

## ACTA N° 14.672

### SESIÓN DEL MIÉRCOLES 06 DE FEBRERO DE 2019

En Montevideo, a los seis días del mes de febrero de dos mil diecinueve, a las catorce y treinta horas, en el despacho de la Presidencia, se reúne el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, con la presencia de la señora Presidente Cra. Ana María Salveraglio y los señores Vicepresidente Dr. Darío Burstin y Director Dr. Gustavo Cersósimo.

Actúa en Secretaría la señora Gerente de División Secretaría General Beatriz Estévez.

Están presentes los señores Gerente General Ec. Álvaro Carella y Asesora Letrada Dra. Cristina Maruri.

A continuación, se tratan los siguientes asuntos:

N° 0070

DIRECTORIO - APROBACIÓN DE ACTA - Se da lectura al acta número catorce mil seiscientos setenta, correspondiente a la sesión celebrada el día veintitrés de enero de dos mil diecinueve, la que se aprueba.

N° 0072

Expediente N° 2016-52-1-00531 - DIVISIÓN CAPITAL HUMANO - DIRECCIÓN NACIONAL DEL EMPLEO JUVENIL DEL MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL - PROGRAMA "YO ESTUDIO Y TRABAJO" - Se dispone la contratación de las estudiantes María Victoria Fajardo y Camila Valentina Techera.

**SE RESUELVE:** Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Capital Humano, de fecha 22 de enero del corriente, que a continuación se transcribe:

**VISTO:** El ofrecimiento de dos becas para ser usufructuadas por jóvenes que integran el Programa "Yo estudio y trabajo" dependiente de la Dirección Nacional del Empleo Juvenil del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (MTSS).

**RESULTANDO:** Que, al igual que en anteriores ediciones, el BHU ofreció dos lugares para la séptima edición del Programa "Yo estudio y trabajo".

**CONSIDERANDO:** Que el ingreso de las dos jóvenes se realizará al amparo de la reglamentación vigente para becas, y se concretará mediante la suscripción del modelo de contrato, oportunamente elaborado para este tipo de vínculos.

**ATENCIÓN:** A lo dispuesto en cláusula séptima literal C del Convenio suscripto por el BHU, con fecha 26 de abril de 2012, el artículo 51 de la Ley N° 18.719 y el artículo 5 del Decreto Reglamentario N° 54/011.

**RESUELVE:** 1.- Contratar a las estudiantes María Victoria Fajardo Placeres, CI 4.970.742-3 y Camila Valentina Techera Torres, CI 5.115.978-1 como becarios, para llevar a cabo tareas de apoyo, con un régimen horario continuo de 6 horas, de lunes a viernes, comenzando su labor a partir de las 12:50 horas, con una remuneración mensual de 4 y 6 BPC, respectivamente, y por un plazo de 9 meses.

2.- Establecer que sus contrataciones estarán sujetas a la validez de la documentación de ingreso requerida por el Dpto. Administración de RRHH".

N° 0073

Expediente N° 2018-52-1-00603 - GERENCIA GENERAL - GRUPO DE TRABAJO BASE DE DATOS - PRODUCTOS VIVOS A NOMBRE DE AA - Se autoriza la cancelación.

**SE RESUELVE:** Aprobar el proyecto de resolución formulado por la Gerencia General, de fecha 3 de diciembre de 2018, que a continuación se transcribe:

**"VISTO:** Que en el marco de las actividades dirigidas a optimizar la calidad de la base de datos del Banco que viene desarrollando el grupo de trabajo que se conformó a tales efectos, se detectó la existencia de productos vivos a nombre de AA, cliente XX y XX y se analizó la situación del programa de referencia.

**RESULTANDO:** I) La empresa AA, escrituró un préstamo para la construcción de un programa de viviendas en las calles BB y CC, padrón xxx, de la ciudad de Montevideo, por un total de UR XX para obras y por mayores costos UR XX, con fecha 10/10/1980.

II) El programa consistía en la construcción de 40 unidades en la primera etapa y 10 unidades en una segunda. Se construyó la unidad 001 destinada a local comercial sin préstamo asignado. El préstamo destinado a la construcción de la primera etapa ascendió a UR XX y mayores costos UR XX y para la segunda etapa ascendió a UR XX y mayores costos UR XX.

III) El programa mantenía un saldo acreedor en cuenta modalidad 57 correspondiente a partidas a liberar por un monto de UR XX, correspondiente a saldo de retenciones por habilitación final de la primera etapa y el importe total sin utilizar de la segunda etapa, el cual fue cancelado por resolución de Directorio en enero de 2016.

IV) Las unidades XX a XX de la segunda etapa del programa escriturado no fueron construidas, las mismas se encuentran hipotecadas a favor del BHU, no registrándose ninguna adjudicación, así como, tampoco inscripción de promesas.

POSICIÓN AA COL2 Y SERV etapa 2						
GARANTÍA	UNIDAD	PRODUCTO		UR	PESOS	CONCEPTO
XX	XX	XX	8	XX	XX	COLG 2, PROVENTOS Y SERV
XX	XX	XX	11	XX	XX	COLG2 Y SERV
XX	XX	XX	9	XX	XX	COLG2 Y SERV
XX	XX	XX	2	XX	XX	COLG2 Y SERV
XX	XX	XX	5	XX	XX	COLG2 Y SERV
XX	XX	XX	10	XX	XX	COLG2 Y SERV
XX	XX	XX	12	XX	XX	COLG2 Y SERV
XX	XX	XX	6	XX	XX	COLG2 Y SERV
XX	XX	XX	4	XX	XX	COLG2 Y SERV
XX	XX	XX	7	XX	XX	COLG2 Y SERV
		GASTOS X GESTIÓN			XX	GASTOS X GESTIÓN

CONSIDERANDO: I) Que según informe de la División Servicios Jurídicos y Notariales del 16 de noviembre de 2018, se trata de un préstamo del año 1980, por lo que cualquier acción tendiente a su cobro ha prescrito, atento al tiempo transcurrido y por cuanto no habría mediado ninguna causa interruptiva de la prescripción.

II) Que por resolución de Directorio de fecha 10 de noviembre de 1999 se resolvió asumir la pérdida, anular el proceso de amortización de las unidades 105 a 1005 y destinar a amortización extraordinaria el gravamen sobre las unidades 105 a 1005 por préstamo principal y fondo de reserva.

III) Los productos están registrados en los siguientes rubros, XX, XX, XX y XX, por lo tanto, su regularización no registra impacto patrimonial alguno.

IV) Que en acta de fecha 24 de enero de 2019, el Comité de Riesgos manifiesta que comparte el análisis efectuado por el Grupo de Trabajo Base de Datos.

**RESUELVE:** Autorizar a cancelar los productos en UR y en moneda nacional (SERV sin mora) registrados en la posición del cliente AA, números XX, XX y XX".

