

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 a pandemia internacional.

La rapidez en la evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, requiere la adopción de medidas inmediatas para hacer frente a esta coyuntura con base en una crisis sanitaria sin precedentes.

Debemos considerar que para la población con mayor vulneración de derechos y con ingresos insuficientes, el acceso a la vivienda y su tenencia está en una situación insegura, especialmente para desempleados y desempleadas, trabajadores y trabajadoras en régimen de seguro de desempleo, jubilados, jubiladas y pensionistas con bajos ingresos, personas con discapacidad, entre otros, que podrían verse seriamente afectados si son desalojados de sus viviendas en medio de la pandemia.

En particular, merece especial atención la situación de sectores que están viendo afectada su actividad por el coronavirus, particularmente los miles de trabajadores y trabajadoras que están ingresando al régimen del seguro de desempleo.

Por estas circunstancias es urgente atender a la dramática situación que viven muchos hogares en medio de esta pandemia, hogares que se encuentran afectados por procesos de lanzamiento.

Asimismo no se pueden soslayar las enormes dificultades que experimentan amplios sectores de la sociedad, que acceden a la vivienda mediante contrato de arrendamiento, para poder pagar los alquileres.

En este sentido, se establece en este proyecto de ley un plazo de moratoria de 6 meses a partir del 1° de abril para los deudores de alquileres y se permite el pago de los alquileres en cuotas mensuales, iguales y consecutivas.

Se establecen regulaciones procesales especiales para ampararse en este beneficio, contemplando el absoluto respeto a las garantías del debido proceso.

Se entiende de suma importancia establecer un mecanismo de subsidio económico por parte del Estado que atienda la pérdida económica de los arrendadores cuya única o preeminente fuente de ingresos económicos provenga de los alquileres que dejará de percibir por el plazo de moratoria.

Sin embargo, en el presente proyecto no se previó el citado subsidio económico, en base al límite previsto en el art. 86 de la Constitución que establece la iniciativa privativa del Poder Ejecutivo en esta materia.

Por tanto, aspiramos a que el Poder Ejecutivo haga uso de esta iniciativa para establecer las erogaciones presupuestarias necesarias a fin de atender la situación planteada.

Se procura atender la situación de huéspedes de pensiones, quienes son expulsados sin garantías procesales mediante procedimiento policial, suspendiendo los mismos.

Se establece en este proyecto la prohibición de realizar intimaciones e investigaciones penales por delito de usurpación contra estos sectores vulnerables de la población, hasta tanto no se brinde una solución provisoria de alojamiento por parte del Estado a las familias, ya que estos procedimientos son utilizados de forma oblicua para desalojar los inmuebles, sin atravesar por los procedimientos de desalojo.

Por otra parte, las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis sanitaria y económica, en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones, exige la adopción de medidas que contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios.

Uruguay enfrenta esta situación con la fortaleza que emana de reestructuración de la política de vivienda desde el año 2005; con una democratización del acceso al crédito mediante el instrumento del subsidio, el esfuerzo de la población, individual o colectivo, a través del ahorro previo o el trabajo y la calidad del producto habitacional sin depender de la capacidad adquisitiva sino adecuado a las necesidades de las familias.

El BHU se encuentra posicionado en el mercado de créditos hipotecarios y atiende a la diversidad de sectores de ingresos medios con transparencia. El país cuenta con la Agencia Nacional de Vivienda que focaliza la atención según criterios de valoración social de los deudores, condiciones de organización, características de localización de los complejos, situación socio económica de las familias y cuenta con diversos instrumentos de acceso a nuevas unidades y soluciones habitacionales a sectores de ingresos medio bajos y bajos.

En definitiva, el sistema público de vivienda está fortalecido, y se cuentan con herramientas para los préstamos con subsidio al capital, préstamos con subsidio a la cuota, fondo de garantía de alquiler, préstamos para la construcción individual o colectiva con el valor agregado de la organización cooperativa.

En suma, el presente proyecto de ley procura atender la situación fáctica precedentemente descrita y que se cumpla con el derecho de las personas a gozar de una vivienda decorosa previsto en el artículo 45 de la Constitución y en múltiples declaraciones, tratados y pactos internacionales de Derechos Humanos.

PROYECTO DE LEY

Moratoria para deudores de alquileres y préstamos hipotecarios. Suspensión de ejecuciones sobre inmuebles con destino casa habitación y prohibición de realizar los procedimientos policiales previstos en la ley 18.283 para expulsar huéspedes de pensiones.

CAPÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º.- Se encuentran amparados en la presente ley los deudores de préstamos hipotecarios, arrendatarios, subarrendatarios, ocupantes a título precario, comodatarios, encargados, guardadores y ex-condueños que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, residan en fincas destinadas a casa-habitación y acrediten que su situación y/ o la de su núcleo familiar cumple indistintamente con alguna de las siguientes condiciones:

- a) Situación de precariedad habitacional, de acuerdo con la definición establecida en la Resolución Ministerial N° 1520/2019 del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (remisión al contenido no al acto administrativo).
- b) Que residan en la vivienda niños, niñas, adolescentes o mayores sometidos a curatela.
- c) Familias en las que alguno de sus miembros tenga alguna discapacidad o enfermedad que le imposibilite para el desempeño de actividades laborales.
- d) Familias en las que alguno de sus miembros se encuentre en situación de desempleo o seguro de desempleo.
- e) Familias en las que alguno de sus miembros dependa de un trabajo precario y/o informal.
- f) Familias en las que alguno de sus miembros sea mayor de 65 años de edad
- g) Familias en las que él o la titular del contrato sea jubilado/a o pensionista.
- h) Hogares en que la jefa de familia sea una mujer.
- i) Hogares en que la o el jefe de familia sea una persona trans.
- j) Demás situaciones análogas a las previstas precedentemente, que atendiendo a la situación de vulnerabilidad socio-económica del titular del contrato y/o de su núcleo familiar, se hubiesen agravado directa o indirectamente por la crisis sanitaria.

Artículo 2º.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 1º de la presente ley el conjunto de los ingresos del núcleo familiar residente en el inmueble no debe superar los siguientes montos que se establecen en función de la cantidad de integrantes de la familia:

Cantidad de integrantes	Ingreso máximo del hogar en UR
1 Integrante	40
2 o más integrantes	60

CAPÍTULO II

ALQUILERES Y PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Artículo 3º.- Se establece un plazo de moratoria de seis meses a partir del 1º de abril de 2020 para los deudores de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas con destino casa habitación y para deudores de alquileres que se encuentren en algunas de las situaciones establecidas en el artículo 1º de la presente ley.

Las cuotas de los préstamos hipotecarios correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y setiembre, se harán exigibles luego del pago de la última cuota del préstamo.

Esto último no afectará las medidas dispuestas por instituciones de intermediación financiera, empresas de servicios financieros, administradoras de crédito y el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), para disminuir el impacto de la pandemia por el virus COVID-19, que generen condiciones más beneficiosas para los deudores hipotecarios.

Sin embargo para aquéllas personas alcanzadas por el ámbito subjetivo de la aplicación de la presente ley, los beneficios que se otorguen no podrán ser inferiores a la base mínima de protección que esta establece.

Los alquileres adeudados correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y setiembre, se comenzarán a pagar a partir del mes de octubre de 2020 en 24 cuotas iguales, mensuales y consecutivas.

Artículo 4º.- Mientras dure el plazo de moratoria consagrado en la disposición precedente, el acreedor no podrá exigir el pago de la deuda y sólo devengará ajuste por variación de la moneda en el caso que ello corresponda.

Artículo 5º.- El deudor podrá acreditar los extremos exigidos en los artículos 1º y 2º, mediante declaración jurada.

En el caso de deuda por alquileres se podrá acreditar al oponer excepciones en el proceso de desalojo, del juicio ejecutivo para el cobro de arriendos o de rescisión de contrato de arrendamiento, o cuando se reciba notificación de la ejecución.

El actor al contestar las excepciones podrá ofrecer contraprueba para demostrar que el demandado no reviste o ha perdido la calidad invocada o ha obtenido la disponibilidad de una vivienda.

El Juez, en caso de no hacer lugar a las pruebas ofrecidas por el actor, acogerá la excepción planteada por el demandado, disponiendo el plazo de moratoria según lo establecido en el artículo 3º y con las consecuencias previstas en el artículo 4º.

En consecuencia no podrá el arrendador exigir el cobro de los alquileres impagos contra el arrendatario hasta que culmine el plazo de moratoria, salvo que demuestre que este último haya perdido la calidad invocada o haya obtenido la disponibilidad de una vivienda.

En el caso de los préstamos hipotecarios, el deudor deberá comunicarlo al acreedor por cualquier medio fehaciente dentro del plazo de treinta días corridos a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente ley.

Cuando los acreedores fuesen instituciones públicas o privadas supervisadas por el Banco Central del Uruguay, dicho organismo establecerá el régimen de comunicación.

CAPÍTULO III

LANZAMIENTOS, EJECUCIONES Y PROCEDIMIENTOS POLICIALES.

Artículo 6º.- No podrán hacerse efectivos los lanzamientos contra arrendatarios, subarrendatarios, ocupantes a título precario, comodatarios, encargados, guardadores y ex-condueños, según las situaciones y los límites establecidos en los artículos 1º y 2º, hasta el 22 de setiembre de 2020 salvo que a esa fecha continúe vigente la declaración de emergencia nacional sanitaria, en cuyo caso recién se podrán hacer efectivos una vez transcurrido un plazo de 60 días hábiles a contar del siguiente a la finalización de la emergencia sanitaria dispuesta por autoridad competente.

