115, 55591/116, 55591/117, 55591/118, 55591/119, 55591/120, 55591/121, 55591/122, 55591/123, 55591/124, 55591/125, 55591/126, 55591/127, 55591/128, 55591/129, 55591/130, 55591/201, 55591/202, 55591/203, 55591/204, 55591/205, 55591/206, 55591/207, 55591/208, 55591/209, 55591/210, 55591/211, 55591/212, 55591/213, 55591/214, 55591/215, 55591/216, 55591/217, 55591/218, 55591/219, 55591/220, 55591/221, 55591/222, 55591/223, 55591/224, 55591/225, 55591/226, 55591/227, 55591/228, 55591/229, 55591/230).

La transferencia de propiedad establecida en el inciso anterior, comprende la totalidad de los derechos y obligaciones de que el BHU fuera titular, sin necesidad de notificación o consentimiento, cualquiera sea su naturaleza y fecha de devengamiento. A los efectos de la inscripción de la transferencia dominial en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria, el BHU expedirá los certificados notariales correspondientes con referencia precisa a datos individualizantes de cada inmueble, título y modo de adquisición. Exonerase de todo tributo registral la inscripción de los certificados de transferencia referidos en el presente artículo.

Exceptúense del cumplimiento del control notarial del pago del Impuesto de Contribución Inmobiliaria creado por los artículos 25, 26 y 29 de la Ley N° 9.189, de 4 de enero de 1934, en la redacción dada por el artículo 1° de la Ley N° 9.328, de 24 de marzo de 1934, y del Impuesto Anual de Enseñanza Primaria previsto en el artículo 641 de la Ley N° 15.809, de 8 de abril de 1986, en la redacción dada por el artículo 77 de la Ley N° 19.535, de 25 de setiembre de 2017, a las enajenaciones previstas en el inciso precedente”.

3. El Banco Hipotecario del Uruguay y el Banco de Previsión Social podrán acordar la desafectación en favor del Banco de Previsión Social, de los inmuebles propiedad del Banco Hipotecario del Uruguay construidos con destino a viviendas de jubilados y pensionistas del Banco de Previsión Social en el marco del artículo 7 de la Ley 15.900 y artículo 4 del Decreto 123/997 más normas complementarias. Las transferencias lo serán a título gratuito, bastando para su perfeccionamiento el dictado de resoluciones coincidentes de los respectivos Directorios. La transferencia de propiedad establecida en

el inciso anterior, comprenderá la totalidad de los derechos y obligaciones de que el Banco Hipotecario del Uruguay fuera titular, cualquiera sea su naturaleza y fecha de devengamiento, sin necesidad de notificación o consentimiento. La Dirección General de Registros inscribirá a solicitud de cualquiera de los mencionados organismos, los certificados notariales que éstos expidan con referencia precisa a datos individualizantes de cada inmueble, título y modo de adquisición y número y fecha de las respectivas resoluciones. Exonerase de todo tributo registral la inscripción de los certificados de transferencia referidos en el presente artículo.

Exceptúense del cumplimiento del control notarial del pago del Impuesto de Contribución Inmobiliaria creado por los artículos 25, 26 y 29 de la Ley N° 9.189, de 4 de enero de 1934, en la redacción dada por el artículo 1° de la Ley N° 9.328, de 24 de marzo de 1934, y del Impuesto Anual de Enseñanza Primaria previsto en el artículo 641 de la Ley N° 15.809, de 8 de abril de 1986, en la redacción dada por el artículo 77 de la Ley N° 19.535, de 25 de setiembre de 2017, a las enajenaciones previstas en el inciso precedente”.