N° 0074

Expediente N° 2010-52-1-05560 - ÁREA RIESGOS - GRUPO DE TRABAJO BASE DE DATOS - UNIDADES CON IRREGULARIDAD DE PAGO - UNIDADES XX Y XX DEL PADRÓN XX DE MONTEVIDEO (ID XX Y XX) - EDIFICIO AA - Se aprueba la cancelación de los saldos de deuda vinculado a las unidades de referencia.

**SE RESUELVE:** Aprobar el proyecto de resolución formulado por el Área Riesgos, de fecha 25 de enero del corriente, que a continuación se transcribe:

**"VISTO:** Que de la gestión de las unidades en irregularidad de pago surgió la situación de las unidades XX y XX del padrón XX de Montevideo (ID XX y XX), integrantes del Edificio AA, prometidas en venta por el promotor BB, y posteriormente adjudicadas al Banco por incumplimiento de pago de este último.

**RESULTANDO:** I) Que por resolución del Directorio de fecha 08 de marzo de 1990, se determinó: a) que el precio de la promesa era de UR XX, que fue integrado no quedando saldo pendiente con el promotor o el BHU; b) un gravamen a recuperar por incumplimiento del promotor de UR XX más un complemento por terminación de obras de UR XX, por cada unidad.

II) Que, el 28 de octubre de 2002, el Banco suscribió escrituras de compraventa en favor de CC y DD, otorgando carta de pago por el total del precio, por las unidades padrones individuales XX y XX de Montevideo.

**CONSIDERANDO:** I) Que la División Auditoría Interna informó que "... no surgen elementos que sugieran que corresponde algo diferente a la cancelación de los saldos de que se trata sugerida por el Departamento Control de Gestión".

II) Que la División Asistencia Técnica informa con fecha 09/12/2013 sobre la compraventa de la unidad XX y manifiesta que "no podría reclamarse pago de complementos por terminación del edificio y debería efectuarse la regularización en el SIGB mediante liquidación que no fuere efectuada oportunamente".

III) Que, con fecha 17 de mayo de 2018, la División Servicios Jurídicos y Notariales ratificó el informe antes mencionado en cuanto a la escritura otorgada e informó que la unidad 106 se encuentra en la misma situación y “que no se le puede exigir ahora gastos de terminación de obra”.

IV) Que de la información registral no surge gravamen del BHU sobre las unidades.

V) Los productos están registrados en el rubro XX y XX en estado castigado, por lo que su regularización no registra impacto patrimonial alguno.

VI) La actuación de la Asesoría Letrada de fecha 24 de enero de 2019, en la cual informa que correspondería proceder a la cancelación de los saldos que se registran asociados a las unidades XX y XX del padrón de referencia.

VII) Que en acta de fecha 24 de enero de 2019, el Comité de Riesgos manifiesta que comparte el análisis efectuado por el Grupo de Trabajo Base de Datos.

**RESUELVE:** Aprobar la cancelación de los saldos de deuda vinculados a las unidades padrones XX y XX de Montevideo".

Nº 0075

Expediente Nº 2018-52-1-00751 - GERENCIA GENERAL - GRUPO DE TRABAJO BASE DE DATOS - PRODUCTOS XX, XX y XX - Se resuelve proceder a la eliminación en el SIGB de los productos de que se trata.

**SE RESUELVE:** Aprobar el proyecto de resolución formulado por la Gerencia General, de fecha 27 de noviembre de 2018, que a continuación se transcribe:

"**VISTO:** El análisis realizado por el Grupo de Trabajo Base de Datos, en informe del 5 de noviembre de 2018.

**RESULTANDO:** I) Que los productos denominados XX, XX y XX registrados en SIGB, se encuentra a nombre de PC 23 IM LAVALLEJA y registran saldo deudor según el siguiente detalle:

BARRIO	NOMBRE	CLIENTE	PRODUCTO	NÚMERO
PC23	IM LAVALLEJA	XX	XX	XX
PC23	IM LAVALLEJA	XX	XX	XX
PC23	IM LAVALLEJA	XX	XX	XX

PRODUCTO	NÚMERO	MONTO UR
XX	XX	XX
XX	XX	XX

XX	XX	XX
----	----	----

II) Que registra en SIGB saldo en la cuenta XX, cliente XX (sistema público, acción coordinada), correspondientes a partidas a liberar del programa, por un monto de UR XX.

CONSIDERANDO: I) Que según informe de la Asesoría Letrada de fecha 16 de noviembre de 2018, el posible crédito que pudiera tener la Intendencia como consecuencia de convenios suscritos con INVE o con el Banco, se encuentra caduco por haber transcurrido en exceso los cuatro años que indica la norma.

II) Que, en relación con los saldos deudores, se debería admitir que ha operado la prescripción extintiva conforme a lo dispuesto por el artículo 1216 del Código Civil, en la medida que han transcurrido más de veinte años desde la exigibilidad de la deuda.

III) Los productos NOAM se encuentran castigados (rubro XX), por lo que su cancelación no significaría impacto patrimonial alguno.

IV) La caja modalidad 55 está registrada en el rubro XX (créditos vigentes, sector público). El saldo neto de este rubro está provisionado al 100% en el rubro 385792 -Previsiones Sector Público-, por lo tanto, su resultado es nulo.

V) Que en acta de fecha 24 de enero de 2019, el Comité de Riesgos manifiesta que comparte el análisis efectuado por el Grupo de Trabajo Base de Datos.

RESUELVE: Proceder a la eliminación de los registros existentes en el SIGB individualizados en el informe del Grupo de Trabajo Base de Datos de fecha 5 de noviembre de 2018".

N° 0076

Expediente N° 2018-52-1-00739 - ÁREA RIESGOS - GRUPO DE TRABAJO BASE DE DATOS - INTENDENCIA DE RÍO NEGRO - PRODUCTOS XX, XX y XX - Se resuelve eliminar del SIGB los productos de que se trata.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por el Área Riesgos, de fecha 27 de noviembre del 2018, que a continuación se transcribe:

"VISTO: El análisis realizado por el Grupo de Trabajo Base de Datos, en informe del 14 de noviembre de 2018.

RESULTANDO: I) Que los productos denominados XX, XX y XX registrados en SIGB, se encuentran a nombre de JC27 IM RIO NEGRO.

BARRIO	NOMBRE	PRODUCTO	NÚMERO	MONTO UR
JC27	IMRIO NEGRO	XX	XX	XX
JC27	IMRIO NEGRO	XX	XX	XX
JC27	IMRIO NEGRO	XX	XX	XX

II) Que el importe registrado en la posición corresponde a saldo deudor a nombre de JC27 IM RIO NEGRO, cliente XX, XX y XX Barrio Anglo de la ciudad de Fray Bentos.

III) Que registra en SIGB saldo en la cuenta 12/55/193/0, cliente XX (sistema público, acción coordinada), correspondientes a partidas a liberar del programa, por un monto de UR 1.21.

CONSIDERANDO: I) Que según informe de la Asesoría Letrada de fecha 19 de noviembre de 2018 los importes que los registros de esos productos representan, se encuentran prescriptos de acuerdo a la normativa legal aplicable (artículo 1216 del Código Civil).

