

**POLÍTICA
Y
REGLAMENTO DE RECUPERO**

**GESTION CARTERA SOCIAL
PROMESAS FIDEICOMISOS**

AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA
Abril 2016

INDICE

I.	FIDEICOMISOS FINANCIEROS DE ACTIVOS DEL BHU ...	iError!
	Marcador no definido.	
	Antecedentes.....	iError! Marcador no definido.
II.	GESTIÓN CARTERA SOCIAL PROMESAS FIDEICOMISOS	iError!
	Marcador no definido.	
A.	Introducción	iError! Marcador no definido.
B.	Características cartera promesas de compra venta.....	iError!
	Marcador no definido.	
C.	Lineamientos Generales	iError! Marcador no definido.
D.	Objetivos de la Política	iError! Marcador no definido.
E.	Principales Características de la Política	iError! Marcador no definido.
F.	Beneficiarios de la Política.....	iError! Marcador no definido.
G.	Estrategia de cobranza, agentes de cobro y convenios	iError!
	Marcador no definido.	
H.	Estrategia gestiones fracasadas o nuevos incumplimientos	iError! Marcador no definido.
I.	Control sobre el cumplimiento de la Política	iError! Marcador no definido.
J.	Riesgos y mitigantes	iError! Marcador no definido.
K.	Indicadores de impacto	iError! Marcador no definido.
III.	REGLAMENTO DE GESTIÓN PROMESAS FIDEICOMISOS	3
A.	Generalidades.....	3
B.	Objetivo General.....	3
C.	Objetivos Específicos.....	3
D.	Política de gestión cartera social.....	5
E.	Determinación Valor Deuda y Valor Tasación Inmueble.....	6
F.	Comparación Valor Deuda con Valor del Inmueble	7
G.	Política de gestión de promesas con ratio DSG menor a 1.....	8
H.	Política de gestión deudores con DSG mayor a 1.....	12
I.	Gestiones fracasadas o nuevos incumplimientos	17
J.	Facultades para la gestión de recupero de la cartera	18
K.	Procedimientos para las gestiones de seguimiento.....	19
L.	Procedimientos de Auditoria	20
M.	Disposiciones Generales	20
N.	Norma transitoria	23
	Ley N° 17.829.....	34

Nota: Este documento es de exclusiva responsabilidad del consultor, no habiendo sido aprobado por la Dirección de la ANV y por tanto no compromete la opinión de la misma.

I. REGLAMENTO DE GESTIÓN PROMESAS CARTERA SOCIAL FIDEICOMISOS

A. Generalidades

Artículo 1

El presente manual tiene la finalidad de emitir políticas, normas y procedimientos de carácter obligatorio para la regulación de la gestión que realiza la Agencia Nacional de Vivienda actuando como agente fiduciario, de las promesas de la cartera social que integran los distintos fideicomisos, y de todos aquellos contratos que se generen por su gestión, cumpliendo con la legislación nacional vigente y las instrucciones impartidas por el Ministerio de Economía y Finanzas en su carácter de beneficiario de los Fideicomisos, así como del Ministerio de Vivienda de acuerdo a lo previsto en la [ley 18.125](#).

Artículo 2

Este manual de crédito está dirigido a establecer parámetros técnicos para la gestión de las promesas de la cartera social de este fideicomiso, que permitan disponer de soluciones de salida a la morosidad de estos deudores y mantener los niveles de recaudación y liquidez necesarios para el eficiente desarrollo de las actividades del Fideicomiso y de la institución que actúa como agente fiduciario.

B. Objetivo General

Artículo 3

Normar los mecanismos a través de los cuales la Agencia Nacional de Vivienda procurará el recupero de los créditos fideicomitados y de todos aquellos contratos que se generen por su gestión, mediante la realización de acuerdos que permitan preservar el valor económico de la cartera gestionada, maximizar el flujo de los recursos financieros obtenidos por la misma, e incentivar la

cultura de pago de los deudores, otorgando a éstos la posibilidad de mantener su vivienda actual, permaneciendo en la misma y evitando de esa forma la agudización de la fragmentación social.

C. Objetivos Específicos

Artículo 4

Contribuir a solucionar, a través de instrumentos diversos, la situación de endeudamiento de las promesas y demás créditos que integran este Fideicomiso por parte de aquellos promitentes compradores que ameriten beneficiarse con tales soluciones, a fin de alcanzar acuerdos sustentables para la recuperación de estos créditos, considerando las posibilidades de pago de los deudores y procurando la permanencia en la vivienda.

Artículo 5

Recuperar la mayor proporción posible de los créditos que componen la cartera de promesas sociales de este Fideicomiso utilizando incentivos y subsidios adecuados y transparentes.

Artículo 6

Agilizar y mejorar la gestión de recuperación de las promesas y demás créditos que componen este Fideicomiso, a través de la emisión de una normativa clara y coherente con las necesidades de los promitentes compradores y de la Agencia Nacional de Vivienda en su carácter de Agente Fiduciario.

Artículo 7

Contribuir a que las familias de la cartera social se mantengan al día no solo con la cuota sino también con en el pago de sus obligaciones por concepto de gastos comunes, dado la importancia que ello tiene para la organización comunitaria de los Complejos Habitacionales y en la recuperación del entorno edilicio o barrial, cuyo efecto no solo permite mejorar los bienes comunes o espacios públicos, sino que también ayuda a valorizar al conjunto de las viviendas. Se procurará también contribuir a que las familias se encuentren al día en el pago de los tributos correspondientes.

Artículo 8

Establecer las políticas, normas y procedimientos que guíen la actuación de los empleados, funcionarios, administradores, gerentes y directores relacionados con la gestión crediticia de esta cartera tanto en el proceso operativo como en el de resolución.

Artículo 9

Estandarizar los procesos de gestión de los créditos que componen los Fideicomisos, para unificar las labores que se realizan por parte de las diferentes oficinas operativas o distintos gestores de la Agencia, y permitir el desarrollo de estrategias comunes que vayan encaminadas a la obtención de los objetivos y metas institucionales delineadas.

Artículo 10

Difundir plena y oportunamente el contenido de este manual, entre los empleados, funcionarios, administradores, gerentes y directores de la Agencia Nacional de Vivienda, involucrados en la gestión de estos créditos, a fin de que se coordinen eficientemente las actividades y se eviten cometer errores que puedan acarrear contingencias contra la institución.

Artículo 11

Difundir plena y oportunamente los objetivos de esta política entre todas las familias que tengan la facultad de ser beneficiarios de la misma, a fin de evitar discrecionalidades y brindar la debida transparencia en su instauración, orientando la comunicación a profundizar la generación de la cultura de pago mediante la obligación de honrar en tiempo y forma los nuevos compromisos asumidos con la Agencia, atendiendo a la aplicación de una política que procura ofrecer soluciones de salida a la morosidad mediante incentivos a que los deudores cumplan con sus obligaciones y al interés de la política pública de que las personas mantengan los inmuebles posibilitando así la permanencia en sus viviendas.

D. Política de gestión cartera social

Artículo 12

La Agencia Nacional de Vivienda, en su carácter de agente fiduciario y en el marco de las facultades otorgadas por el MEF como beneficiario del Fideicomiso, será la única autorizada para fijar las políticas de readecuación de deudas, mediante convenios de pago, refinanciación de deudas o transformación de contratos, determinando los montos de los incentivos, así como los plazos, las tasas de interés, y demás parámetros a aplicar en las deudas readecuadas.

Artículo 13

En tal sentido, el Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda aprobará los niveles necesarios de delegación y facultades a otorgar para la autorización de las readecuaciones de deudas de la cartera social que integran este Fideicomiso.

Artículo 14

Para aquellos casos de deudores con promesas que integren este Fideicomiso, y particularmente para los que no estén cumpliendo normalmente con el pago de sus cuotas, se procederá a la aplicación, en base al análisis de la situación de cada Complejo Habitacional, de una política de readecuación de las deudas que contemplará la aplicación de diversos mecanismos de incentivos y/o subsidios que permitan incorporar al promitente comprador al sistema normal de pago, a cuyos efectos se atenderá la situación socio económica del deudor y el valor de tasación del Complejo y de la vivienda prometida en venta.

Artículo 15

Para analizar, evaluar y determinar la pertinencia de la aplicación de incentivos y/o subsidios al promitente comprador y de la aprobación de un convenio de pago, de una refinanciación de deuda o transformación del contrato, las personas encargadas de estudiar los casos deberán considerar: 1) La situación de vulnerabilidad del Complejo Habitacional y su entorno, 2) La situación socio económica del deudor, su historial y voluntad de pago, 3) La capacidad de pago para cumplir con su obligación, 4) La relación entre el valor de la deuda y el valor del inmueble prometido en venta deducido de este último el precio de la promesa pagado a la fecha, y 5) La situación en relación al pago de gastos comunes

E. Determinación Valor Deuda y Valor Tasación Inmueble

E.1. Valor de la Deuda

Artículo 16

La Agencia Nacional de Vivienda procederá a determinar el Valor de la Deuda al momento de la regularización del crédito: convenio de pago, refinanciación y transformación del contrato o al momento de la cancelación del mismo.

Artículo 17

El Valor de la Deuda en UR, al momento de la regularización y/o cancelación del crédito, es el que surgirá de considerar el valor de la deuda actual (incluye los intereses de mora). El valor de la deuda actual comprende los saldos que el promitente adeude por todo concepto tales como: seña, saldo de préstamo, colgamentos, servicios de deuda.