4. Transfiéranse de pleno derecho y a título gratuito del Banco Hipotecario del Uruguay a la Administración de los Servicios de Salud del Estado la propiedad del Complejo Habitacional CR 90 ubicado en el inmueble empadronado con el número 408.483 del Departamento de Montevideo compuesto por cuarenta y seis (46) unidades de propiedad horizontal (Números 408483/001, 408483/002, 408483/003, 408483/004, 408483/005, 408483/006, 408483/007, 408483/008, 408483/009, 408483/010, 408483/011, 408483/012, 408483/013, 408483/014, 408483/015, 408483/016, 408483/017, 408483/018, 408483/019, 408483/020, 408483/021, 408483/022, 408483/023, 408483/024, 408483/025, 408483/026, 408483/027, 408483/028, 408483/029, 408483/101, 408483/102, 408483/103, 408483/104, 408483/105, 408483/106, 408483/107, 408483/108, 408483/109, 408483/110, 408483/111, 408483/112, 408483/113, 408483/114, 408483/115, 408483/116, 408483/117). La transferencia de propiedad establecida en el inciso anterior, comprende la totalidad de los derechos y obligaciones de que el BHU fuera titular, sin necesidad de notificación o consentimiento, cualquiera sea su naturaleza y fecha de devengamiento. A los efectos de la inscripción de la transferencia dominial en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria, el BHU expedirá los certificados notariales correspondientes con referencia precisa a datos individualizantes de cada inmueble, título y modo de adquisición. Exonerase de todo tributo registral la inscripción de los certificados de transferencia referidos en el presente artículo.

Exceptúense del cumplimiento del control notarial del pago del Impuesto de Contribución Inmobiliaria creado por los artículos 25, 26 y 29 de la Ley N° 9.189, de 4 de enero de 1934, en la redacción dada por el artículo 1° de la Ley N° 9.328, de 24 de marzo de 1934, y del Impuesto Anual de Enseñanza

Primaria previsto en el artículo 641 de la Ley N° 15.809, de 8 de abril de 1986, en la redacción dada por el artículo 77 de la Ley N° 19.535, de 25 de setiembre de 2017, a las enajenaciones previstas en el inciso precedente”.

5. Modificase el antepenúltimo y penúltimo inciso del artículo 80 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, aprobada por Ley N° 5.343 del 22 de octubre de 1915 y sus modificativas, los que quedarán redactados de la siguiente forma:

La ejecución deberá estar precedida de una intimación de pago al deudor principal y al hipotecante, si este último es persona distinta de aquel. La referida intimación, para el caso de ser extrajudicial, deberá ejecutarse por cualquier medio fehaciente y surtirá efecto interruptivo de la prescripción.

Interrumpida por la intimación la prescripción, comenzará a contarse nuevamente el término legal de la misma, desde que se hizo la última gestión extrajudicial notificada en el domicilio contractual al deudor.

6. A los efectos de dar cumplimiento a la publicidad dispuesta en el numeral 1 del artículo 81 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay (Ley N° 5.343 de 22/10/1915, en reordenación dispuesta por Decreto número 13231/934 con sus modificaciones expresas) bastará con que los anuncios referidos contengan únicamente la denominación del rematador, del organismo ejecutante, la fecha y hora del remate, lugar de realización, el nombre del deudor, individualización del inmueble ejecutado, y el link o enlace informático al sitio web institucional donde surgirá la publicación completa.

7. Sustituyese el inciso 1° del Art. 38 del Decreto Ley 14219, por el siguiente:

El locador, sublocador, sus representantes o administradores de propiedades no podrán exigir en garantía del arrendamiento una suma superior al monto de doce meses de alquiler, independientemente del destino de la finca.

8. Modificase el artículo 61 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, aprobada por Ley Número 5343 del 22 de octubre de 1915 y sus modificativas, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Por el hecho de otorgar la escritura respectiva, los deudores transfieren a la Institución los derechos que les acuerda el artículo 1.844 del Código Civil. El Banco no hará entrega alguna al prestatario sin que previamente el empresario de las obras o constructor se haya notificado de la cesión a que se refiere el inciso precedente.