II) Con respecto a esos saldos deudores, se debería admitir que ha operado la prescripción extintiva, conforme a lo dispuesto por el artículo 1216 del Código Civil, en la medida que han transcurrido más de veinte años desde la exigibilidad de la deuda.

III) En cuanto a la cuenta que registra UR 1.21 por concepto de partida a liberar, la misma también deberá cancelarse en aplicación del instituto de la caducidad cuatrienal, a la luz de lo establecido en el artículo 39 de la Ley N° 11.925.

IV) Que los productos NOAM se encuentran castigados (rubro XX), por lo que su cancelación no significaría impacto patrimonial alguno.

V) Que la caja modalidad 55 está registrada en el rubro XX (créditos vigentes, sector público). El saldo neto de este rubro está provisionado al 100% en el rubro XX -Previsiones Sector Público-, por lo tanto, su resultado es nulo.

VI) Que en Acta de fecha 24 de enero de 2019, el Comité de Riesgos manifiesta que comparte el análisis efectuado por el Grupo de Trabajo Base de Datos.

RESUELVE: Proceder a la eliminación de los registros existentes en el SIGB individualizados en el informe del Grupo de Trabajo Base de Datos de fecha 14 de noviembre de 2018".

N° 0077

Expediente N° 2018-52-1-01939 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SRA. AA - TITULAR DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CLASE XX, SERIE XX,

NÚMERO XX, QUE GRAVA EL PADRÓN N° XX, UNIDAD 002 DEL DEPARTAMENTO DE MONTEVIDEO - PETICIÓN FORMULADA AL AMPARO DEL ARTÍCULO 30 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA - Se desestima la petición y se adoptan otras medidas sobre el particular.

**SE RESUELVE:** Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales, de fecha 28 de noviembre de 2018, que a continuación se transcribe:

**"VISTO:** La petición formulada al amparo del artículo 30 de la Constitución por AA.

**RESULTANDO:** I) Que en fecha 28 de febrero de 2018, se presenta ante el Directorio la Sra. AA, quien manifiesta ser deudora del BHU en tanto recibió de éste un préstamo en unidades reajustables Clase XX, Serie XX, N° XX, relativa al padrón N° XX, unidad XX del departamento de Montevideo.

II) Solicita se dé cumplimiento a la Recomendación 102/2013 de agosto 2013 de la Institución Nacional de Derechos Humanos, agregando que, en dicha recomendación, se ha indicado entre otras cosas, se *"Propicie que permitan la revisión de los contratos objeto del reclamo de manera de reestablecer la ecuación económica de los mismos, evitando así un enriquecimiento injusto del acreedor y una pérdida de la equidad de la prestación para obtención de vivienda casa habitación"*.

III) Que en su petición señala que *"El enorme incremento de la UR, debido a su forma de indexación provocó la pérdida del equilibrio de esa ecuación, lo que ha provocado pérdidas en calidad de vida del prestatario y además hace imposible terminar el plazo del préstamo en el tiempo estipulado y genera atrasos en el pago de cuotas mensuales"*, para luego indicar *"Solicitamos se recalculen las cuotas y saldos de acuerdo a la unidad indexada, cosa que rige para algunos prestatarios y para los préstamos desde el año 2007 en que se aprobó la nueva Carta Orgánica del Banco"*.

IV) Concluye señalando que su préstamo, desde su firma hasta el año 2007 (cuando se aprobó la nueva Carta Orgánica) tuvo la categoría de préstamo social, hecho que señala ha sido tomado en cuenta por la recomendación de la Institución Nacional de Derechos Humanos para concluir que la ha llevado a la ruina.

**CONSIDERANDO:** I) Que se comparte el informe realizado por la División Servicios Jurídicos y Notariales y en ese sentido, se procederá a desestimar la petición formulada por Esmeralda Lemus Gutiérrez al amparo del artículo 30 de la Constitución.

II) Que no es cierto que se haya dado un trato no igualitario a los deudores del BHU en relación a aquellos cuyos créditos fueron transferidos a los diferentes fideicomisos que administra la ANV. En efecto, no existía antes, ni existe ahora un derecho por parte de los diferentes deudores, a que sus créditos fueran transferidos a los diferentes fideicomisos que administra la ANV. En la medida en que no existe un derecho, mal puede argumentarse que se haya dado un trato no igualitario. Una vez transferidos esos créditos a los fideicomisos, el BHU dejó de tener injerencia en éstos, puesto que es la ANV quien los administra.

III) Que el sistema de reajuste que creó la UR se implantó para evitar que las amortizaciones de los préstamos sufrieran los efectos del proceso inflacionario que determinaba la constante desvalorización de los mismos. La recuperación de los préstamos con reajuste permite al BHU disponer de la masa de capital necesario para satisfacer los futuros requerimientos de capital para verterlos en la concesión de nuevos préstamos de largo plazo y así cumplir con su rol fundamental de facilitar el acceso a la vivienda de la población en general.

IV) Que tampoco es cierto que la UR no cumpla con su cometido por el hecho de que en un determinado período de tiempo haya aumentado más que la UI. En realidad, en la medida en que reajustan por índices diferentes (IMS vs inflación), es esperable que reajusten de forma diferente, y mal puede decirse que haya dejado de cumplir su cometido, cuando el mismo fue poner a cubierto al sistema financiero de los efectos de la inflación, vinculando la evolución de la UR al IMS.

V) Que es un error sostener que se produjo una *"excesiva onerosidad superviniente derivada de un devenir impredecible del valor de la moneda pactada en los contratos de préstamo hipotecario en UR"*, fundamento que utiliza la Institución de Nacional de Derechos Humanos para solicitar la aplicación de la "teoría de la imprevisión", en tanto no ha existido un acontecimiento extraordinario o un hecho imprevisible. No ha acaecido una suba brusca y extraordinaria de la UR, sino que a lo largo de los años, y en función de los ajustes supervinientes en punto a la recuperación salarial de los ingresos, la UR ha ido reflejando paulatinamente esa suba.

VI) Que admitir la revisión del contrato, implicaría violar, además del principio de intangibilidad del contrato, el régimen integral establecido en el Decreto-Ley N° 14.500, y en especial, sería directamente inutilizar los artículos 9 y 10 de dicha norma.

VII) Que de acuerdo a la legislación vigente (artículo 1291 del Código Civil) los hechos posteriores al contrato, que determinan un desequilibrio de las prestaciones generando una excesiva onerosidad para el deudor quedan absorbidos por el pacto y protegidos por el sistema jurídico, el que carece de norma habilitante para presuponer que el negocio se otorga con la condición de inexistencia o de factores que incidan en el futuro modificando la convención.

VIII) Que, así como, no existe una obligación del BHU de modificar el saldo de la deuda y las cuotas que tiene la peticionante (pasando de UR a UI), menos derecho existe a que se recalculen los pagos realizados en el pasado, en tanto, como ya se dijo, la intangibilidad de los contratos es la norma en nuestro derecho (artículos 1250, 1277 y 1291, inc. 1 del Código Civil).