E.2. Valor del Inmueble

Artículo 18

La Agencia Nacional de Vivienda procederá a determinar el actual Valor de cada Complejo Habitacional y en función del mismo se determinará el Valor de tasación de los Inmuebles prometidos en venta correspondientes a cada promesa radicada en los mismos. La tasación será en UR, tendrá una vigencia de un año y su valor surgirá de determinar en dicha tasación el valor venal del bien¹.

Artículo 19

Para determinar este valor de mercado del bien inmueble prometido en venta, se procederá, en función de la tasación del Complejo Habitacional, a tasar los inmuebles² por parte de un tasador del equipo de técnicos de la ANV. A estos efectos, se podrán considerar vigentes las tasaciones realizadas por el BHU que tengan una antigüedad no mayor a dos años.

Artículo 20

El actual valor de mercado del bien inmueble determinado de acuerdo a lo establecido en el [artículo 18](#), se procurará que en ningún caso sea inferior al 75% valor real vigente fijado por la Dirección General del Catastro Nacional.

F. Comparación Valor Deuda con Valor del Inmueble

Artículo 21

Una vez determinado el Valor de la Deuda y el Valor del Inmueble en UR, se procede a comparar el valor de la deuda actual, según [artículo 17](#) deducido de éste los intereses de mora, con el valor de tasación del inmueble, según [artículo 18](#) y siguientes, deducido de este último la deuda amortizada. La deuda amortizada es el precio de la promesa que el deudor ha efectivamente pagado a la fecha.

Artículo 22

Si el ratio DSG³, determinado de acuerdo a lo establecido en el artículo precedente, es menor a 1, y por lo tanto el valor del inmueble deducido lo ya efectivamente amortizado por el deudor es mayor al valor actual de la deuda, se considera que el promitente comprador se encuentra con un adecuado nivel de cobertura de deuda.

¹ El valor venal será el valor de mercado del bien, el valor contado según criterios BHU.

² La metodología y criterios de tasación deberán ser aprobados oportunamente por el Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda.

³ A los efectos de este reglamento se define como Ratio DSG a la relación entre por un lado el valor de la Deuda actual y por otro lado el valor de tasación del inmueble deducido la deuda efectivamente amortizada por el deudor.

Artículo 23

Si el ratio DSG es mayor a 1 y por lo tanto el valor de tasación de mercado del bien inmueble deducido lo ya efectivamente amortizado por el deudor es menor al valor actual de la deuda, se considera que el promitente comprador se encuentra en un inadecuado nivel de cobertura de deuda.

Artículo 24

Determinado el ratio de DSG y evaluada la cobertura de deuda del promitente comprador, se procederá a analizar la clasificación del Complejo Habitacional donde se encuentre ubicado la promesa y la capacidad de pago del deudor, para, de ser viable, proceder a acordar una readequación de su deuda, en cuyo caso se suscribirá con el deudor un convenio o contrato que deberá establecer las nuevas condiciones pactadas de forma tal que se brinden a ambas partes todas las seguridades jurídicas.

G. Política de gestión de promesas con ratio DSG menor a 1

Artículo 25

Para aquellas promesas en las que el valor de tasación del inmueble⁴ deducida la deuda efectivamente amortizada⁵ por el promitente comprador, sea mayor al valor de la deuda, se procederá a evaluar el nivel de morosidad diferenciando por un lado, los promitentes compradores que tengan 3 o menos cuotas vencidas impagas de los que tengan más de 3 cuotas vencidas impagas.

Artículo 26

Bonificación a buenos pagadores⁶ y Partidas Renovables

Para los promitentes que no están morosos, es decir tres o menos cuotas vencidas impagas, se procederá a aplicar un porcentaje de descuento en cada cuota nueva emitida, siempre que el promitente comprador se mantenga al día con su deuda. Para ello, en cada emisión de cuota, si el deudor se encuentra al día se le procederá a aplicar un descuento del 10% acumulable a la actual rebaja en la tasa por buen pagador. Este descuento no será aplicable para el caso de las partidas renovables que se encuentren al día en el pago de sus cuotas, y estos deudores serán gestionados, a los efectos de este reglamento, de acuerdo al artículo 27 y siguientes.

⁴ Valor mercado, valor contado según criterio BHU

⁵ Es el importe del precio efectivamente amortizado por el deudor.

⁶ Se aplica bonificación a la cuota como incentivo al deudor que ha tenido un comportamiento adecuado en el pago de sus promesas. Se trata de un incentivo a promitentes que han cumplido con sus obligaciones.

Artículo 27

Deudores morosos

Para las promesas que tengan una relación de DSG menor a 1 y se encuentren en situación de mora, es decir con más de tres cuotas vencidas impagas, se procederá a evaluar la capacidad de pago del promitente comprador en función del Valor de la Deuda según los criterios definidos en el [artículo 17](#) deducido de éste los intereses de mora.

Artículo 28

Determinación de la capacidad de pago

Para las promesas que tengan una relación DSG menor a 1 y se encuentren morosas, se evaluará la capacidad de pago que los mismos tienen para hacer frente a la cuota actual, a cuyos efectos se procederá a solicitar al deudor una declaración jurada de los ingresos y gastos del núcleo familiar.⁷

Artículo 29

Incumplimientos o no regularización de deudas

De no llegarse a un acuerdo con el promitente comprador, o en caso de incumplimiento en el pago de tres cuotas del convenio suscrito en las condiciones anteriores, se procederá a solicitar la regularización de la deuda en un plazo no mayor a 10 días hábiles. En caso de no procederse a la regularización de la misma dentro de ese plazo, se realizarán gestiones con el promitente comprador a los efectos de la rescisión por mutuo acuerdo del contrato. De no llegarse a un acuerdo voluntario, se procederá a intimar el pago e iniciar el trámite de rescisión unilateral y administrativa del contrato.

La rescisión de los contratos de promesas u otros que se generen por la gestión será resuelta por la Gerencia del Area de Administración de Créditos, en el marco de los lineamientos generales aprobados por el Directorio de la Agencia, la que deberá estar fundamentada en informe técnico el cuál deberá contener, el valor de la deuda, la situación de la misma con los antecedentes de las gestiones realizadas para su regularización, y en caso de inmuebles cuyo valor sea igual o menor de los indicados en el cuadro que sigue, será preceptivo un informe social de evaluación de la situación socio económica del deudor.

Cantidad de dormitorios	Montevideo, Ciudad de la Costa, Colonia y Maldonado	Resto del país
-------------------------	---	----------------

⁷ La declaración jurada de ingresos y gastos del núcleo familiar implicará el tener que adjuntar la historia laboral o los 3 últimos recibos de sueldo o comprobantes de ingresos cuando éstos sean informales y copia de los recibos por consumos o gastos (último mes UTE, OSE, ANTEL y gastos comunes).

	Valor Mercado en UR	Valor Mercado en UR
Hasta 2	2.500	2.260
De 3 o más	3.400	3.052

Artículo 30

Deudores morosos que no tienen suficiente capacidad de pago

Aquellos deudores que tengan una cuota que supera el 13%, 18% o 24% de los ingresos líquidos del núcleo familiar, según corresponda⁸, se procederá como criterio general, a suscribir un contrato de refinanciación de deuda con extensión de plazo y fijación de una nueva cuota. La misma se ajustará a un importe a convenir que deberá ser del 13% de los ingresos líquidos del núcleo familiar si éstos son inferiores a las 30 UR, 18% si están entre las 30 UR y las 60 UR, y del 24% si superan las 60 UR; pudiendo llegar en casos fundados hasta un mínimo equivalente a por lo menos la suma de los principales rubros de gastos de la familia⁹, de acuerdo a lo establecido por la reglamentación respectiva. El plazo de la refinanciación surgirá de considerar como monto de la deuda a refinanciar el Valor de la misma según artículo 17 deducidos los intereses de mora, siempre que dicho plazo no exceda el tope referido en el artículo siguiente.

Artículo 31

Plazo máximo de refinanciación con extensión de plazo

Se procurará que en ningún caso el plazo de la refinanciación supere los 25 años, contados a partir de la fecha de reestructurado el crédito, ni los 35 años a partir del momento de suscrito la promesa original.

Artículo 32

Deudores morosos que no tienen suficiente capacidad de pago y el plazo de refinanciación supera los plazos máximos establecidos por esta reglamentación

Si el plazo de refinanciación supera alguno de los límites establecidos en el artículo precedente, o supera el plazo de vida útil del inmueble que garantiza la deuda, para las personas que tengan ingresos del núcleo familiar inferiores a las UR 30, previo informe de asistente social de la ANV corroborando su situación socio económica, con inmuebles cuyo valor sea igual o menor de los indicados en el cuadro del artículo 29 previo informe de la Comisión

⁸ Se considerará el 13% cuando los ingresos del núcleo familiar sean inferiores a las 30 UR, 18% cuando se encuentren entre las 30 UR y las 60 UR y 24% cuando superen las 60 UR.

