

## ACTA N° 14.680

### SESIÓN DEL MARTES 9 DE ABRIL DE 2019

En Montevideo, a los nueve días del mes de abril de dos mil diecinueve, a las catorce y cuarenta 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 Burstín 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° 0227

Expediente N° 2016-52-1-11491 - TRANSFERENCIA A LA AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA DEL CONJUNTO HABITACIONAL XX DE LA CIUDAD DE TACUAREMBÓ - SITUACIÓN DE LA UNIDAD XX DEL BLOCK XX - Se autoriza la cancelación de los productos PROM Y PROMABR XX y se adoptan otras medidas sobre el particular.

**VISTO:** La situación del conjunto habitacional XX de la ciudad de Tacuarembó, cuyas unidades fueron transferidas a la Agencia Nacional de Vivienda como parte del Fideicomiso 10, con excepción de la unidad XX del block XX, que permanece dentro de la cartera del Banco.

**CONSIDERANDO:** I) Que la unidad referida no migró conjuntamente con el resto por no encontrarse vinculada la garantía, en el sistema informático, con los productos de crédito respectivos al momento de la constitución del fideicomiso.

II) Que las unidades migradas a la ANV, en aplicación de las políticas de recupero de ese organismo, fueron objeto de quitas sobre los saldos de precio oportunamente pactados.

III) Que el titular de la única unidad que no fue transferida, no obstante quedar exceptuado del beneficio de la quita, prosiguió abonando regularmente la cuota al Banco.

IV) Que, ante consulta formulada por el Banco, mediante Oficio N° 386/19 la ANV informa que, realizada una simulación de la

quita, oportunamente aplicada al XX, en el caso de la unidad de que se trata, resultaría la cancelación total del crédito.

V) Que se estima de estricta justicia equiparar la situación de todos los titulares de las unidades del complejo en cuestión.

**SE RESUELVE:** 1.- Autorizar la cancelación de los productos PROM y PROMABR XX vinculados a la garantía ID XX.

2.- Encomendar al Sector Notarial de la División Servicios Jurídicos y Notariales la regularización de la situación de la unidad XX, block XX, del conjunto habitacional XX de Tacuarembó.

Nº 0228

Expediente Nº 2019-52-1-02727 - ÁREA RIESGOS - INFORME SOBRE CAPITAL, GESTIÓN DE RIESGOS Y OTROS REQUISITOS PRUDENCIALES - COMUNICACIÓN 098/2018 - Se aprueba.

**VISTO:** El informe sobre capital, gestión de riesgos y otros requisitos prudenciales, correspondiente al ejercicio 2018, que el Área Riesgos eleva para su consideración por parte de Directorio.

**CONSIDERANDO:** I) Que el contenido del citado documento contempla los requerimientos estipulados en el artículo 477.1 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero.

II) Que en actuación de fecha 5 de abril del corriente, la Gerencia General establece su acuerdo con el informe formulado.

**SE RESUELVE:** Aprobar el informe de que se trata y disponer su inclusión en la página web del Instituto.

Nº 0229

Expediente Nº 2019-52-1-02630 - REPRESENTANTE DE TRANSPARENCIA PASIVA - SOLICITUD DE INFORMACIÓN AL AMPARO DE LA LEY Nº 18.381 - SRA. AA - Se accede parcialmente a lo solicitado y se adoptan otras medidas sobre el particular.

**SE RESUELVE:** Aprobar el proyecto de resolución formulado por la Representante de Transparencia Pasiva Dra. Flavia Oliveira, de fecha 4 de abril de 2019, que a continuación se transcribe:

"**VISTO:** La solicitud ingresada por la Sra. AA al amparo de las disposiciones contenidas en la Ley Nº 18.381, denominada "Derecho de Acceso a la Información Pública".

RESULTANDO: Que por lo dictado por los artículos 1, 3 y 13 de la ley, toda persona física o jurídica puede acceder a la información pública en poder de los sujetos obligados.

CONSIDERANDO: I) Que, en su solicitud, presentada con fecha 14 de marzo de 2019, ante la Sucursal Trinidad de la Agencia Nacional de Vivienda, la Sra. AA solicita al Banco Hipotecario del Uruguay determinada información, presuntamente pública invocando la Ley N° 18.381, manifestando ser promitente compradora de la vivienda N° XX del complejo XX, padrón XX de la localidad catastral Trinidad, del departamento de Flores.

II) Que requiere, al amparo de la Ley 18.381 y del artículo 318 de la Constitución la siguiente información: método de cálculo de su deuda hipotecaria, detalle de su deuda total con el BHU, criterios del BHU para pasar la cartera de deudores a la ANV y detalle de los intereses y colgamentos que se le han cobrado desde que inició su vinculación con el BHU hasta la actualidad.

III) Que en relación al petitorio informa la Representante de Transparencia Pasiva, quien entiende que, según criterio adoptado por resolución de Directorio N° 0251/18 de fecha 4 de julio de 2018, al igual que en los casos analizados en dicha oportunidad, lo solicitado por la Sra. AA claramente no refiere a información pública sino privada que atañe puntualmente a su crédito. Sin perjuicio de ello, se analizaron las particularidades de cada una de las informaciones que solicita.