IX) Que sin perjuicio de no accederse a lo peticionado, el Directorio entiende pertinente manifestar que por resolución de Directorio N° 0170/18 de fecha 3 de mayo de 2018, se ha dispuesto aprobar una propuesta para los clientes que sean titulares de productos nominados en unidades reajustables, propuesta que se presenta como una flexibilización a las condiciones aprobadas por resolución de Directorio N° 0310/13 de fecha 23 de octubre de 2013, resolución que también permitía a los clientes titulares de productos nominados en unidades reajustables su traspaso a unidades indexadas, una vez cumplidos los requisitos establecidos en la misma.

X) Que esta nueva propuesta permite, en la medida en que se cumplan las condiciones habilitantes, autorizar la reestructura de deudas actualmente nominadas en unidades reajustables, autorizando su transformación en productos en unidades indexadas.

XI) Que en actuación de fecha 17 de diciembre de 2018, la Asesoría Letrada señala que comparte los fundamentos jurídicos, por lo que sugiere desestimar la petición presentada.

ATENTO: A lo previsto en el Art. 30 de la Constitución Nacional, Art. 96 de la Carta Orgánica del BHU y Art. 1 del Reglamento General del Banco Hipotecario del Uruguay.

RESUELVE: 1.- Desestimar la petición formulada al amparo del artículo 30 de la Constitución por AA.

2.- Notificar a la peticionante de la presente resolución y poner en su conocimiento el contenido de la resolución de Directorio N° 0170/18 de fecha 3 de mayo de 2018".

Expediente N° 2018-52-1-01468 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SRA. AA - TITULAR DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO QUE GRAVA EL PADRÓN N° XX DEL DEPARTAMENTO DE MONTEVIDEO - PETICIÓN FORMULADA AL AMPARO DEL ARTÍCULO 30 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA - Se desestima la petición y se adoptan otras medidas sobre el particular.

**SE RESUELVE:** Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales, de fecha 23 de noviembre de 2018, que a continuación se transcribe:

**"VISTO:** La petición formulada al amparo del artículo 30 de la Constitución por AA.

**RESULTANDO:** I) Que en fecha 22 de febrero de 2018 se presenta ante el Directorio del BHU la Sra. AA, quien manifiesta ser deudora del BHU en tanto recibió de éste un préstamo en unidades reajustables en virtud de la promesa de compraventa relativa al padrón 401.698, unidad 003 del Departamento de Montevideo.

II) Solicita se dé cumplimiento a la Recomendación 102/2013 de agosto 2013 de la Institución Nacional de Derechos Humanos, agregando que, en dicha recomendación, se ha indicado entre otras cosas, se *"Propicie que permitan la revisión de los contratos objeto del reclamo de manera de reestablecer la ecuación económica de los mismos, evitando así un enriquecimiento injusto del acreedor y una pérdida de la equidad de la prestación para obtención de vivienda casa habitación"*.

III) Que en su petición señala que *"El enorme incremento de la UR, provocó pérdidas en calidad de vida del prestatario y además hace imposible terminar el plazo del préstamo en el tiempo estipulado y genera atrasos en el pago de cuotas mensuales"*, para luego indicar: *"Solicitamos se recalculen las cuotas y saldos de acuerdo a la unidad indexada, cosa que rige para algunos prestatarios y para los préstamos desde el año 2007 en que se aprobó la nueva Carta Orgánica del Banco"*.

IV) Que concluye señalando que su préstamo, desde su firma hasta el año 2007 (cuando se aprobó la nueva Carta Orgánica) tuvo la categoría de préstamo social, hecho que señala ha sido tomado en cuenta por la recomendación de la Institución Nacional de Derechos Humanos para concluir que lo ha llevado a la ruina.

CONSIDERANDO: I) Que se compare el informe realizado por la División Servicios Jurídicos y Notariales y en ese sentido, se procederá a desestimar la petición formulada por AA al amparo del artículo 30 de la Constitución.

II) Que no es cierto que se haya dado un trato no igualitario a los deudores del BHU en relación a aquellos cuyos créditos fueron transferidos a los diferentes fideicomisos que administra la ANV. En efecto, no existía antes ni existe ahora un derecho por parte de los diferentes deudores, a que sus créditos fueran transferidos a los diferentes fideicomisos que administra la ANV. En la medida en que no existe un derecho, mal puede argumentarse que se haya dado un trato no igualitario. Una vez transferidos esos créditos a los fideicomisos, el BHU dejó de tener injerencia en éstos, puesto que es la ANV quien los administra.

III) Que el sistema de reajuste que creó la UR se implantó para evitar que las amortizaciones de los préstamos sufrieran los efectos del proceso inflacionario que determinaba la constante desvalorización de los mismos. La recuperación de los préstamos con reajuste permite al BHU disponer de la masa de capital necesario para satisfacer los futuros requerimientos de capital para verterlos en la concesión de nuevos préstamos de largo plazo y así cumplir con su rol fundamental de facilitar el acceso a la vivienda de la población en general.

IV) Que tampoco es cierto que la UR no cumpla con su cometido por el hecho de que en un determinado período de tiempo haya aumentado más que la UI. En realidad, en la medida en que reajustan por índices diferentes (IMS vs inflación), es esperable que reajusten de forma diferente, y mal puede decirse que haya dejado de cumplir su cometido, cuando el mismo fue poner a cubierto al sistema financiero de los efectos de la inflación, vinculando la evolución de la UR al IMS.

V) Que es un error sostener que se produjo una "*excesiva onerosidad superviniente derivada de un devenir impredecible del valor de la moneda pactada en los contratos de préstamo hipotecario en UR*", fundamento que utiliza la Institución Nacional de Derechos Humanos para solicitar la aplicación de la "teoría de la imprevisión", en tanto no ha existido un acontecimiento extraordinario o un hecho imprevisible. No ha acaecido una suba brusca y extraordinaria de la UR, sino que a lo largo de los años, y en función de los ajustes supervinientes en punto a la recuperación salarial de los ingresos, la UR ha ido reflejando paulatinamente esa suba.

VI) Que admitir la revisión del contrato, implicaría violar, además del principio de intangibilidad del contrato, el régimen integral establecido en el Decreto-Ley 14.500, y en especial, sería directamente inutilizar los artículos 9 y 10 de dicha norma.

VII) Que de acuerdo a la legislación vigente (artículo 1291 del Código Civil) los hechos posteriores al contrato, que determinan un desequilibrio de las prestaciones generando una excesiva onerosidad para el deudor quedan absorbidos por el pacto y protegidos por el sistema jurídico, el que carece de norma habilitante para presuponer que el negocio se otorga con la condición de inexistencia o de factores que incidan en el futuro modificando la convención.

VIII) Que, así como, no existe una obligación del BHU de modificar el saldo de la deuda y las cuotas que tiene la peticionante (pasando de UR a UI), menos derecho existe a que se recalculen los pagos realizados en el pasado, en tanto, como ya se dijo, la intangibilidad de los contratos es la norma en nuestro derecho (artículos 1250, 1277 y 1291, inc. 1 del Código Civil).