⁹ Para determinar estos gastos se considerarán los recibos de consumo que aporten las familias (último mes UTE, OSE, ANTEL, y gastos comunes)

Administradora sobre convivencia y cumplimiento del pago de los gastos comunes y de su situación respecto de los tributos del inmueble correspondientes, podrán ser beneficiarios de una quita contingente por la diferencia entre la cuota resultante de la extensión del plazo y la equivalente al 13%, 18%, o 24%, de los ingresos del núcleo familiar, el que corresponda, la que será condonada en función del comportamiento de pago de la refinanciación por parte del deudor, de acuerdo a lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 33

Para aquellos deudores que se encuentren en la situación descrita en el artículo precedente se procederá a suscribir una refinanciación de deuda donde el monto de la misma surgirá de extender el plazo por el máximo plazo posible según lo establecido en el 1 y por una cuota equivalente al 13% 18% o 24% de los ingresos del núcleo familiar, el que corresponda. La diferencia entre valor de la cuota equivalente al 13%, 18%, 24% de los ingresos y el importe resultante de la refinanciación referida anteriormente se computará en una "Partida Contingente" renovable anualmente, la que se podrá condonar a partir del año de constituida en función del cumplimiento que el deudor haya tenido en la refinanciación de la deuda. En todos los cierres de mes, para aquellos deudores que tengan una refinanciación de más de 12 meses de realizada, y que a ese momento se encuentren al día o hasta 3 cuotas vencidas impagas se les condonará el 100% de la "Partida Contingente" y a quienes tengan más de 3 cuotas vencidas impagas se les mantendrá el monto de la partida y deberán tener iniciado el trámite de rescisión administrativa, tal cuál lo previsto en el presente reglamento. Para aquellos deudores que no se encuentren en la situación descrita en el artículo 32 se procederá a realizar un acuerdo para el pago de un servicio acorde a la capacidad de pago del deudor (mínimo 13%, 18% o 24% de los ingresos el que corresponda) fijando un proceso amortizante por no más de 24 meses a la tasa contractual y en ningún caso, puede ser inferior al monto de los intereses del saldo diferido. Se determinará en función de ello cuánto es el monto de deuda que se amortiza y por el saldo restante se realizará un plazo fijo (partida renovable) con el mismo vencimiento del acuerdo y a una tasa equivalente al 2%. De cumplirse con este convenio se procederá a realizar una extensión del mismo así como del plazo fijo, procurando que el monto de la nueva cuota se vaya ajustando al 13%, 18%, o 24%, de los ingresos.

Artículo 34

Rescisión del contrato

De no llegarse a un acuerdo con el deudor, o en caso de incumplimiento en el pago de tres cuotas del convenio suscrito en las condiciones establecidas en los artículos anteriores, se procederá a solicitar la regularización de la deuda en un plazo no mayor a 10 días hábiles. En caso de no procederse a la regularización de la misma dentro de ese plazo, se realizarán gestiones con el deudor, a los

efectos de la entrega voluntaria del bien. La rescisión de los contratos será resuelta por la Gerencia del Area de Administración de Créditos, en el marco de los lineamientos generales aprobados por el Directorio de la Agencia, la que deberá estar fundamentada en informe técnico el cuál tendrá que contener, el valor de la deuda, los antecedentes de gestiones realizadas para la regularización de la misma siendo preceptivo el informe social previo a adoptar decisión, si se trata de inmuebles cuyo valor sea igual o menor de los indicados en el cuadro del artículo 29.

Si la familia estuviera en situación de vulnerabilidad y fuere un ocupante irregular, se evaluará la posibilidad de regularización, previa rescisión del contrato vigente moroso, de acuerdo a la reglamentación de ocupación irregular vigente.

Artículo 35

Cancelación contado

Estos deudores con DSG menor a 1 referidos en este capítulo G del presente Reglamento de Gestión, podrán cancelar sus deudas al contado contra el pago en efectivo¹⁰ del valor correspondiente al Valor de la Deuda de acuerdo a lo definido en el [artículo 17](#) con una bonificación por pago contado de un 10% para los deudores buenos pagadores (deudores que en los últimos 12 meses no han tenido más de 3 cuotas impagas) y de un 5% a los deudores morosos.

H. Política de gestión deudores con DSG mayor a 1

Artículo 36

Para aquellos deudores cuyo inmueble en garantía tenga un Valor de mercado¹¹ deducido la deuda amortizada, menor al Valor de la Deuda según [artículo 17](#), se procederá a evaluar el nivel de morosidad de estos deudores diferenciando por un lado, las cuentas que se encuentran con sus créditos vigentes, es decir con 3 o menos cuotas impagas, de las cuentas deudoras que tengan más de 3 cuotas vencidas.

Artículo 37

Deudores vigentes

Partida contingente, Bonificación a buenos pagadores y Partidas Renovables

Para los deudores que no están morosos, es decir, que se encuentran con 3 o menos cuotas vencidas impagas y que tengan un inmueble cuyo valor sea igual o menor de los indicados en el cuadro del artículo 29. Y siempre que no hayan

¹⁰ Efectivo en pesos, en divisas o con títulos de deuda pública a valor de mercado.

¹¹ Valor de mercado, valor contado según criterio BHU

tenido una reestructura con quita anterior, se procederá, por la diferencia entre el monto del Valor de la Deuda según artículo 17 deducido de éste los intereses de mora, y el Valor de tasación del inmueble según artículo 18 deducido de este último la deuda amortizada a la fecha, a realizar una quita contingente la que se computará en una "Partida Contingente" renovable anualmente, la que se podrá condonar a partir del año de constituida en función del cumplimiento que el deudor haya tenido en el último año. Este procedimiento sólo se podrá utilizar una vez en la vida del crédito. En todos los cierres de mes, para aquellos deudores que tengan una refinanciación de más de 12 meses de realizada, y que a ese momento se encuentren al día o hasta 3 cuotas vencidas impagas se les condonará el 100% de la "Partida Contingente" y a quienes tengan más de 3 cuotas vencidas impagas se les mantendrá el monto de la partida y deberán tener iniciado el trámite de rescisión administrativa, tal cuál lo previsto en el presente reglamento. Por otra parte, se aplicará a todos los deudores vigentes un incentivo que consistirá en una bonificación por buen pagador de hasta un 10% de descuento en cada cuota pagada. Para ello, en cada emisión de cuota, si el deudor se encuentra al día sin cuotas vencidas impagas, se le procederá a aplicar un descuento del 10% de la cuota acumulable a la actual rebaja en la tasa por buen pagador. Este descuento no será aplicable para el caso de las partidas renovables que se encuentren al día en el pago de sus cuotas, y estos deudores serán gestionados, a los efectos de este reglamento, de acuerdo al artículo 39 y siguientes.

Artículo 38

Deudores morosos

Para los deudores que tengan una relación de DSG mayor a 1 y se encuentren en situación de mora, se procederá a evaluar la capacidad de pago¹² del deudor.

Artículo 39

Determinación de la capacidad de pago

Para los deudores morosos que tengan una relación DSG mayor a 1 se evaluará la capacidad de pago que los mismos tienen para hacer frente a una deuda equivalente al valor de mercado del inmueble deducido de este último la deuda amortizada y sumados los intereses de mora, a cuyos efectos se procederá a solicitar al deudor una declaración jurada de los ingresos del núcleo familiar¹³.

Artículo 40

¹² A los efectos de evaluar si la morosidad está originada en un problema de capacidad de pago o de voluntad de pago.

¹³ Tienen capacidad de pago pero no demuestran voluntad de pago y estarían en una situación de solvencia para honrar su deuda.

Deudores morosos con suficiente capacidad de pago

Para aquellos deudores que tengan una DSG mayor a 1, se encuentren morosos, cuenten con suficiente capacidad de pago, es decir que la cuota no supere el 13% de los ingresos líquidos del núcleo familiar o el 18%, el que corresponda (artículo 30), y siempre que el valor de mercado actualizado del inmueble sea igual o menor de los indicados en el cuadro del artículo 29 se procederá a refinanciar sus deudas¹⁴, donde el saldo a refinanciar será el valor de la Deuda según el artículo 17, deducida la quita contingente, o el valor del inmueble, el menor de los dos¹⁵, a la tasa de interés y plazo contractual. Esta quita contingente será por la diferencia entre el monto del Valor de la Deuda según artículo 17 deducidos de éste los intereses de mora, y el Valor de tasación del inmueble según artículo 18 deducida la deuda amortizada a la fecha, la que se computará en una "Partida Contingente" renovable anualmente, y que se podrá condonar a partir del año de constituida en función del cumplimiento que el deudor haya tenido en el último año. Este procedimiento sólo se podrá utilizar una vez en la vida del crédito. En todos los cierres de mes, para aquellos deudores que tengan una refinanciación de más de 12 meses de realizada, y que a ese momento se encuentren al día o hasta 3 cuotas vencidas impagas se les condonará el 100% de la "Partida Contingente" y a quienes tengan más de 3 cuotas vencidas impagas se les mantendrá el monto de la partida y deberán tener iniciado el trámite de rescisión administrativa, En caso de incumplimiento en el pago de tres cuotas de la refinanciación se procederá a intimar el pago de la misma y a iniciar el trámite de rescisión administrativa. Para aquellos deudores morosos con suficiente capacidad de pago, cuyo valor de mercado actualizado del inmueble sea igual o menor de los indicados en el cuadro del artículo 29 se procederá a refinanciar sus deudas al Valor de la Deuda según artículo 17, deducidos los intereses de mora, a la tasa contractual y por un plazo que se podrá extender dentro de los topes previstos en el artículo 31. Sólo se podrá condonar la mora una vez en la vida del crédito

Artículo 41

Deudores morosos sin suficiente capacidad de pago

Aquellos deudores que tengan una cuota que supera el 13% de los ingresos líquidos del núcleo familiar o el 18%, el que corresponda según lo definido en el artículo 30, se procederá, como criterio general, a suscribir una refinanciación con extensión de plazo, que les permita recomponer su capacidad de pago

¹⁴ Este acuerdo de pago procurará desplegar toda la batería de subsidios que favorezca a que la persona que siendo moroso del Fideicomiso de la cartera social y teniendo capacidad de pago cuente con los incentivos adecuados para incorporarse al circuito de pagos.