9. Sustituyese el literal A del artículo 18° de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, el que quedará redactado de la siguiente forma:

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

a) A personas físicas, para la adquisición, construcción, refacción y ampliación de la vivienda y para la adquisición de un terreno con destino 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, Ordenamiento Territorial (MVOT), de fondos especiales o depósitos afectados a tal fin.

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

10. Derogase el literal F) del artículo 52 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, Ley N° 5.343.

11. Exceptuase de lo dispuesto en el inciso seis del artículo 178 de la Ley N° 17.296, de 21 de febrero de 2001, en la redacción dada por el artículo 125 de la Ley N° 19.996, de 3 de noviembre de 2021, a aquellas enajenaciones, adquisiciones y adjudicaciones posteriores a remates que se lleven a cabo por el Banco Hipotecario del Uruguay o por la Agencia Nacional de Vivienda en ambos casos por sí o, en calidad de administradores de créditos de terceros Organismos estatales o, en el caso de la Agencia Nacional de Vivienda en calidad de fiduciaria de los Fideicomisos que administra como consecuencia de la ejecución extrajudicial de bienes hipotecados en el marco de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay Ley N° 5.343, artículo 36 de la Ley N° 18.125.

12. Transfiéranse de pleno derecho el bien inmueble padrón número 11.329 del departamento de Rocha igual localidad catastral, propiedad del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) al Ministerio del Interior.

La transferencia de propiedad establecida en el inciso anterior, comprende la totalidad de los derechos y obligaciones de que el BHU fuera titular, sin necesidad de notificación o consentimiento, cualquiera sea su naturaleza y fecha de devengamiento.

A los efectos de la inscripción de la transferencia dominial en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria, bastará con la expedición por parte del BHU de los certificados notariales correspondientes con referencia precisa a datos individualizantes de cada inmueble, título y modo de adquisición.

Exonerase de todo tributo registral la inscripción de los certificados de transferencia referidos en el presente artículo.

3.- Realícense las comunicaciones correspondientes".

N° 0169

Expediente N° 2023-52-1-01087 - DIRECTORIO - ANTEPROYECTO NORMATIVO PARA SU INCLUSIÓN EN LA LEY DE RENDICIÓN DE CUENTAS - ARTÍCULO REFERENTE A CAPITALIZACIÓN - Se aprueba su remisión al Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

VISTO: El informe de la División Servicios Jurídicos y Notariales, que plantea la conveniencia de formular a nivel de anteproyecto ciertas modificaciones legislativas, recogiendo las inquietudes de diversas Gerencias del Banco Hipotecario del Uruguay.

CONSIDERANDO: I) La actuación del Área Riesgos de fecha 17 de mayo del corriente, en la que expone los motivos para incluir un nuevo artículo para ser remitido al Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

II) Que se entiende conveniente y oportuna la modificación propuesta.

SE RESUELVE: 1.- Remitir al Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la siguiente exposición de motivos sobre la norma propuesta:

“Exposición de motivos.

De acuerdo con lo resuelto por el Banco Central del Uruguay como resultado de la modificación de la normativa a aplicarse a la formulación de los estados contables de las instituciones de intermediación financiera, se estableció que los resultados acumulados en caso de existir -entre otras opciones- un posible destino es su capitalización (comunicación N° 2017/242 del Banco Central del Uruguay del 14 de diciembre de 2017), resultando necesario en el caso del Banco Hipotecario del Uruguay sea dispuesto por una norma de rango legal”.

2.- Remitir al Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el artículo del anteproyecto legislativo propuesto:

“Anteproyecto modificaciones normativas aplicables al BHU.

Autorizase al Banco Hipotecario del Uruguay a capitalizar la partida registrada en el rubro “Resultados acumulados – Cambio de política contable” por un monto total de \$ 12.228.597.401,10 (pesos uruguayos doce mil doscientos veintiocho millones quinientos noventa y siete mil cuatrocientos uno con diez centavos), con el objetivo de absorber las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores al 31 de diciembre de 2022.

3.- Realícense las comunicaciones correspondientes”.