IX) Que sin perjuicio de no accederse a lo peticionado, el Directorio entiende pertinente manifestar que por resolución de Directorio N° 0170/18 de fecha 3 de mayo de 2018 se ha dispuesto aprobar una propuesta para los clientes que sean titulares de productos nominados en unidades reajustables, propuesta que se presenta como una flexibilización a las condiciones aprobadas por resolución de Directorio N° 0310/13 de fecha 23 de octubre de 2013, resolución que también permitía a los clientes titulares de productos nominados en unidades reajustables su traspaso a unidades indexadas una vez cumplidos los requisitos establecidos en la misma.

X) Que esta nueva propuesta permite, en la medida en que se cumplan las condiciones habilitantes, autorizar la reestructura de deudas actualmente nominadas en unidades reajustables, autorizando su transformación en productos en unidades indexadas.

XI) Que en actuación de fecha 17 de diciembre de 2018, la Asesoría Letrada señala que comparte los fundamentos jurídicos por los cuales sugiere desestimar la petición presentada.

ATENCIÓN: A lo previsto en el Art. 30 de la Constitución Nacional, Art. 96 de la Carta Orgánica del BHU y Art. 1 del Reglamento General del Banco Hipotecario del Uruguay.

RESUELVE: 1.- Desestimar la petición formulada al amparo del artículo 30 de la Constitución por AA.

2.- Notificar a la peticionante de la presente resolución y poner en su conocimiento el contenido de la resolución de Directorio N° 0170/18 de fecha 3 de mayo de 2018".

N° 0079

Expediente N° 2018-52-1-01932 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SRA. AA - TITULAR DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CLASE XX, SERIE XX, NÚMERO XX QUE GRAVA EL PADRÓN XX, UNIDAD 002 DEL DEPARTAMENTO DE MONTEVIDEO - PETICIÓN FORMULADA AL AMPARO DEL ARTÍCULO 30 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA - Se desestima la petición y se adoptan otras medidas.

**SE RESUELVE:** Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales, de fecha 27 de noviembre de 2018, que a continuación se transcribe:

**VISTO:** La petición formulada al amparo del artículo 30 de la Constitución por AA.

**RESULTANDO:** I) Que en fecha 6 de marzo de 2018, se presenta ante el Directorio del BHU la Sra. AA, quien manifiesta ser deudora del BHU en tanto recibió de éste un préstamo en unidades reajustables en virtud de la hipoteca Clase XX, Serie XX, N° XX relativa al padrón XX, unidad XX del Departamento de Montevideo.

II) Solicita se dé cumplimiento a la Recomendación 102/2013 de agosto 2013 de la Institución Nacional de Derechos Humanos, agregando que, en dicha recomendación, se ha indicado entre otras cosas, se "*Propicie que permitan la revisión de los contratos objeto del reclamo de manera de reestablecer la ecuación económica de los mismos, evitando así un enriquecimiento injusto del acreedor y una pérdida de la equidad de la prestación para obtención de vivienda casa habitación*".

III) Que en su petición señala que "*El enorme incremento de la UR, debido a su forma de indexación provocó la pérdida del equilibrio de esa ecuación, lo que ha provocado pérdidas en calidad de vida del prestatario y además hace imposible terminar el plazo del préstamo en el tiempo estipulado y genera atrasos en el pago de cuotas mensuales*", para luego indicar "*Solicitamos se recalculen las cuotas y saldos de acuerdo a la unidad indexada, cosa que rige para algunos prestatarios y para los préstamos desde el año 2007 en que se aprobó la nueva Carta Orgánica del Banco*".

IV) Que concluye señalando que su préstamo, desde su firma hasta el año 2007 (cuando se aprobó la nueva Carta Orgánica) tuvo la categoría de préstamo social, hecho que señala ha sido tomado en cuenta por la recomendación de la Institución Nacional de Derechos Humanos para concluir que la ha llevado a la ruina.

CONSIDERANDO: I) Que se comparte el informe realizado por la División Servicios Jurídicos y Notariales y en ese sentido, se procederá a desestimar la petición formulada por AA al amparo del artículo 30 de la Constitución.

II) Que no es cierto que se haya dado un trato no igualitario a los deudores del BHU en relación a aquellos cuyos créditos fueron transferido a los diferentes fideicomisos que administra la ANV. En efecto, no existía antes ni existe ahora un derecho por parte de los diferentes deudores, a que sus créditos fueran transferidos a los diferentes fideicomisos que administra la ANV. En la medida en que no existe un derecho, mal puede argumentarse que se haya dado un trato no igualitario. Una vez transferidos esos créditos a los fideicomisos, el BHU dejó de tener injerencia en éstos, puesto que es la ANV quien los administra.

III) Que el sistema de reajuste que creó la UR se implantó para evitar que las amortizaciones de los préstamos sufrieran los efectos del proceso inflacionario que determinaba la constante desvalorización de los mismos. La recuperación de los préstamos con reajuste permite al BHU disponer de la masa de capital necesario para satisfacer los futuros requerimientos de capital para verterlos en la concesión de nuevos préstamos de largo plazo y así cumplir con su rol fundamental de facilitar el acceso a la vivienda de la población en general.

IV) Que tampoco es cierto que la UR no cumpla con su cometido por el hecho de que en un determinado período de tiempo haya aumentado más que la UI. En realidad, en la medida en que reajustan por índices diferentes (IMS vs inflación), es esperable que reajusten de forma diferente, y mal puede decirse que haya dejado de cumplir su cometido, cuando el mismo fue poner a cubierto al sistema financiero de los efectos de la inflación, vinculando la evolución de la UR al IMS.

V) Que es un error sostener que se produjo una "*excesiva onerosidad superviniente derivada de un devenir impredecible del valor de la moneda pactada en los contratos de préstamo hipotecario en UR*", fundamento que utiliza la Institución Nacional de Derechos Humanos para solicitar la aplicación de la "teoría de la imprevisión", en tanto no ha

existido un acontecimiento extraordinario o un hecho imprevisible. No ha acaecido una suba brusca y extraordinaria de la UR, sino que, a lo largo de los años, y en función de los ajustes supervinientes en punto a la recuperación salarial de los ingresos, la UR ha ido reflejando paulatinamente esa suba.

VI) Que admitir la revisión del contrato, implicaría violar, además del principio de intangibilidad del contrato, el régimen integral establecido en el Decreto-Ley N° 14.500, y en especial, sería directamente inutilizar los artículos 9 y 10 de dicha norma.

VII) Que de acuerdo a la legislación vigente (artículo 1291 del Código Civil) los hechos posteriores al contrato, que determinan un desequilibrio de las prestaciones generando una excesiva onerosidad para el deudor quedan absorbidos por el pacto y protegidos por el sistema jurídico, el que carece de norma habilitante para presuponer que el negocio se otorga con la condición de inexistencia o de factores que incidan en el futuro modificando la convención.