IV) Que si bien del análisis resulta que el inmueble objeto de la solicitud no forma parte de ningún fideicomiso, el crédito en cuestión no es en la actualidad administrado por el BHU, sino que se corresponde con la “*Cartera Intendencias que administra la ANV*”, dicha cartera se encuentra comprendida por los complejos habitacionales construidos en predios municipales en el marco de convenios celebrados entre las intendencias departamentales y el BHU o el Instituto Nacional de Viviendas Económicas (INVE), según el caso. El BHU sucedió a INVE conforme lo establecido por el decreto Ley 14.666, de 9 de junio de 1977. Por su parte, la ANV es un servicio descentralizado creado por la Ley 18.125 del 27 de abril de 2007, al cual le han sido asignados como cometidos:

a) Actuar en la ejecución de las directrices emanadas del Plan Quinquenal de Vivienda, los Planes de Ordenamiento Territorial y las directivas del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA).

b) Administrar activos provenientes de créditos para la vivienda en cumplimiento de las directivas del MVOTMA. De acuerdo a

lo dispuesto por el literal c) del artículo 12 de la Ley 18.125, la ANV obtuvo autorización del MVOTMA para celebrar convenios de colaboración interinstitucional con las respectivas intendencias. Asimismo, con fecha 6 de mayo de 2009, el BHU acordó con la ANV la ampliación del convenio marco entre estas dos instituciones, transfiriendo por parte del BHU los derechos de administración de todos los convenios suscritos, facultándola para realizar las gestiones con cada intendencia a efectos de obtener su consentimiento para el traspaso de la administración correspondiente sobre los complejos habitacionales construidos por convenio con las intendencias. Concretamente, el Complejo Habitacional XX fue construido en predio municipal (y continúa siendo propiedad de la Intendencia de Flores) en el marco de convenio celebrado con la intendencia, INVE y el BHU y es actualmente administrado por la ANV.

V) Que, en virtud de lo anterior, la información relativa al detalle de la deuda actual total de la compareciente y el detalle de los intereses y colgamentos cobrados deberá ser solicitado a la Agencia Nacional de Vivienda, quien actualmente administra el crédito de la compareciente.

VI) Que la información relativa a la deuda anterior al 2008, puede ser gestionada ante el Banco, siendo uno de los servicios pasibles de ser requeridos ante la División Red Comercial y Atención al Cliente. Dicho informe genera un arancel y corresponde sea solicitado por la vía administrativa correspondiente, en la medida que se trata de información privada de la compareciente.

VII) Que, de igual manera, las copias de documentación se deben solicitar en la División Red Comercial y Atención al Cliente del BHU y generarán un arancel distinto según se solicite copia simple o copia de promesas o expedientes.

VIII) Que, si bien el BHU no resulta obligado, dado el contenido sustancial de la información requerida, formalmente se sugirió por la Representante de Transparencia Pasiva efectuar la contestación en el marco formal de los plazos establecidos por la Ley 18.381. Computando el plazo de veinte días hábiles desde la fecha en la que la solicitud fue presentada en la ANV, esto es, 14 de marzo de 2019, el plazo vence el 11 de abril de 2019.

ATENCIÓN: Al informe elaborado por la Representante de Transparencia Pasiva con fecha 4 de abril de 2019.

RESUELVE: 1.- Entregar la información solicitada relativa al marco en el cual la Agencia Nacional de Vivienda resulta ser la administradora del préstamo de la Sra. AA.

2.- Comunicar a la peticionante que la información relativa al crédito anterior al 2008 y las copias de documentación deben ser solicitadas ante la División Red Comercial y Atención al Cliente en la forma de estilo y abonando el arancel correspondiente".

Nº 0230

Expediente Nº 2019-52-1-00114 - DIVISIÓN SEGUIMIENTO Y RECUPERACIÓN DE ACTIVOS - SR. AA - SOLICITUD DE ANÁLISIS Y REVISIÓN DEL SALDO DE CRÉDITO - Se autoriza la reestructura del crédito y se adoptan otras medidas sobre el particular.

**SE RESUELVE:** Aprobar el proyecto de resolución formulado por la Gerencia General, de fecha 28 de marzo de 2019, que a continuación se transcribe:

**"VISTO:** La nota presentada por el Sr. AA en donde solicita se estudie la situación actual de su crédito y se considere su reestructura.

**RESULTANDO:** I) Que el Departamento Gestión de Morosidad, informa que teniendo en cuenta la estructura de la deuda y valor del inmueble se analizó la opción de reestructura conforme a la resolución de Directorio Nº 403/18, de fecha 17 de octubre de 2018.

II) Que el Área Riesgos, en informe del 6 de febrero de 2019, manifiesta que analizada la situación del titular no se estaría cumpliendo con la condición de que el valor de rápida convertibilidad debe ser inferior a US\$ XX.

