**TIPO:**  préstamo y ampliación de hipoteca

**ORIGEN:** ampliación de hipoteca

**MONEDA:** unidad indexada

**DOCUMENTOS A TENER EN CUENTA:**

* [ES.CRE.07 - Especificaciones para la presentación, control y firma de documentos en escrituras con BHU.pdf](https://www.bhu.com.uy/media/14327/escre07-especificaciones-para-la-presentaci%C3%B3n-control-y-firma-de-documentos-en-escrituras-con-bhu.pdf)
* [SF.CRE.01-Declaratoria a firmarse conjuntamente con las escrituras (en UI)](https://www.bhu.com.uy/media/1119/sfcre01-declaratoria-a-firmarse-junto-con-las-escrituras-de-pr%C3%A9stamo-e-hipoteca-en-ui.pdf)
* [SF.CRE.03 - Representantes facultados por Directorio](https://www.bhu.com.uy/media/14661/sfcre03-representantes-facultados-por-directorio-para-el-otorgamiento-de-instrumentos-en-que-interviene-el-bhu.pdf)

**PARTICULARIDADES**

* Deben tenerse en cuenta los requisitos establecidos en la ES.CRE.07.

**MODELO DE DOCUMENTO**

Los escribanos deben elaborar el documento teniendo en cuenta el presente modelo y las especificaciones que se establecen en el Decreto Notarial respectivo.

**PRÉSTAMO Y AMPLIACIÓN DE HIPOTECA EN UNIDADES INDEXADAS**

**Nº PRÉSTAMO Y AMPLIACIÓN DE HIPOTECA** Por BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY CON … (y otro). En la ciudad de..., el día…, ante mí…, escribano autorizante comparecen: **por una parte:** El Banco Hipotecario del Uruguay (en adelante BHU), inscrito en el RUT con el N° 21 063963 0014, con domicilio en la ciudad de Montevideo en la Avenida Daniel Fernández Crespo 1508, representado por...titular de la cédula de identidad número…. (**ver Representantes facultados por Directorio), Y por la otra parte:** quienes fijan domicilio especial para todos los efectos de este contrato en la ciudad de Montevideo, en … (siempre deberá fijarse domicilio especial en Montevideo)

**PRIMERO:** Antecedente: En escritura que el … **(fecha)** autorizó el escribano … cuya primera copia se inscribió en el Registro de … con el N°…, al F° … del L° … el Banco Hipotecario del Uruguay dio en préstamo a … **(nombre de los deudores)** la suma de … unidades indexadas, con la garantía hipotecaria del siguiente bien inmueble: **(deslinde del terreno y unidad según proporcionado por BHU) (relacionar a tales efectos todos los antecedentes hipotecarios: préstamo original, ampliaciones, cambio de régimen, novaciones etc.).**

**SEGUNDO:** El Banco, por Resolución de … **(órgano que dictó la resolución)** de fecha … aprobó por excepción otorgar un préstamo en la suma de unidades indexadas… equivalente a la suma de pesos uruguayos…que recibe la parte deudora con destino adquisición del padrón número…de…, cuya compraventa se otorga simultáneamente con el presente.

**TERCERO:** El plazo del préstamo referido en la cláusula precedente es de.... años a contar del primero de…. próximo **(mes siguiente al otorgamiento de la escritura)**, pagadero en cuotas que serán abonadas mes a mes vencido a una tasa efectiva anual del… por ciento (TEA…%) calculada sobre el saldo adeudado. La cuota inicial queda fijada en.…unidades indexadas. Los pagos serán exigibles en moneda nacional a cuyos efectos el importe de cada cuota en unidades indexadas, incluidos los intereses correspondientes, se multiplicará por la cotización de la unidad indexada al momento de cada pago, siendo aplicable íntegramente lo dispuesto por la ley 17.761 del 12 de mayo del año 2004.

**CUARTO:** El destino del bien padrón …. será vivienda.

**QUINTO:** Regirá cómo garantía para el préstamo otorgado en el presente y demás obligaciones emergentes de este contrato, la garantía hipotecaria relacionada en la cláusula primera sobre el inmueble descrito en ella y las demás estipulaciones previstas dicho documento, así como las de la Declaratoria (SF.CRE.01) otorgada por el BHU el 24 de marzo de 2023, autorizada por la Escribana Laura Rodríguez en el protocolo del Banco Hipotecario del Uruguay, en todo lo que no se oponga con la declaratoria de fecha 11 de noviembre de 2009 firmada con la hipoteca original, que la parte deudora e hipotecante conoce y acepta, firmando una copia simple que integra esta escritura, cuyo contenido el suscrito escribano le ha hecho conocer y le ha prestado el debido asesoramiento, recibiendo dicha parte con antelación copia del mencionado instrumento.