¹⁵ En estos casos en que la mora haga que la deuda luego de realizada la quita supere el valor del inmueble, se procederá a hacerle una quita de mora tal que la nueva deuda no sea superior al valor del inmueble.

Artículo 42

Refinanciación con extensión de plazo

Con los deudores referidos en el artículo 41 cuyos inmuebles tengan un valor de mercado actualizado igual o menor de los indicados en el cuadro del artículo 29. se procederá a suscribir una refinanciación de deuda con extensión de plazo por el que se acuerda que la nueva deuda de la promesa será por el valor de la Deuda según el artículo 17, deducida la quita contingente, o el valor del inmueble, el menor de los dos¹⁶, con una tasa de interés equivalente a la tasa mínima aplicada a las promesas que integran este fideicomiso: 2% y por un plazo que se podrá extender dentro de los topes previstos en el artículo 31¹⁷. Esta quita contingente será por la diferencia entre el monto del Valor de la Deuda según artículo 17 deducidos de éste los intereses de mora, y el Valor de tasación del inmueble según artículo 18 deducida la deuda amortizada a la fecha, la que se computará en una "Partida Contingente" renovable anualmente, la que se podrá condonar a partir del año de constituida en función del cumplimiento que el deudor haya tenido en el último año. Este procedimiento, podrá utilizarse una vez en la vida del crédito. En todos los cierres de mes, para aquellos deudores que tengan una refinanciación de más de 12 meses de realizada, y que a ese momento se encuentren al día o hasta 3 cuotas vencidas impagas se les condonará el 100% de la "Partida Contingente" a quienes tengan más de 3 cuotas vencidas impagas se les mantendrá el monto de la partida y deberán tener iniciado el trámite de rescisión administrativa. El incumplimiento en el pago de tres cuotas de la refinanciación, hará caer la misma y acarreará su exigibilidad, de pleno derecho, procediendo a intimar el pago e iniciar el trámite de rescisión administrativa. Para aquellos deudores morosos sin suficiente capacidad de pago, cuyo valor de mercado actualizado del inmueble sea igual o menor de los indicados en el cuadro del artículo 30., se procederá a refinanciar sus deudas al Valor de la Deuda según artículo 17, deducidos los intereses de mora por una única vez, a la tasa mínima aplicada a las promesas que integran este fideicomiso: 2% y por un plazo que se podrá extender dentro de los topes previstos en el artículo 31.

Artículo 43

En el caso que la cuota resultante referida en el artículo precedente aún así, superara un porcentaje de los ingresos líquidos del núcleo familiar tal que imposibilitara el pago de la misma por parte del promitente comprador, para aquellas personas que tengan ingresos del núcleo familiar inferiores a las UR 60 previo informe social de la ANV corroborando su situación socio económica, con inmuebles cuyo valor no supere lo establecido en el artículo y previo informe de

¹⁶ En estos casos en que la mora haga que la deuda luego de realizada la quita supere el valor del inmueble, se procederá a hacerle una quita de mora tal que la nueva deuda no sea superior al valor del inmueble.

¹⁷ Se procura de esta forma que la cuota no supere el 13% o el 18% de los de los ingresos líquidos del núcleo familiar, según los mismos sean inferiores o superiores a las 60 UR.

la Comisión Administradora sobre convivencia y cumplimiento pago gastos comunes,, se procederá a suscribir una refinanciación de deuda donde el monto de la misma surgirá de extender el plazo por el máximo plazo posible según lo establecido en el [artículo 31](#) y por una cuota equivalente al 13%, 18%, o 24% de los ingresos del núcleo familiar, el que corresponda. La diferencia entre la cuota equivalente al 13%, 18%, o 24% de los ingresos y el importe resultante de la refinanciación referida anteriormente se computará en una "Partida Contingente" renovable anualmente , la que se podrá condonar a partir del año de constituida en función del cumplimiento que el deudor haya tenido en la refinanciación de la deuda.. En todos los cierres de mes, para aquellos deudores que tengan una refinanciación de más de 12 meses de realizada, y que a ese momento se encuentren al día o hasta 3 cuotas vencidas impagas se les condonará el 100% de la "Partida Contingente", a quienes tengan más de 3 cuotas vencidas impagas se les mantendrá el monto de la partida y deberán tener iniciado el trámite de rescisión administrativa. Para aquellos deudores que no se encuentren en la situación mencionada anteriormente se procederá a realizar un acuerdo para el pago de un servicio acorde a la capacidad de pago del deudor (mínimo 13%, 18%, 24% de los ingresos, el que corresponda) fijando un proceso amortizante por no más de 24 meses a la tasa contractual y que no debe ser menor al monto de intereses que genere la partida a diferir. Se determinará en función de ello cuánto es el monto de deuda que se amortiza y por el saldo restante se realizará un plazo fijo (partida renovable) con el mismo vencimiento del acuerdo y a una tasa equivalente al 2%.

Artículo 44

Rescisión del contrato

En caso de no alcanzarse un acuerdo con el promitente comprador o en caso de incumplimiento en el pago de tres cuotas de la deuda refinanciada, y luego de haber gestionado o aplicado todas las posibilidades de incentivos y/o subsidios disponibles, se solicitará que en un plazo de 10 días hábiles regularice su situación. En caso de no procederse a la regularización de la misma dentro de ese plazo, se realizarán gestiones con el promitente comprador a los efectos de la entrega voluntaria del bien. En caso de no llegarse a ningún acuerdo o no regularizarse la situación de endeudamiento, se procederá a acordar con el deudor la rescisión de mutuo acuerdo del contrato o a la intimación de pago e inicio del trámite de rescisión unilateral administrativa del mismo. La rescisión de los contratos de promesas será resuelta por la Gerencia del Area de Administración de Créditos, en el marco de los lineamientos generales aprobados por el Directorio de la Agencia.

Artículo 45

Cancelación contado

Estos promitentes compradores con DSG mayor a 1 referidos en este capítulo H del presente Reglamento de Gestión, podrán cancelar sus deudas al contado contra el pago en efectivo¹⁸ del valor correspondiente al actual valor del inmueble según lo definido en el artículo 18 deducido la deuda amortizada a la fecha, con un descuento del 5% como bonificación por cancelación contado de la deuda para los deudores buenos pagadores y de un 2,5% para los deudores morosos.

I. Gestiones fracasadas o nuevos incumplimientos

Artículo 46

De fracasar las gestiones ante el promitente comprador, establecidas en el presente reglamento, o en caso de que aquél incumpla con las refinanciaciones o convenios de pago, se procederá a acordar con el deudor la rescisión de la promesa de mutuo acuerdo y en caso contrario se intimará el pago e iniciará el trámite de rescisión unilateral administrativa del contrato.

Para aquellos contratos vinculados a inmuebles cuyo valor sea igual o menor de los indicados en el cuadro del artículo 29., previo al dictado del acto administrativo que rescinde o autoriza la ejecución, será preceptivo el informe social a los efectos de evaluar si la familia estuviera en situación de vulnerabilidad.

Artículo 47

Una vez rescindido el contrato y una vez desocupado el inmueble, se ofrecerá a la venta en forma inmediata y se procederá a la readjudicación del inmueble sobre la base de un nuevo precio establecido de acuerdo al valor de mercado actual y en las condiciones financieras pautadas para la cartera de promesas.

Artículo 48

Facilidades para la compra de inmuebles propiedad de la ANV

A los efectos de una adecuada venta del inmueble o readjudicación del mismo, se procederá a instrumentar por parte del Ministerio de Vivienda, del BHU y de la propia ANV todas las facilidades que permitan a sectores de población de menores recursos y que no tengan vivienda, a acceder a estos inmuebles. En particular, se procurará que el Ministerio de Vivienda tenga implementado una política de subsidios que abarque a potenciales compradores del perfil de la cartera social y que el Banco Hipotecario del Uruguay implemente una línea de crédito para la financiación de la compra de inmuebles propiedad de estos Fideicomisos en la que se privilegiará a todas aquellas personas que tengan ahorro previo constituido.

¹⁸ Efectivo en pesos, en divisas o con títulos de deuda pública a valor de mercado.

Artículo 49

Permuta de inmuebles

El Directorio de la ANV queda facultado a determinar una política específica que permita ofrecer a los deudores la opción de permuta del inmueble prometido en venta como alternativa para aquellas situaciones en las que se esté para proceder a la rescisión del contrato.

J. Facultades para la gestión de recupero de la cartera

Artículo 50

Los ejecutivos o gestores deberán contar siempre con la autorización de un superior o supervisor de recupero para la realización de las readecuaciones de deudas comprendidas en este reglamento. Cuando la readecuación sea mayor a las dos mil unidades reajustables, adicionalmente se deberá contar con la firma del Gerente del Área de Recupero, además de la del supervisor correspondiente.