Artículo 7º.- Para quedar comprendido en el artículo precedente, el ejecutado deberá acreditar ante el Juez los extremos exigidos en los artículos 1º y 2, mediante declaración jurada, solicitando la suspensión del lanzamiento, dentro de los treinta días hábiles siguientes y perentorios de recibida su notificación.

Artículo 8º.- Acreditados los extremos necesarios el Juez dispondrá la suspensión del lanzamiento hasta el 22 de setiembre de 2020 o hasta luego de que hubiese transcurrido un plazo de 60 días hábiles a contar del siguiente a la finalización de la emergencia sanitaria dispuesta por autoridad competente, en caso de que la misma continúe vigente a la fecha señalada.

Decretada por el Juez la suspensión el ejecutante podrá en cualquier momento solicitar el cese de la misma, fundando y acreditando que el ejecutado no reviste o ha perdido la calidad invocada o ha obtenido la disponibilidad de una vivienda.

Artículo 9º.- No podrán hacerse efectivas las ejecuciones hipotecarias, ni ninguna otra ejecución judicial o extrajudicial, según las situaciones y los límites establecidos en los artículos 1º y 2º, hasta el 22 de setiembre de 2020 salvo que a esa fecha continúe vigente la declaración de emergencia nacional sanitaria, en cuyo caso recién se podrán hacer efectivos una vez transcurrido un plazo de 60 días hábiles a contar del siguiente a la finalización de la emergencia sanitaria dispuesta por autoridad competente.

Le son aplicables los artículos 7º y 8º, en lo pertinente.

Artículo 10º.- No podrán hacerse efectivos los lanzamientos y los procedimientos policiales contra huéspedes de pensiones previstos en la ley 18.253, ni ningún otro procedimiento que procure su expulsión de la pensión que habitan, hasta el 22 de setiembre de 2020 salvo que a esa fecha continúe vigente la declaración de

emergencia nacional sanitaria, en cuyo caso recién se podrán hacer efectivos una vez transcurrido un plazo de 60 días hábiles a contar del siguiente a la finalización de la emergencia sanitaria dispuesta por autoridad competente.

En el caso de los lanzamientos le son aplicables los artículos 7° y 8°.

En el caso de los procedimientos policiales, quedan prohibidos sin necesidad de prueba alguna frente a la autoridad procesal.

En caso de que el titular de la pensión no fuese propietario del inmueble donde se asienta esta, no podrán hacerse efectivos ningún proceso o acto de ejecución, así como ningún procedimiento policial que suponga el reintegro del inmueble y la expulsión de los huéspedes, por igual período que el establecido en el 1er inciso de este artículo.

Artículo 11°.- Prohíbese la investigación por delitos de usurpación contra personas en situación de precariedad habitacional y la intimación de fiscalía para desocupar la finca, sin que se otorgue previa solución habitacional transitoria hasta por lo menos el 22 de setiembre de 2020 por parte de las autoridades correspondientes (MIDES y Ministerio de Vivienda).

Las autoridades correspondientes y la Fiscalía deberán elaborar un protocolo de actuación de forma conjunta para evitar “desalojos forzosos”, cuyo contenido mínimo sea la prohibición de intimar desalojo e investigar por este delito sin previa intervención de los respectivos ministerios.

Artículo 12°.- Créase una Comisión, de carácter permanente y consultivo, para el seguimiento y evaluación de la situación de vulnerabilidad de ocupantes precarios, arrendatarios y huéspedes en pensiones, que se compondrá de un integrante designado por el Ministerio Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, un integrante designado por el Ministerio de Desarrollo Social, un integrante designado por el Congreso de Intendentes, un integrante de UTE, un integrante de OSE, un integrante del Poder Judicial, un integrante de la Fiscalía General de la Nación, un integrante de la Institución Nacional de DDHH y un integrante de la Junta Nacional de Migración.

Corresponderá especialmente a esta Comisión:

- (a) Asesorar al Poder Legislativo y a cualquier organismo público que lo requiera respecto a temas que atañen a sus cometidos.
- (b) Realizar, por sí o a través de las instituciones que la integran, los estudios técnicos y formular propuestas respecto a temas que atañen a sus cometidos.
- (c) Se encomienda a esta Comisión de manera urgente y un plazo no mayor a 6 meses desde la entrada en vigencia de la presente ley: - la Creación de un protocolo para evitar los “desalojos forzosos”, según el concepto emanado de tratados y recomendaciones en materia de DDHH, expresado en observación general N° 7 (1997), del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, observación general N° 7 (1997), sobre el derecho a una vivienda

adecuada: los desalojos forzosos; - Elaborar y elevar a la Asamblea General un documento con propuestas de modificaciones de las leyes vigentes referidas a estos temas, que contemple un sistema protector para ocupantes precarios, arrendatarios y huéspedes de pensiones, en diversas dimensiones como por ejemplo: garantías procesales fundamentales (tutela jurisdiccional efectiva, acceso a la justicia y debido proceso), acceso a vivienda digna y de forma estable.