VIII) Que, así como, no existe una obligación del BHU de modificar el saldo de la deuda y las cuotas que tiene la peticionante (pasando de UR a UI), menos derecho existe a que se recalculen los pagos realizados en el pasado, en tanto, como ya se dijo, la intangibilidad de los contratos es la norma en nuestro derecho (artículos 1250, 1277 y 1291, inc 1 del Código Civil).

IX) Que sin perjuicio de no accederse a lo peticionado, el Directorio entiende pertinente manifestar que por resolución de Directorio N° 0170/18 de fecha 3 de mayo de 2018 se ha dispuesto aprobar una propuesta para los clientes que sean titulares de productos nominados en unidades reajustables, propuesta que se presenta como una flexibilización a las condiciones aprobadas por resolución de Directorio N° 0310/13 de fecha 23 de octubre de 2013, resolución que también permitía a los clientes titulares de productos nominados en unidades reajustables su traspaso a unidades indexadas una vez cumplidos los requisitos establecidos en la misma.

X) Que esta nueva propuesta permite, en la medida en que se cumplan las condiciones habilitantes, autorizar la reestructura de deudas actualmente nominadas en unidades reajustables, autorizando su transformación en productos en unidades indexadas.

**ATENCIÓN:** A lo previsto en el Art. 30 de la Constitución Nacional, Art. 96 de la Carta Orgánica del BHU y Art. 1 del Reglamento General del Banco Hipotecario del Uruguay.

**RESUELVE:** 1.- Desestimar la petición formulada al amparo del artículo 30 de la Constitución por AA.

2.- Notificar a la peticionante de la presente resolución y poner en su conocimiento el contenido de la resolución de Directorio 0170/18 de fecha 3 de mayo de 2018".

Nº 0080

Expediente Nº 2015-52-1-13975 - ASESORÍA LETRADA - SRA. AA - SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE PARTIDA PROMPARTEX - UNIDAD XX DEL BLOCK XX DEL CH XX DE LA CIUDAD DE ROCHA - Se autoriza la cancelación con cargo a resultados y se adoptan otras medidas sobre el particular.

**SE RESUELVE:** Aprobar el proyecto de resolución formulado por la Asesoría Letrada, de fecha 24 de enero del corriente, que a continuación se transcribe:

**"VISTO:** Que la Sra. AA, cesionaria de la promesa de compraventa de la unidad XX, del block XX, del CH XX de la ciudad de Rocha, se presenta solicitando la cancelación de la partida Prompartex que registra su unidad por UR XX.

**RESULTANDO:** I) La partida Prompartex cuya cancelación solicita la promitente compradora se originó por la aplicación del literal B) artículo 2.2 de la O/S 9329, resolución de Directorio de 21/11/1995, que reguló entre otras situaciones, aquellas que tenían relación con las modificaciones de precio producidas por la administración respecto de los valores de venta de las unidades habitacionales construidas por el Banco.

II) De acuerdo a lo que establecía la Reglamentación, la partida especial se cancelaba cuando el deudor hubiera cumplido con la totalidad del proceso amortizante o cancelado anticipadamente el préstamo. El monto de la partida, estaba condicionado a que el deudor cumpliera regularmente con el pago de las cuotas, y era objeto automáticamente de una disminución mensual lineal, a partir de que hubiera transcurrido un tercio del plazo del nuevo proceso de amortización, de manera que quedara extinguida al finalizar el plazo.

III) Que la División Seguimiento y Recuperación de Activos informa los atrasos en que incurrió la promitente compradora originaria de la unidad, Sra. BB, por los cuales se generaron los colgamentos que detalla. Estos colgamentos se generaron con anterioridad a la resolución de Directorio de fecha 21 de febrero de 2002, que aprobó los nuevos valores de las viviendas de dicho complejo habitacional y que creó la partida especial. De los

antecedentes obrantes en la carpeta administrativa de la unidad XX, surge que con fecha 13 de junio de 2009, BB cedió los derechos de promitente compradora que le correspondían sobre la unidad XX a AA. Asimismo, surge una partida de defunción, de fecha 11 de julio de 2014, de la Sra. BB. En cuanto al historial de pago es de destacar que, a partir de la creación de la partida especial, no se produjeron más atrasos en el pago de los servicios y que se canceló el producto principal de la promesa, así como, todos los colgamentos y productos amortizables que registraba la misma.

IV) Que con fecha 23 de julio de 2010, por resolución de Directorio N° 0224/10, se autorizó la cancelación definitiva de los créditos con prestatarios hipotecarios y promitentes compradores por la partida especial generada por resoluciones de Directorio de 21 de noviembre de 1995, 10 de setiembre de 1996 y 16 de febrero de 1998 y concordantes.

CONSIDERANDO: I) Que, si bien la partida Prompartex se encuentra alcanzada por la citada resolución N° 0224/10, el Área Administración entiende, en informe de fecha 20 de abril de 2015, que para la cancelación de esta partida se requiere efectuar un ajuste con autorización expresa del Directorio. Asimismo, en atención a que la cancelación de la partida supone una quita que implica la generación de antecedentes en la Central de Riesgos del Banco Central, se necesita la conformidad del deudor, por lo que éste debería firmar el documento de estilo con la voluntad correspondiente en ese sentido.

II) Que la cancelación de la partida Prompartex está indisolublemente ligada al comportamiento de pago del deudor que fue beneficiado por la misma. En el presente caso sólo existió incumplimiento en el pago de cuotas de amortización, con anterioridad a la resolución de Directorio que dispuso la creación de la partida especial.

III) Que las partidas Prompartex se originaron o a solicitud del deudor y/o por decisión unilateral del Banco por la existencia de diferencia entre el costo estimado de la vivienda y el precio acordado en la promesa (ofrecido por el promitente comprador), y que se trató de una política institucional tendiente a mantener un nivel de cuotas que no resultare excesivo para los ingresos de los prestatarios, política que fue ratificada por el artículo 11 de la Ley N° 17.062 de 24 de diciembre de 1998, que autorizó al Banco, en los términos que estableciera su reglamentación, a reducir el saldo de precio o de la deuda hipotecaria, hasta igualar el valor del 90% de la tasación realizada por sus servicios.

IV) El informe de la Asesoría Letrada de 24 de enero de 2019.

**RESUELVE:** 1.- Autorizar la cancelación con cargo a resultados, del crédito Prompartex de UR XX que registra la unidad 003, del block 01, del CH XX de la ciudad de Rocha a nombre de BB.

2.- Requerir con carácter previo la conformidad expresa de la promitente compradora en el documento de estilo correspondiente, en punto a la generación de sus antecedentes en la Central de Riesgos del Banco Central por la aplicación de la quita realizada".

Nº 0081

Expediente Nº 2018-52-1-01925 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SRA. AA - PROMITENTE COMPRADORA DEL PADRÓN Nº XX UNIDAD XX DEL DEPARTAMENTO DE MONTEVIDEO - PETICIÓN FORMULADA AL AMPARO DEL ARTÍCULO 30 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA - Se desestima la petición y se adoptan otras medidas sobre el particular.