Artículo 51

Las readecuaciones de deuda por montos superiores a las UR 2.500 deberán tener siempre la autorización del Directorio de la ANV. Cuando la readecuación de la deuda implique una condonación contingente por un monto superior a las quinientas unidades reajustables se requerirá siempre de la autorización del Directorio de la ANV. Las readecuaciones de deuda con condonaciones contingentes por debajo de dicho monto deberán contar con la autorización del Gerente del Área de Recupero.

Artículo 52

Rescisiones de contratos

La rescisión de los contratos de promesas será resuelta por la Gerencia del Area de Administración de Créditos, y la División Sucursales, en el marco de los lineamientos generales aprobados por el Directorio de la Agencia¹⁹, previo informe técnico sobre cada expediente, el que deberá contener información sobre el valor de la deuda, los antecedentes de gestiones realizadas para la regularización de la misma y si fuera del caso, tal como dispone el artículo 46 de un informe social. La Gerencia del Area de Administración de Créditos y la División Sucursales elevará mensualmente al Directorio de la Agencia un

¹⁹ Los lineamientos generales serán los que surjan en función de las decisiones adoptadas por el Directorio de la ANV para la resolución de los casos de los expedientes de rescisiones que a la fecha se encuentran suspendidos y a definir su tramitación una vez iniciadas las actividades de administración de los Fideicomisos por parte de la Agencia..

reporte sobre las rescisiones de contratos iniciadas de acuerdo a lo dispuesto por este artículo.

K. Procedimientos para las gestiones de seguimiento de las readecuaciones de deudas, rescisiones y transformaciones de contratos.

Artículo 53

Se realizará desde el call center de la ANV un llamado a los promitentes compradores de pre aviso de vencimiento, a los cinco días anteriores a producirse dicho vencimiento.

A los 10 días de verificada la primer cuota mensual impaga - 10 días de atraso vencimiento primer cuota - se procederá a llamar al deudor desde el call center informándolo de su atraso y solicitándole que pase a regularizar la situación.

Verificada la segunda cuota mensual impaga, a los 10 días de vencida esta segunda cuota - 40 días de atraso vencimiento primer cuota - se emitirá y enviará por correo o por medio similar, un segundo aviso de vencimiento citando al deudor a pasar por las oficinas de la ANV en los próximos diez días corridos.

En caso contrario, de no concurrir dentro de ese plazo -50 días de atraso vencimiento primer cuota - la ANV procederá automáticamente a incluir al titular de las promesas, codeudores y fiadores en el registro de operaciones incumplidas clearing de informes, luego de que se hubiera verificado que no haya habido impedimentos en la recepción de los avisos de vencimiento.

Artículo 54

A los diez días de verificada la tercer cuota consecutiva mensual impaga no habiéndose regularizado la deuda - 70 días de atraso vencimiento primer cuota - se procederá a realizar una última comunicación al deudor de intimación de pago dentro de los próximos 5 días corridos de enviado el aviso. De no procederse a regularizar el atraso se realizará la intimación de pago para dar inicio al trámite de rescisión administrativa del contrato - 75 días de atraso vencimiento primer cuota - previo la resolución correspondiente Área de Administración de Créditos.

Artículo 55

El expediente de inicio del trámite de rescisión, se remitirá junto con la carpeta administrativa a la Gerencia del Área de Administración de Créditos por parte de la Gerencia de División Gestión y Recupero dentro de los 15 días siguientes a haber vencido el plazo de intimación de pago previsto en el [artículo 54](#) - 90 días de atraso vencimiento primer cuota impaga – el cuál contendrá información sobre el valor de la deuda, los antecedentes de gestiones realizadas para la regularización de la misma y si fuera del caso, tal como dispone el artículo 46 de un informe social.

Artículo 56

El expediente con la resolución de la Gerencia de Area de Administración de Créditos que resuelve la rescisión administrativa del contrato se remitirá a la División Gestión y Recupero a los efectos de notificar la rescisión, y para dar la baja contable correspondiente, para lo que esta División dispondrá de un plazo de 30 días.

Artículo 57

La División Gestión y Recupero remitirá los antecedentes de los expedientes que cuenten con la aprobación de la rescisión administrativa del contrato por parte de la Gerencia de Area de Administración de Créditos a la División de Ejecuciones y Rescisiones a los efectos de iniciar el juicio de entrega de la cosa.

L. Procedimientos de Auditoria

Artículo 58

La Auditoria Interna de la ANV será responsable de informar mensualmente al Directorio de la ANV respecto del cumplimiento de las disposiciones previstas en esta reglamentación, particularmente en relación a las actuaciones de los gestores y ejecutivos del Área de Recupero y de las realizadas por los profesionales que actúen en los procesos de tasación de los inmuebles.

M. Disposiciones Generales

Artículo 59

Gestiones culminadas con éxito

A toda gestión que culmine con una cuenta regularizada, o sea que el deudor recupere la calidad de no moroso, se le aplicarán los beneficios descritos en el [artículo 26](#) y artículo 37.

Artículo 60

Todo aspecto no previsto en esta reglamentación deberá contar con la aprobación del Directorio de la ANV, tal cuál lo determina el marco legal de actuación de la Agencia, previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

Artículo 61

Todo acuerdo alcanzado en el marco de la presente política, y siempre que el deudor perciba sueldo, jubilación o pensión deberá, en el marco de la ley que

regula las retenciones de haberes [ley N° 17.829](#), recoger el consentimiento del deudor para que la oficina, institución o empresa, retenga el importe necesario para cubrir las cuotas de las promesas readecuadas.

Artículo 62

Declaración Jurada de Ingresos

A los efectos de evaluar la situación socio económica del deudor, su historial y voluntad de pago y la capacidad de pago para cumplir con su obligación, la ANV solicitará al promitente comprador la presentación de una declaración jurada la que será analizada por el Área de Recupero quien dispondrá, en caso de dudas a que un asistente social se contacte con el deudor y su entorno a los efectos de determinar con mayor precisión la capacidad real de pago del promitente comprador.

Artículo 63

Escritura de traslación de dominio con primera hipoteca

En caso de que el inmueble prometido en venta cumpla las condiciones legales para ser objeto de compraventa, y el promitente comprador haya cumplido las condiciones que rigen el negocio, se le intimará a efectuar la escrituración con primera hipoteca sobre el saldo adeudado. Para el caso de no cumplirse con la intimación se estará a lo pactado en la promesa o en lo que determine la normativa legal o reglamentaria. Para escriturar se debe estar al día o cancelar la deuda con el Fideicomiso, y será requisito estar al día con los gastos comunes o tener convenio de regularización firmado con las Comisiones Administradoras en las condiciones que éstas consideren pertinente atendiendo a que estas personas van a cancelar su crédito con la ANV y van a escriturar. Para el caso de los deudores que estén en condiciones de escriturar y acrediten estar al día con los gastos comunes se les podrá cancelar la "Partida contingente" y cancelar la deuda al momento de la escritura, sin tener que esperar al año de vencimiento de la misma.

Artículo 64

Incentivo por escrituración con primera hipoteca

Aquellos deudores que estén en condiciones de escriturar, hayan pago el 100% de la seña, y transformen la promesa en un crédito hipotecario por saldo de precio, obtendrán una bonificación del 5% sobre el saldo adeudado.

Artículo 65

Escritura de traslación de dominio por cancelación contado

En caso que el inmueble prometido en venta cumpla las condiciones legales para ser objeto de traslación de dominio y el promitente comprador opte por el pago del saldo deudor contado con el descuento total previsto en el [artículo 35](#) y [artículo 45](#) se procederá a la escritura de traslación de dominio, amortizando totalmente por anticipado su préstamo.

Artículo 66

Gastos Comunes y Tributos

Será requisito indispensable para proceder a la efectivización de la condonación de las "Partidas Contingentes" previstas en el presente Reglamento que las deudas por gastos comunes, si las hubiere, se encuentren regularizadas y que el deudor haya pago en los últimos 12 meses previos a efectuar la condonación respectiva el pago de por lo menos 10 cuotas de gastos comunes. A tales efectos, se asesorará a los deudores, al momento de reestructurar sus deudas en el marco de esta política la importancia de que, para aquellos que tengan deudas de gastos comunes, regularicen lo antes posible tal situación, a cuyos efectos deberán aquellas ser negociadas directamente por el deudor ante la Comisión Administradora respectiva, informándoles que la ANV, previo a realizar la condonación de las "Partidas Contingentes" definidas en el presente Reglamento, verificará que el deudor haya cumplido con el convenio de regularización acordado oportunamente con la Comisión Administradora y el pago de 10 cuotas de gastos comunes en el último año. Por otra parte, para el caso de deudas por contribución inmobiliaria, se exigirá que las personas se encuentren al día o con convenio firmado al momento de realizar la condonación de las "Partidas Contingentes" prevista en este Reglamento.

Artículo 67

Créditos Hipotecarios

Los créditos hipotecarios que integren Conjuntos Habitacionales de la cartera social de los Fideicomisos, recibirán el mismo tratamiento que el previsto en este Manual de recupero para las promesas sociales de iguales características, respecto a las herramientas a utilizar para lograr la regularización de los adeudos. Para el caso de agotadas las gestiones se procederá a la ejecución por el procedimiento que corresponda, al igual que está dispuesto para los demás créditos hipotecarios que integran otros Fideicomisos administrados por la ANV.

