

Montevideo, 20 de febrero del 2024.-

**Señora Presidenta de la Cámara de Senadores.**

**Esc. Beatriz Argimón.**

De mi mayor consideración:

El suscrito Senador presenta ante Ud., el siguiente Proyecto de Ley y su exposición de motivos al amparo del Art. 133 de la Constitución Nacional, referente a eliminar la penalización que se realiza actualmente cuando un deudor hipotecario pretende cancelar su crédito, solicitando se sirva realizar las formalidades correspondientes para el seguimiento de proposición de las leyes acorde a nuestra Constitución Nacional.

Sin otro particular, le saluda muy especialmente.-

Juan Sartori

Senador

## PROYECTO DE LEY

Artículo único.- Sustitúyese el Art. 15 de la Ley N° 18.574, del 14 de setiembre de 2009, por el siguiente:

(Cancelación anticipada).- Todo deudor de un préstamo hipotecario con destino a vivienda podrá cancelar lo adeudado en forma anticipada, total o parcialmente, sin exigencia de montos mínimos, abonando únicamente el capital, los intereses devengados hasta ese momento y los costos administrativos, en cualquier momento siempre que hayan transcurrido por lo menos tres años desde el otorgamiento del préstamo y se haya mantenido como buen pagador.

Los costos administrativos no podrán superar el 1% (uno por ciento) del saldo del capital adeudado. La facultad concedida al deudor en este artículo es irrenunciable.

Montevideo, 20 de febrero de 2024

Juan Sartori

Senador

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presente proyecto busca modificar la legislación vigente en tanto establece una penalización ante la cancelación de deuda de un préstamo hipotecario.

Actualmente se exige al deudor que desea cancelar los montos pendientes que abone el capital, los intereses devengados, y también los costos administrativos y los financieros derivados de la pérdida de reinversión a una tasa que determinará el Banco Central del Uruguay (BCU) de acuerdo con las tasas medias de interés para préstamos de vivienda. De esa forma, queda en manos de las propias entidades financieras el monto de esos costos administrativos y financieros, que forman parte de estipulaciones innegociables para los usuarios del sistema.

Además, esa penalización por amortización o cancelación anticipada tiene por efecto castigar al buen pagador y perjudicar a los usuarios que quieren saldar sus adeudos con el sistema financiero. De esa forma también se obstaculiza la posibilidad de dinamizar el mercado financiero, ya que quienes logran cancelar sus adeudos estarán en mejores condiciones para reingresar al sistema.

En cambio, resulta conveniente estimular el cumplimiento incluso anticipado de las obligaciones asumidas, especialmente cuando tiene relación con el acceso a la vivienda. El artículo 45 de la Constitución protege concretamente ese derecho fundamental, por lo que una medida que facilite la cancelación de gravámenes que afecten la estabilidad de ese derecho, contribuye a la efectiva tutela del mismo.

En consecuencia, se propone un cambio normativo que permita la cancelación anticipada sin sobre costos para el usuario, pero cubriendo las ganancias proyectadas por el acreedor. Al respecto, corresponde destacar que el usuario podrá amortizar por cualquier monto o cancelar completamente la deuda siempre que hayan transcurrido tres años desde el otorgamiento del préstamo, pagando los intereses devengados y los costos administrativos. Las instituciones financieras ya no podrán poner de cargo del deudor los costos financieros por pérdida de reinversión; costo que, en los hechos, se saldará con la posibilidad de reinvertir el capital reintegrado por el deudor.

Montevideo, 20 de febrero de 2024

Juan Sartori

Senador

Senadorib la posibilidad de revertir el capit