**SE RESUELVE:** Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales, de fecha 27 de noviembre de 2018, que a continuación se transcribe:

**"VISTO:** La petición formulada al amparo del artículo 30 de la Constitución por la Sra. AA.

**RESULTANDO:** I) Que en fecha 6 de marzo de 2018 se presenta ante el Directorio del BHU la Sra. AA, quien manifiesta ser deudora del BHU en tanto recibió de éste un préstamo en unidades reajustables en virtud de la promesa de compraventa relativa al padrón XX, unidad XX del departamento de Montevideo.

II) Solicita se dé cumplimiento a la Recomendación 102/2013 de agosto 2013 de la Institución Nacional de Derechos Humanos, agregando que, en dicha recomendación, se ha indicado entre otras cosas, se "*Propicie que permitan la revisión de los contratos objeto del reclamo de manera de reestablecer la ecuación económica de los mismos, evitando así un enriquecimiento injusto del acreedor y una pérdida de la equidad de la prestación para obtención de vivienda casa habitación*".

III) Que en su petición señala que "*El enorme incremento de la UR, provocó pérdidas en calidad de vida del prestatario y además hace imposible terminar el plazo del préstamo en el tiempo estipulado y genera atrasos en el pago de cuotas mensuales*", para luego indicar: "*Solicitamos se recalculen las*

*cuotas y saldos de acuerdo a la unidad indexada, cosa que rige para algunos prestatarios y para los préstamos desde el año 2007 en que se aprobó la nueva Carta Orgánica del Banco".*

IV) Que concluye señalando que su préstamo, desde su firma hasta el año 2007 (cuando se aprobó la nueva Carta Orgánica) tuvo la categoría de préstamo social, hecho que señala ha sido tomado en cuenta por la recomendación de la INDDHH para concluir que la ha llevado a la ruina.

CONSIDERANDO: I) Que se comparte el informe realizado por la División Servicios Jurídicos y Notariales y en ese sentido, se procederá a desestimar la petición formulada por AA al amparo del artículo 30 de la Constitución.

II) Que no es cierto que se haya dado un trato no igualitario a los deudores del BHU en relación a aquellos cuyos créditos fueron transferidos a los diferentes fideicomisos que administra la ANV. En efecto, no existía antes ni existe ahora un derecho por parte de los diferentes deudores, a que sus créditos fueran transferidos a los diferentes fideicomisos que administra la ANV. En la medida en que no existe un derecho, mal puede argumentarse que se haya dado un trato no igualitario. Una vez transferidos esos créditos a los fideicomisos, el BHU dejó de tener injerencia en éstos, puesto que es la ANV quien los administra.

III) Que el sistema de reajuste que creó la UR se implantó para evitar que las amortizaciones de los préstamos sufrieran los efectos del proceso inflacionario que determinaba la constante desvalorización de los mismos. La recuperación de los préstamos con reajuste permite al BHU disponer de la masa de capital necesario para satisfacer los futuros requerimientos de capital para verterlos en la concesión de nuevos préstamos de largo plazo y así cumplir con su rol fundamental de facilitar el acceso a la vivienda de la población en general.

IV) Que tampoco es cierto que la UR no cumpla con su cometido por el hecho de que en un determinado período de tiempo haya aumentado más que la UI. En realidad, en la medida en que reajustan por índices diferentes (IMS vs inflación), es esperable que reajusten de forma diferente, y mal puede decirse que haya dejado de cumplir su cometido, cuando el mismo fue poner a cubierto al sistema financiero de los efectos de la inflación, vinculando la evolución de la UR al IMS.

V) Que es un error sostener que se produjo una *"excesiva onerosidad superviniente derivada de un devenir impredecible del valor de la moneda pactada en los contratos de préstamo hipotecario en UR"*, fundamento que utiliza la INDDHH para

solicitar la aplicación de la "teoría de la imprevisión", en tanto no ha existido un acontecimiento extraordinario o un hecho imprevisible. No ha acaecido una suba brusca y extraordinaria de la UR, sino que, a lo largo de los años, y en función de los ajustes supervinientes en punto a la recuperación salarial de los ingresos, la UR ha ido reflejando paulatinamente esa suba.

VI) Que admitir la revisión del contrato, implicaría violar, además del principio de intangibilidad del contrato, el régimen integral establecido en el Decreto-Ley 14.500, y en especial, sería directamente inutilizar los artículos 9 y 10 de dicha norma.

VII) Que de acuerdo a la legislación vigente (artículo 1291 del Código Civil) los hechos posteriores al contrato, que determinan un desequilibrio de las prestaciones generando una excesiva onerosidad para el deudor quedan absorbidos por el pacto y protegidos por el sistema jurídico, el que carece de norma habilitante para presuponer que el negocio se otorga con la condición de inexistencia o de factores que incidan en el futuro modificando la convención.

VIII) Que, así como, no existe una obligación del BHU de modificar el saldo de la deuda y las cuotas que tiene la peticionante (pasando de UR a UI), menos derecho existe a que se recalculen los pagos realizados en el pasado, en tanto, como ya se dijo, la intangibilidad de los contratos es la norma en nuestro derecho (artículos 1250, 1277 y 1291 inc. 1 del Código Civil).

IX) Que sin perjuicio de no accederse a lo peticionado, el Directorio entiende pertinente manifestar que por resolución de Directorio N° 0170/18 de fecha 3 de mayo de 2018 se ha dispuesto aprobar una propuesta para los clientes que sean titulares de productos nominados en unidades reajustables, propuesta que se presenta como una flexibilización a las condiciones aprobadas por resolución de Directorio N° 0310/13 de fecha 23 de octubre de 2013, resolución que también permitía a los clientes titulares de productos nominados en unidades reajustables su traspaso a unidades indexadas, una vez cumplidos los requisitos establecidos en la misma.

X) Que esta nueva propuesta permite, en la medida en que se cumplan las condiciones habilitantes, autorizar la reestructura de deudas actualmente nominadas en unidades reajustables, autorizando su transformación en productos en unidades indexadas.

XI) Que en actuación de fecha 17 de diciembre de 2018, la Asesoría Letrada señala que comparte los fundamentos jurídicos por los cuales sugiere desestimar la petición presentada.

ATENCIÓN: A lo previsto en el Art. 30 de la Constitución Nacional, Art. 96 de la Carta Orgánica del BHU y Art. 1 del Reglamento General del Banco Hipotecario del Uruguay.

RESUELVE: 1.- Desestimar la petición formulada al amparo del artículo 30 de la Constitución por AA.

2.- Notificar a la peticionante de la presente resolución y poner en su conocimiento el contenido de la resolución de Directorio N° 0170/18 de fecha 3 de mayo de 2018".