Artículo 68

Juicios contra el BHU

Para aquellos deudores que tengan algún juicio pendiente iniciado originalmente contra el Banco Hipotecario del Uruguay, las readecuaciones de

deuda se determinarán en función del análisis que se haga de cada demanda particular y aquellas deberán ser aprobadas por el Directorio de la ANV en base a propuesta que será elevada a ese órgano por parte de la Gerencia del Área Administración de Créditos, expediente que deberá contener informe de la División Abogacía de la Agencia.

N. Norma transitoria

Artículo 69

Deudas inferiores a 50 UR

Para aquellos créditos que integran este Fideicomiso y que al momento de iniciar su gestión por parte de la ANV, les corresponda, de acuerdo a las disposiciones de este reglamento, la aplicación de una quita contingente que determine que el saldo adeudado, luego de deducida dicha quita, sea inferior a 50 UR, se procederá a imputar el saldo restante en una partida contingente con vencimiento a un año, partida que se condonará por el 100% siempre que al momento de su vencimiento estos deudores demuestren estar al día en el pago de los gastos comunes o hayan cumplido con el convenio de regularización acordado oportunamente con la Comisión Administradora y hayan pago en el último año por lo menos 10 cuotas de gastos comunes, tal cuál lo dispuesto en el artículo 66 del presente reglamento. Asimismo y como lo dispone el mismo artículo 66, se exigirá que estas personas estén al día o tengan regularizada su situación de deudas por contribución inmobiliaria al momento de realizar la condonación de esta "Partida Contingente". Por otra parte y respecto de los Deudores que estén en condiciones de escriturar y acrediten estar al día con los gastos comunes se les podrá cancelar la "Partida contingente" y cancelar la deuda al momento de la escritura, sin tener que esperar al año de vencimiento de la misma.

ANEXO 1

LEY No. 8.733

CAPITULO I De la naturaleza y forma del contrato.

Artículo 1º. La promesa de enajenación de inmuebles a plazos, es un contrato por el cual una de las partes se obliga a transferir el dominio y la otra a adquirirlo por prestaciones pagaderas en cuotas sucesivas o periódicas.

Artículo 2º. Sólo será válido si se otorga en instrumento público o privado.

Artículo 3º. Tratándose de documento privado, se extenderá en triple ejemplar, uno para cada

parte y otro destinado al Registro.

Se autenticará el otorgamiento por acta o certificación notarial, que se extenderá, a continuación de cada documento.

Si alguno de los contratantes no supiera o no pudiera firmar, se hará constar esa circunstancia

(inciso 1º del artículo 1585 del Código Civil).

En todos los casos, el escribano se asegurará de la identidad de las partes y dará fe del

otorgamiento (artículo 65, inciso 8º del Decreto Ley del 31 de diciembre de 1878).

El instrumento, con los requisitos indicados, producirá los efectos establecidos en los artículos

1581 y 1586 del Código Civil.

Artículo 4º. El instrumento deberá contener esencialmente:

A) Nombre, apellido o apellidos, domicilio, nacionalidad, estado, edad y profesión de los contratantes.

B) Lugar y fecha del otorgamiento.

C) La ubicación y descripción del bien, individualizado con referencias precisas a plano

aprobado por la autoridad competente e inscripto en la Dirección de Topografía o

Concejo Departamental correspondiente, número de padrón, linderos o predios linderos y superficie.

D) La prestación a que se obliga el adquirente, con especificación del número e importe de

cada una de las cuotas, fecha de vencimiento y lugar donde debe verificarse la

paga.

E) La cantidad inicial como anticipo del precio o arras (Artículo 1665 del Código

Civil).

F) El tipo de descuento a que tendrá derecho el comprador por los anticipos o

cancelación total antes del plazo fijado, el que no podrá ser menor que el indicado en el artículo

36.

G) Si el bien tiene o no mejoras, y los derechos que correspondan a las partes

sobre las

que se ejecuten durante el contrato, para el caso de resolución.-

H) La cláusula penal o estimación de los perjuicios, para el caso de incumplimiento.-
I) La declaración jurada de no tener ningún gravamen en o contra del bien, ni ocupante a ningún título, embargo ni interdicción contra el enajenante, o, en cualquier caso afirmativo, la expresa aceptación por el adquirente o la constancia del acuerdo con el acreedor sobre la forma de oportuna liberación.-
J) La forma en que se documentará el pago de las cuotas y el lugar señalado para el otorgamiento de la traslación de dominio.
K) El tipo de interés moratorio por las cuotas impagas, que no podrá exceder en más de un tercio al del descuento convencional o legal (artículo 36).
L) A cargo de que parte estará el pago de los impuestos que graven directamente el bien, el de las obras sanitarias, de higiene, vialidad o de ornato que impongan las autoridades nacionales o municipales y el de los arrimos cuyo pago sea obligatorio después de firmada la promesa de enajenación.
M) La referencia precisa al origen inmediato del bien, o sea, el modo o título adquisitivo del enajenante.
N) El funcionario o escribano que intervenga, dejará constancia de que las partes conocen las disposiciones de esta ley.

Artículo 5. Se declaran nulas, por contrarias al orden público, en los contratos que se otorguen después de promulgada la presente ley, las siguientes cláusulas (artículo 11 del Código Civil):

A) La renuncia anticipada a los beneficios y plazos que acuerda esta ley.
B) La que prohíba o imponga determinado destino al bien prometido en enajenación.
C) La que prohíba transferir el compromiso sin consentimiento previo del enajenante.
D) La que estipule un plazo mayor de treinta años para la cancelación de la prestación.
E) La que descargue en el adquirente el pago de arrimos o cercos, pavimentos u otros gravámenes preexistentes al contrato.
F) La que descargue total o parcialmente sobre el adquirente, gastos o comisión de corretaje o remate.
G) La prórroga anticipada de la competencia de los Jueces de Paz.
H) La aceptación anticipada del título de propiedad del bien prometido en venta, siendo nula la estipulación en contrario.

CAPITULO II Del Registro y sus efectos

Artículo 6º. Créase una Sección en el Registro de Embargos e Interdicciones que se denominará "Registro Unico de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos", destinado a la inscripción de las promesas de enajenación de inmuebles a plazos o transmisión de esas promesas a cualquier título o modo y anotación de las cancelaciones o modificaciones de los contratos inscriptos.

Artículo 7º. La inscripción contendrá necesariamente: nombre, apellidos,

nacionalidad, estado y domicilio de las partes. Ubicación del bien, padrón, linderos y superficie.

Prestación y forma de pago. Si del instrumento de promesa resultare que el bien tiene gravamen, los datos relativos.

La constancia del archivo ordinal del triplicado. Fecha y hora de la inscripción y firma del registrador.

Artículo 12º. La nota de la inscripción se pondrá en cada original o en la copia del instrumento público que corresponda al adquirente. Los derechos de inscripción y sellado, serán satisfechos por el enajenante.

Artículo 13º. No podrá inscribirse en el Registro el instrumento que no hubiere sido autorizado, de acuerdo con el artículo 3º o al que le falte alguna de las enunciaciones requeridas por el artículo 4º.

Artículo 14º. Las inscripciones o anotaciones se harán dentro de las veinticuatro horas de presentado el instrumento al Registro.

Artículo 15º. La promesa de enajenación de inmuebles a plazos, desde la inscripción en el Registro, confiere al adquirente, derecho real respecto de cualquier enajenación o gravamen posterior, y, cuando se haya pagado o se pague toda la prestación y se hayan cumplido las obligaciones estipuladas, le acuerda acción para exigir la transferencia y entrega del bien que constituye el objeto de la prestación. La fecha será la de la inscripción. La existencia de embargos posteriores en fecha al nacimiento del derecho real a que se refiere este artículo, no obstará a la enajenación definitiva del inmueble de que se trata, debiendo el escribano autorizante hacer expresa mención de esta circunstancia o de la renuncia del adquirente a la obtención del certificado del Registro General de Inhibiciones en la propia escritura o mediante certificación al pie de la copia correspondiente.

Artículo 16º. También podrá el promitente, adquirente exigir la traslación del dominio a que se refiere el artículo anterior cuando haya pagado como mínimo el 50% del precio o verificado construcciones o mejoras que, estimadas a los efectos del Impuesto Inmobiliario o por la Dirección de Avaluaciones cuando no estén sujetas a impuestos, representan un valor equivalente al 40%, pero en ambos casos deberá garantizar, en el mismo acto jurídico, el saldo con primera hipoteca contra el mismo bien, reproduciendo en la escritura respectiva las estipulaciones y enunciaciones pertinentes del contrato originario de promesa.

Artículo 17º. En la enajenación o traslación a terceros del bien prometido en enajenación se entenderá implícitamente comprendida la transferencia de los derechos y obligaciones establecidos en la promesa. Los créditos hipotecarios constituidos con posterioridad a la inscripción, vigente

la promesa,
acuerdan prioridad en los saldos impagos del precio en el momento en que se
notifique al
adquirente de la acción deducida.

Artículo 18º. Las promesas no inscriptas que consten por instrumento público o
privado, sólo
producirán acción personal y se regirán por los principios de derecho común
(artículo 1664,
última parte del inciso 1º del Código Civil).

Artículo 19º. Otorgada la traslación de dominio, se cancelará la inscripción.

Artículo 20º. El producto de los derechos que perciba el Registro, se verterá a
Rentas
Generales.