**SEXTO:** El incumplimiento por parte de los deudores e hipotecantes, a cualquiera de las obligaciones emergentes de este contrato o de las Declaratorias referidas en la cláusula quinta, y/o de las normas legales y reglamentarias aplicables a este contrato, habilitará al acreedor a iniciar demanda de ejecución de la garantía hipotecaria de acuerdo con los artículos 42 y siguientes de la ley 18.125 y según lo establecido en la Declaratoria cuyo ejemplar integra el presente contrato. Para el caso específico de incumplimiento por falta de pago en los plazos establecidos, se fija una tasa de interés de mora anual efectiva del...por ciento (TEA de mora del… %) (**varía todos los meses, consultar en el BHU)** la que se aplicará a las operaciones de crédito vencidas e impagas, durante el período que dure dicho atraso, que en ningún caso superará el tope máximo legal establecido conforme al artículo 11 de la ley 18.212, a cuyos efectos se está a la información publicada por el Banco Central del Uruguay correspondiente a las tasas medias de interés, para el trimestre móvil anterior al de este otorgamiento, según el plazo, moneda y destino del crédito concedido.

**SÉPTIMO:** De acuerdo con lo dispuesto por los arts. 1º y 5º de la Ley 17.829 los mutuarios prestan su consentimiento expreso para que se les retenga mensualmente del sueldo o pasividad el importe necesario para cubrir el servicio hipotecario, intereses y recargos por mora si correspondiere y además expresan que: a) facultan al Banco Hipotecario del Uruguay para hacer uso de las sumas cedidas a su vista y paciencia y en caso de que no se les efectúe el descuento por el sistema de “agente de retención” harán efectivo el pago por caja siendo de su total responsabilidad el cumplimiento en fecha; b) sus sueldos y/o pasividades no están afectados con retenciones judiciales y/o extrajudiciales de especie alguna” **(o bien que están afectados ante…, manifestando expresamente en esta hipótesis, el tipo de retención la que deberá haber sido considerada previamente por el B.H.U.).**

**OCTAVO:** La parte deudora renuncia desde ya, en forma expresa, a los derechos que le otorgan los artículos 1.758, 1.759 y 1.760 del Código Civil de conformidad con lo establecido en la Declaratoria referida.

**NOVENO:** Si no correspondiere el procedimiento previsto por los artículos 35 y siguientes de la ley 18.125 la parte deudora renuncia, para el caso de ejecución en vía judicial, y cualquiera sea el acreedor, a los trámites, términos, y beneficios del juicio ejecutivo y a la tasación del inmueble objeto del derecho real de hipoteca. Acepta que la venta se efectúe en remate público, por el martillero que designe el acreedor, sin base, al mejor postor, o bien sobre la base del importe de la deuda, más intereses (compensatorios y moratorios), recargos y una cantidad prudencial para gastos. Cualquier acto judicial a que diere lugar el incumplimiento del contrato determinará, a cargo del deudor, el pago de los gastos, tributos y honorarios que se causaren.

**DÉCIMO:** Se pacta la mora automática de pleno derecho, por el mero vencimiento de los términos y condiciones pactadas o bien por la realización u omisión de algo contrario a lo estipulado.

**DÉCIMO PRIMERO:** Las deudas emergentes del crédito hipotecario original y del nuevo préstamo son indivisibles y solidarias, no admitiendo, por tanto, ni división ni ejecución parcial,

**DECIMO SEGUNDO:** Declaraciones finales.

En constancias:

... I) El suscrito escribano se obliga a entregar a la parte deudora e hipotecante, copia del documento suscrito con el Banco (Ley 18.212)

 II) El representante del Banco Hipotecario del Uruguay tiene facultades suficientes para actuar en su nombre y representación en este otorgamiento en mérito a Resolución de su Directorio Número **…, Acta … de fecha… y de fecha… (a completar teniendo en cuenta la información del documento SF.CRE.03).**

III) Esta operación está exonerada de tasa registral de acuerdo con lo dispuesto por el art.381 de la ley 18.362.

IV) El titular del seguro de vida Agrupamiento del Banco de Seguros del Estado, es el Sr/a …, titular de la cédula de identidad …, conforme con la Resolución de...de fecha... (**solo establecer para el caso de ser mas de un mutuario, el BHU facilitará este dato)**

V) Este negocio jurídico no se encuentra alcanzado por lo dispuesto por el artículo 35 y 35 bis de la ley 19.210 en la redacción dada por los artículos 221 y 222 de la ley 19889 en virtud de lo establecido por el artículo 38 de la referida ley y por el artículo 4 del Decreto Reglamentario número 350 de fecha 19/12/2017

#

El BHU es supervisado por el Banco Central de Uruguay, por más información acceda a [www.bcu.gub.uy](http://www.bcu.gub.uy)

Por consultas y reclamos acceda a [www.bhu.com.uy](http://www.bhu.com.uy)