N° 0082

Expediente N° 2018-52-1-01888 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SRA. AA - PROMITENTE COMPRADORA DEL PADRÓN N° XX, BLOCK XX, UNIDAD XX DEL DEPARTAMENTO DE MONTEVIDEO - PETICIÓN FORMULADA AL AMPARO DEL ARTÍCULO 30 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA - Se desestima la petición y se adoptan otras medidas.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales, de fecha 27 de noviembre de 2018, que a continuación se transcribe:

VISTO: La petición formulada al amparo del artículo 30 de la Constitución por la Sra. AA.

RESULTANDO: I) Que en fecha 5 de marzo de 2018 se presenta ante el Directorio del BHU la Sra. AA, quien manifiesta ser deudora del BHU en tanto recibió de éste un préstamo en unidades reajustables en virtud de la promesa de compraventa relativa al padrón XX, block X, unidad XX del departamento de Montevideo.

II) Solicita se dé cumplimiento a la Recomendación 102/2013 de agosto 2013 de la Institución Nacional de Derechos Humanos, agregando que, en dicha recomendación, se ha indicado entre otras cosas, se "*Propicie que permitan la revisión de los contratos objeto del reclamo de manera de reestablecer la ecuación económica de los mismos, evitando así un enriquecimiento injusto del acreedor y una pérdida de la equidad de la prestación para obtención de vivienda casa habitación*".

III) Que en su petición señala que "*El enorme incremento de la UR, provocó pérdidas en calidad de vida del prestatario y además hace imposible terminar el plazo del préstamo en el tiempo estipulado y genera atrasos en el pago de cuotas mensuales*", para luego indicar: "*Solicitamos se recalculen las cuotas y saldos de acuerdo a la unidad indexada, cosa que rige*

*para algunos prestatarios y para los préstamos desde el año 2007 en que se aprobó la nueva Carta Orgánica del Banco".*

IV) Concluye señalando que su préstamo, desde su firma hasta el año 2007 (cuando se aprobó la nueva Carta Orgánica) tuvo la categoría de préstamo social, hecho que señala ha sido tomado en cuenta por la recomendación de la INDDHH para concluir que la ha llevado a la ruina.

CONSIDERANDO: I) Que se comparte el informe realizado por la División Servicios Jurídicos y Notariales y en ese sentido, se procederá a desestimar la petición formulada por la Sra. AA al amparo del artículo 30 de la Constitución.

II) Que no es cierto que se haya dado un trato no igualitario a los deudores del BHU en relación a aquellos cuyos créditos fueron transferidos a los diferentes fideicomisos que administra la ANV. En efecto, no existía antes ni existe ahora un derecho por parte de los diferentes deudores, a que sus créditos fueran transferidos a los diferentes fideicomisos que administra la ANV. En la medida en que no existe un derecho, mal puede argumentarse que se haya dado un trato no igualitario. Una vez transferidos esos créditos a los fideicomisos, el BHU dejó de tener injerencia en éstos, puesto que es la ANV quien los administra.

III) Que el sistema de reajuste que creó la UR se implantó para evitar que las amortizaciones de los préstamos sufrieran los efectos del proceso inflacionario que determinaba la constante desvalorización de los mismos. La recuperación de los préstamos con reajuste permite al BHU disponer de la masa de capital necesario para satisfacer los futuros requerimientos de capital para verterlos en la concesión de nuevos préstamos de largo plazo y así cumplir con su rol fundamental de facilitar el acceso a la vivienda de la población en general.

IV) Que tampoco es cierto que la UR no cumpla con su cometido por el hecho de que en un determinado período de tiempo haya aumentado más que la UI. En realidad, en la medida en que reajustan por índices diferentes (IMS vs inflación), es esperable que reajusten de forma diferente, y mal puede decirse que haya dejado de cumplir su cometido, cuando el mismo fue poner a cubierto al sistema financiero de los efectos de la inflación, vinculando la evolución de la UR al IMS.

V) Que es un error sostener que se produjo una *"excesiva onerosidad superviniente derivada de un devenir impredecible del valor de la moneda pactada en los contratos de préstamo hipotecario en UR"*, fundamento que utiliza la INDDHH para solicitar la aplicación de la "teoría de la imprevisión", en tanto no

ha existido un acontecimiento extraordinario o un hecho imprevisible. No ha acaecido una suba brusca y extraordinaria de la UR, sino que, a lo largo de los años, y en función de los ajustes supervinientes en punto a la recuperación salarial de los ingresos, la UR ha ido reflejando paulatinamente esa suba.

VI) Que admitir la revisión del contrato, implicaría violar, además del principio de intangibilidad del contrato, el régimen integral establecido en el Decreto-Ley 14.500, y en especial, sería directamente inutilizar los artículos 9 y 10 de dicha norma.

VII) Que de acuerdo a la legislación vigente (artículo 1291 del Código Civil) los hechos posteriores al contrato, que determinan un desequilibrio de las prestaciones generando una excesiva onerosidad para el deudor, quedan absorbidos por el pacto y protegidos por el sistema jurídico, el que carece de norma habilitante para presuponer que el negocio se otorga con la condición de inexistencia o de factores que incidan en el futuro modificando la convención.

VIII) Que, así como, no existe una obligación del BHU de modificar el saldo de la deuda y las cuotas que tiene la peticionante (pasando de UR a UI), menos derecho existe a que se recalculen los pagos realizados en el pasado, en tanto, como ya se dijo, la intangibilidad de los contratos es la norma en nuestro derecho (artículos 1250, 1277 y 1291 inc. 1 del Código Civil).

IX) Que sin perjuicio de no accederse a lo peticionado, el Directorio entiende pertinente manifestar que por resolución de Directorio N° 0170/18 de fecha 3 de mayo de 2018 se ha dispuesto aprobar una propuesta para los clientes que sean titulares de productos nominados en unidades reajustables, propuesta que se presenta como una flexibilización a las condiciones aprobadas por resolución de Directorio N° 0310/13 de fecha 23 de octubre de 2013, resolución que también permitía a los clientes titulares de productos nominados en unidades reajustables su traspaso a unidades indexadas una vez cumplidos los requisitos establecidos en la misma.

X) Que esta nueva propuesta permite, en la medida en que se cumplan las condiciones habilitantes, autorizar la reestructura de deudas actualmente nominadas en unidades reajustables, autorizando su transformación en productos en unidades indexadas.

XI) Que en actuación de fecha 17 de diciembre de 2018, la Asesoría Letrada señala que comparte los fundamentos jurídicos por los cuales sugiere desestimar la petición presentada.

ATENCIÓN: A lo previsto en el Art. 30 de la Constitución Nacional, Art. 96 de la Carta Orgánica del BHU y Art. 1 del Reglamento General del Banco Hipotecario del Uruguay.

RESUELVE: 1.- Desestimar la petición formulada al amparo del artículo 30 de la Constitución por AA.

2.- Notificar a la peticionante de la presente resolución y poner en conocimiento el contenido de la resolución de Directorio N° 0170/18 de fecha 3 de mayo de 2018”.

La resolución número 0071/19 no se publica por ser de carácter “reservado”, según lo dispuesto por el artículo 9° de la Ley N° 18.381 y lo dispuesto por RD N° 0181/14 de fecha 12 de junio de 2014.