CAPITULO III De la resolución y cancelación

Artículo 21º. Podrá acordarse el pacto comisorio pero el plazo, computado desde el
otorgamiento del contrato, no excederá de la cuarta parte del señalado para el
pago del total de
la prestación y caducará, automáticamente, cuando haya vencido el 25% del precio
estipulado
(artículo 1737 del Código Civil).

Artículo 22º. Cuando se hubiere acordado el pacto comisorio y proceda aplicarlo,
de acuerdo
con el artículo precedente, el enajenante podrá, previa interpelación judicial o por
acta notarial,
que sólo podrá practicarse después de los veinte días inmediatos a la mora
(artículo 40 de esta
ley y 1336 del Código Civil), en el domicilio indicado en el contrato solicitar por
escrito a la
Dirección del Registro la cancelación de la inscripción.
El registrador retendrá la solicitud por el término de cinco días a los efectos
señalados por el
artículo 1740 del Código Civil.
Vencido ese plazo perentorio, si el adquirente no concurriera al Registro a
presentar el recibo
de consignación en la Dirección de Crédito Público de las cuotas vencidas y el
interés
convencional o legal, o no dedujere oposición, el registrador cancelará de oficio la
inscripción,
sin perjuicio de que el enajenante pueda seguir, por el saldo de la pena, la acción
judicial
pertinente.
La Oficina no percibirá derechos por las diligencias que efectúe y actuará en papel
simple.
Las costas y gastos de la primera interpelación, serán de cargo del enajenante. Si
reincidiere,
las pagará el adquirente.

Artículo 23º. En el caso del artículo anterior, el promisorio enajenante podrá
preferir la vía
administrativa o la judicial para la resolución e indemnización que corresponda.

Artículo 24º. Si no se hubiera establecido el pacto comisorio o hubiera perdido
eficacia de
acuerdo con el artículo 21, el enajenante sólo conservará acción para hacer
efectivo,
judicialmente, el cumplimiento del contrato o pedir la resolución con las sanciones
que

procedan (artículo 688 del Código Civil).

El procedimiento, en este caso y en el previsto en el inciso 3º del artículo 22, será sumario, con arreglo a los artículos 1177 al 1183 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 25º. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se podrá, por vía de reconvencción, reclamar las mejoras útiles y necesarias, verificadas por el adquirente durante la vigencia del contrato. A falta de estipulación, las mejoras (artículo 1º, Inciso G) se estimarán por peritos. El peritaje será de cargo del moroso. La sentencia decidirá conjuntamente sobre el valor y dominio de las mejoras. Si el enajenante no prefiere adquirirlas por el valor de tasación, se venderán en subasta el bien y las mejoras.

Artículo 26º. El juicio se seguirá ante el Juez que corresponda, de acuerdo con el domicilio fijado en el compromiso que se tendrá por real a todos los efectos.

Artículo 27º. Las omisiones o reticencias del enajenante en declarar su situación y la del bien, de acuerdo con el inciso I) del artículo 4º, darán derecho a pedir la resolución e indemnización estipulada, sin perjuicio de la acción penal que corresponda (Artículo 382 del Código Penal).

Artículo 28º. En el caso de resolución del contrato por culpa del promisorio adquirente para la desocupación o entrega del bien se aplicará lo dispuesto en el artículo 17 de la ley de 16 de diciembre de 1927. Si la resolución es por culpa del enajenante, se acordarán los plazos máximos señalados en la citada ley.

Artículo 29º. Los efectos de la inscripción caducarán, de pleno derecho a los treinta y cinco años de verificada, salvo que las partes soliciten la reinscripción, a cuyo efecto se declara aplicable lo dispuesto en los artículos 1º al 4º de la ley de 24 de noviembre de 1905. (El artículo 29 fue sustituido por el artículo 1º de la Ley No. 16.323 del 3 de noviembre de 1992.)

Artículo 1º. Sustitúyese el artículo 29 de la Ley No. 8.733 por el siguiente:
"Artículo 29. Los efectos de la inscripción caducarán de pleno derecho, a los treinta y cinco años de verificada, salvo que la parte promitente compradora o sus sucesores a cualquier título, solicite la reinscripción, antes o después de operada la caducidad, a cuyo efecto se declarará aplicable lo dispuesto en los artículos 1 y 2 de la Ley No. 3.003 de 24 de noviembre de 1905.

Artículo 2º. A los efectos de la reinscripción, el solicitante deberá exhibir un ejemplar de la promesa cuya inscripción haya caducado, acompañado de testimonio por exhibición, autenticada notarialmente.

Artículo 3º. Lo previsto en el artículo 29 de la Ley No. 8.733, con la redacción dada por el artículo 1º de la presente ley, se aplicará a las inscripciones cuya caducidad se hubiera

operado con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley.
(Diario Oficial
192-93).

Artículo 30º. Si el bien estuviere hipotecado, el enajenante deberá obtener
previamente del
acreedor, consentimiento para comprometerlo en enajenación y la obligación de
concurrir a la
cancelación total o parcial del gravamen, de acuerdo con el citado inciso I) del
artículo 4º.
Los derechos del acreedor, en este caso, se regirán por lo establecido en el inciso
2º del
artículo 17. El consentimiento se hará constar por una nota autenticada por
escribano público,
a continuación de la copia inscrita del crédito hipotecario.

Artículo 31º. En caso de resistencia, fallecimiento, ausencia, impedimento,
concurso, quiebra o
incapacidad de la parte del enajenante, o en el previsto en el artículo 15, el Juez
competente,
previa citación o citación con emplazamiento en forma, otorgará, en
representación del
enajenante, la escritura de traslación de dominio. El enajenante será el tradente, el
Juez su
representante legal (Artículo 770 del Código Civil).
La escritura la autorizará, en todos los casos, el escribano que designe el
adquirente.

Artículo 32. Derogado por el artículo 1º de la Decreto Ley No. 15.151 de 3 de julio
de 1981.-

Artículo 33º. En la promesa se entiende implícita la condición resolutoria, si los
títulos no fueran
perfectos.
No tendrá lugar esta disposición, cuando el adquirente acepte expresamente el
título y siempre
que se especifique en el documento el vicio o defecto de que adolece.

Artículo 34º. El adquirente tendrá derecho de exigir del enajenante que facilite o
ponga a
disposición del escribano o abogado que designe, el título del bien, a los efectos
de lo
dispuesto en el artículo precedente.
Si la operación se verificara mediante el remate público, el martillero deberá hacer
constar en
los anuncios, el lugar donde se encuentran los títulos a los efectos de este
artículo, so pena de
una multa de cien pesos a beneficio de la Asistencia Pública Nacional.

Artículo 35º. El compromiso de enajenación a plazo es transferible por el endoso
escrito a
continuación, al margen o al dorso del instrumento inscripto, que deberá
practicarse con los
requisitos exigidos por el artículo 3º y con las enunciaciones de los incisos A) y B)
del artículo
4º.
De la transferencia se tomará razón al margen de la inscripción respectiva y el
enajenante
deberá comunicarla a la otra parte (artículo 1757 y siguientes del Código Civil).
La misma anotación se hará cuando se rescinda el contrato por sentencia judicial
o por
acuerdo de las partes (artículo 3º, inciso 4º).

Artículo 36º. El adquirente podrá, en cualquier momento, dentro del plazo acordado

en el contrato exigir que se otorgue la traslación del dominio, pagando el saldo deudor en la enajenación con el descuento racional compuesto al tipo de interés legal, o sea, al 6% anual o medio por ciento mensual sobre los servicios impagos no vencidos y liquidados, teniendo en cuenta el respectivo vencimiento de las cuotas, si el descuento establecido en el contrato no fuere mayor. El mismo descuento se aplicará por los anticipos extraordinarios que excedan de dos cuotas.

de los Artículo 37º. El Poder Ejecutivo, por vía reglamentaria, deberá establecer la tabla de los descuentos y amortizaciones de acuerdo con el artículo precedente.

bien objeto de Artículo 38º. Si por caso fortuito o fuerza mayor, el enajenante fuese privado de la promesa, se rescindirá el contrato debiendo el enajenante reintegrar el importe de las cuotas pagadas. En caso de privación parcial, el adquirente podrá optar entre la resolución o continuar el compromiso, reduciendo proporcionalmente el precio (artículo 1710 del Código Civil).

destruyere o Artículo 39º. Si el adquirente durante la vigencia del compromiso sustrajere, alterare el estado del bien, en términos de disminuir notoriamente su valor originario, el enajenante podrá pedir de inmediato la resolución con daños y perjuicios y la sanción penal que corresponda (artículo 395 del Código Penal). En este caso el juicio se seguirá por el procedimiento señalado en el artículo 24.

de pago de la Artículo 40º. Los contratos a que se refiere esta ley, no podrá rescindirse por falta de prestación, sino cuando el deudor cayere en mora en seis cuotas consecutivas, si fueran por períodos no mayores de un mes; dos cuotas, si fueren los períodos de más de un mes, hasta un trimestre inclusive, y una cuota en los demás casos, previa interpelación, de acuerdo con lo que establece el artículo 22.

exigir, a costa del Artículo 41º. El adquirente podrá, en el acto de firmarse la escritura definitiva, enajenante, copia del plano de mensura o fraccionamiento. Los certificados de los Registros Públicos, hasta la fecha del fraccionamiento del inmueble o del remate, que sean necesarios para el perfeccionamiento del título, y que se glosarán al mismo, serán de cargo del enajenante.

se expidan Artículo 42º. Cuando se comprometan en enajenación, en remate o privadamente, y simples boletos provisorios, el adquirente podrá excepcionarse de pagar las cuotas mientras no se otorgue el compromiso en las condiciones establecidas en esta ley.

inmuebles a Artículo 43º. A los efectos de esta ley se considerará promesa de enajenación de inmuebles a

plazos, todo contrato en que se estipulen los requisitos esenciales establecidos en el artículo 4º, cualquiera sea la forma en que se pretenda eludirlos.

Artículo 44º. En caso de que el compromiso conceda la ocupación del bien por el adquirente, le confiere implícitamente el derecho de gozar y hacer gozar del inmueble a terceros, salvo prohibición en contrario.

Artículo 45º. Si el adquirente no ejercitara dentro del perentorio término de ciento ochenta días, contados desde que cumplió sus obligaciones la acción que le acuerda el artículo 31, el enajenante podrá compelerlo judicialmente a su cumplimiento siendo de exclusiva cuenta del adquirente los gastos y honorarios que se ocasionen.

Artículo 46º. En la estipulación de la sanción (artículo 4º, inciso H) las partes podrán acordar que lo pagado se compensará automáticamente con la pena o los perjuicios hasta la suma concurrente, no pudiendo ultrapasar el máximo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 47º. La sanción punitiva máxima contra el adquirente se reglará hasta que sea exigible la cuarta parte de la prestación, por la pérdida de la cantidad inicial y la totalidad de cuotas vencidas. En los demás casos comprenderá, además de la pena establecida en el inciso precedente, el 50% de las amortizaciones comprendidas en las cuotas vencidas subsiguientes (artículo 1366 del Código Civil).
A los efectos de la liquidación, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 36.

Artículo 48º. El enajenante tendrá a su cargo, una vez otorgado el instrumento a que se refieren los artículos 3º y 4º, la obligación de registrar el contrato dentro del perentorio término de diez días, si fue otorgado en el Departamento de Montevideo, y veinte días en los demás casos.

Este plazo se computará desde el otorgamiento.
La falta de cumplimiento a esta disposición dará derecho a la otra parte para reclamar, por la vía ordinaria, los perjuicios que le ocasione. No obstante lo dispuesto en los incisos precedentes, el adquirente podrá, en cualquier tiempo, inscribir el contrato.

Artículo 49º. Los contratantes quedarán recíprocamente obligados a comprobar, cuando lo solicite la otra parte, el pago de los impuestos u obras a que se refiere el inciso L) del artículo 4º, y si por no satisfacerlos la parte obligada, lo hiciere la otra, podrá si fuere el adquirente, compensar hasta la suma concurrente, con los intereses legales, con las cuotas inmediatas, y, si fuere el enajenante, agregará el importe al de la cuota que coincida con el último plazo para el pago del impuesto, considerándose la cuota y el reintegro, una deuda indivisible.

Artículo 50º. Tratándose de parcelación o fraccionamiento de terrenos urbanos o suburbanos,

destinados a la formación de nueva población o barrio, la aprobación municipal (artículo 4º del inciso C), se referirá también a las obras sanitarias, de higiene, saneamiento o de ornato que sean indispensables, de acuerdo con las reglamentaciones vigentes.

Artículo 51º. Esta ley es obligatoria para las operaciones comprendidas en la definición del artículo 1º, siempre que la prestación deba ser cumplida en el plazo total no menor de un año.

No obstante regirá en lo pertinente, si las partes lo acuerdan de modo expreso, a pesar de que el precio pactado no se hubiere de pagar en cuotas y aún cuando el compromiso omitiere

alguno de los requisitos del artículo 4º.
(TEXTO DADO por artículo 154 de la Ley No. 13.420 de 2/12/65.)

CAPITULO IV Disposiciones transitorias

Artículo 52º. Los compromisos de enajenación otorgados con anterioridad a la promulgación de esta ley, podrán inscribirse en el Registro, dentro del plazo máximo de seis meses, a contar

desde la promulgación, previa ratificación en la forma establecida en el artículo 3º, si se trata de contratos otorgados por instrumento privado, y siempre que el adquirente se encuentre al día en el pago de las cuotas, y una vez inscriptos producirán los efectos señalados en los

artículos 4º letra K), 15 al 17, 35 a 37 de esta ley.

Si el enajenante se negare a ratificar, el adquirente podrá compelerlo judicialmente al

reconocimiento (artículo 258 del Código de Procedimiento) sin perjuicio de lo que dispone el

inciso 3º del artículo 48.

El plazo fijado en el inciso 1º, podrá ser prorrogado por el Consejo Nacional de Administración.

Artículo 53. Autorízase al Consejo Nacional de Administración para disponer de Rentas Generales, por una sola vez, hasta la cantidad de mil doscientos pesos, destinados a la instalación de la Sección del Registro de Embargos e Interdicciones que se crea por esta ley.

Artículo 54. Comuníquese, etc

ANEXO 2

Ley N° 17.829
de 18-9-04, en redacción dada
por las leyes 17.940 (de 2-1-06), 18.046 (de 24-10-06),
18.083 (de 19-12-06), 18.222 (de 20-12-07) y 18.358 de 26-9-08
(actualizada al 15-10-08 por Dr. Rafael Biurrún)

Artículo 1°.- En las retenciones sobre retribuciones salariales y pasividades, tendrán prioridad las dispuestas por Juez competente destinadas a servir pensiones alimenticias, y luego, por su orden, las solicitadas por el Servicio de Garantía de Alquileres de la Contaduría General de la Nación u otras entidades habilitadas al efecto; **la cuota sindical** ⁽²⁰⁾; por la División Crédito Social del Banco de la República Oriental del Uruguay; por el Banco Hipotecario del Uruguay ⁽²¹⁾; **por el Banco de Seguros del Estado, u otras compañías de seguros en cuanto a la contratación de seguros de vida colectivos** ⁽²²⁾; y por instituciones de asistencia médica colectiva u otras instituciones de asistencia médica de régimen de prepago, por cuotas de afiliación de los funcionarios que así lo solicitaren.

⁽²³⁾

Artículo 2°.- Entre las demás instituciones que se presenten al mismo efecto, el orden de prioridad estará dado por la antigüedad en que institucionalmente hubiere hecho valer el derecho de fuente legal, en cada empresa u organismo público o privado que oficie como agente de retención.

Artículo 3°.- Ninguna persona física podrá percibir por concepto de retribución salarial o pasividad una cantidad en efectivo inferior al 30% (treinta por ciento) del monto nominal deducidos **los impuestos a las rentas, y sus correspondientes anticipos, y las contribuciones especiales de seguridad social.** ⁽²⁴⁾

Artículo 4°.- Ninguna empresa o institución pública o privada podrá efectuar retenciones sobre retribuciones salariales o pasividades que no cuenten con autorización legal.

Artículo 5°.- Se requerirá expreso consentimiento del titular de las retribuciones salariales y de pasividades a que hace referencia esta norma, para poder efectuar las retenciones que se establecen en la legislación.

²⁰⁾ El art. 7 de la Ley 17.940 había incorporado un segundo inciso al art. 1 de la Ley 17.829 con este texto “La cuota sindical se ubicará, en el orden de las prioridades, inmediatamente después de las retenciones solicitadas por el Servicio de Garantía de Alquileres de la Contaduría General de la Nación u otras entidades habilitadas al efecto. Por el art. 1° de la ley 18.358 se incorporó (luce en negrita) la cuota sindical al inciso 1° de la Ley 17.829, en el mismo lugar de prioridad.

²¹⁾ **Redacción dada originariamente por el art. 138 de la Ley 18.046 de 24-10-06.**

²²⁾ Por el artículo 34 de la Ley 18.125 la orden de retención que disponga la Agencia Nacional de Vivienda respecto de créditos transmitidos a ésta tiene igual prioridad que el BHU y si concurren con una orden similar de éste Banco se estará a la que proceda del crédito más antiguo.

²³⁾ El art. 5 de la Ley 18.222 de 20-12-07 había incorporado al art. 1° de la Ley 17.829 el último inciso “Las sumas destinadas a cubrir los costos de los servicios asistenciales que prestan los hogares de ancianos y las instituciones públicas que cumplen similar función, se ubican, en el orden de las prioridades inmediatamente después de las retenciones dispuestas por Juez competente destinadas a servir pensiones alimenticias.” El art. 1° de la Ley 18.358 sustituyó la redacción del artículo 1° de la Ley 17.829 dada entre otras disposiciones por el “artículo 5 de la Ley 18.222” y no incorporó ese último inciso.

²⁴⁾ La redacción del artículo 3° -modificado lo que luce en negrita- fue dada por el artículo 107 de la Ley 18.083; antes decía “el impuesto -si correspondiere- y contribuciones de seguridad social”.

Se exceptúan de esta disposición todas las retenciones preceptuadas por Juez competente.

Artículo 6°.- Las instituciones de cualquier naturaleza que cuenten con autorización legal para disponer retenciones sobre salarios y pasividades, podrán ejercer únicamente dicha facultad respecto de operaciones expresamente incluidas en su normativa habilitante.

Artículo 7°.- La presente ley entrará en vigencia el primer día del tercer mes de su publicación en el Diario Oficial.

*Ver Decreto reglamentario Dec. 429/004.