III) Que la resolución de Directorio Nº 0403/2018 establece como condición que el valor contado del inmueble debe ser inferior a US\$ XX, en el supuesto de no contar con dicha información, el valor de rápida convertibilidad debe ser inferior a US\$ XX. En el caso de que se trata, el valor contado del ID XX asciende a US\$ XX, de acuerdo a tasación realizada con fecha 20 de noviembre de 2018.

**CONSIDERANDO:** I) Que, en informe del 28 de marzo de 2019, la Gerente de Área Riesgos expresa que no se cumple con una condición requerida en la resolución de Directorio mencionada, por tanto, la aplicación de un criterio distinto al allí establecido requiere una disposición emanada del mismo órgano.  
II) Que en actuación de fecha 28 de marzo del corriente, la Gerencia General sugiere se autorice la realización de una reestructura del crédito.

**RESUELVE:** 1.- Autorizar una reestructura con tasa nula del crédito en unidades reajustables a nombre del Sr. AA, CI XX, conforme lo establecido en la resolución de Directorio N° 403/18.

2.- Facultar al Comité de Riesgos la resolución de reestructuras con tasa nula de créditos nominados en unidades reajustables, cuando no se cumpla con una de las condiciones cuantitativas establecidas en la resolución antedicha con un porcentaje de desvío igual o inferior al 10%".

N° 0231

Expediente N° 2019-52-1-02587 - DIVISIÓN CAPITAL HUMANO - JEFATURA DEL DEPARTAMENTO SISTEMAS DE PAGOS - Se dispone que el funcionario Sr. Hugo Martínez desempeñe las funciones inherentes a su cargo en el citado departamento.

**VISTO:** Que por resolución de Directorio N° 0217/19 de fecha 3 del mes en curso, fue aprobada la creación del Departamento Sistemas de Pagos dependiente de la División Operaciones.

**CONSIDERANDO:** I) Que en virtud de los objetivos planteados para el Departamento Sistemas de Pagos resulta relevante que esté a cargo de un funcionario que posea experiencia en las áreas más relevantes y de mayor riesgo, dentro de las temáticas que abarca su competencia, particularmente en lo relativo a la operativa de las cajas y al funcionamiento del tesoro.

II) Que la Gerente de la División Operaciones, Ec. Analía Cortizo, propone que se asigne al frente del Departamento Sistemas de Pagos al Sr. Hugo Martínez, en el entendido que se trata del funcionario que reúne la experiencia y los conocimientos requeridos para su gestión.

III) Que el funcionario Sr. Hugo Martínez fue designado en el cargo Jefe de Departamento mediante resolución de Directorio N° 0224/11 de fecha 23 de junio de 2011.

IV) Que en actuación de fecha 2 de abril del corriente, la Gerencia General deja constancia de su acuerdo con la propuesta que se eleva a consideración del Directorio.

**SE RESUELVE:** Disponer que el Jefe de Departamento Sr. Hugo Martínez desempeñe las funciones inherentes a su cargo en el Departamento Sistemas de Pagos.

Expediente Nº 2018-68-1-01328 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SR. AA - TITULAR DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CLASE XX, SERIE XX, NÚMERO XX, PADRÓN XX DEL DEPARTAMENTO DE FLORIDA - 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 16 de julio de 2018, que a continuación se transcribe:

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

**RESULTANDO:** I) Que en nota de fecha 27 de febrero de 2018 se presenta ante el Directorio del BHU el Sr. AA, quien manifiesta ser deudor del BHU en tanto recibió de éste un préstamo en unidades reajustables en virtud de la hipoteca relativa al padrón XX, del departamento de Florida.

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 comparte el informe realizado por la División Servicios Jurídicos y Notariales y en ese sentido, se procederá a desestimar la petición formulada por el Sr. 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 29 de enero del corriente, 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 al 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 Nº 2018-68-1-01260 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SRA. AA - TITULAR DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CLASE XX, SERIE XX, NÚMERO XX, PADRÓN XX DEL DEPARTAMENTO DE CANELONES - 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 16 de julio 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 20 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 hipoteca Clase XX, Serie XX, Número XX, padrón XX del departamento de Canelones.

II) Que 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 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 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 16 de agosto 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° 0234

Expediente N° 2018-68-1-02593 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SRA. AA - TITULAR DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CLASE XX, SERIE XX, NÚMERO XX, PADRÓN XX DEL DEPARTAMENTO DE LAVALLEJA - 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 31 de julio 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 13 de abril 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, Número XX, padrón XX del departamento de Lavalleja.

II) Que 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 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 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 7 de marzo de 2019, 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° 0235

Expediente N° 2018-68-1-01282 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SRA. AA - TITULAR DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CLASE XX, SERIE XX, NÚMERO XX, PADRÓN XX DEL DEPARTAMENTO DE LAVALLEJA - 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 16 de julio 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 26 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 hipoteca clase XX, serie XX, número XX, padrón XX del departamento de Lavalleja.

II) Que 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 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 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 7 de marzo de 2019, la Asesoría Letrada señala que comparte los fundamentos jurídicos por los cuales sugiere desestimar la petición presentada.

ATENTO: A lo previsto en el artículo 30 de la Constitución Nacional, artículo 96 de la Carta Orgánica del BHU, y artículo 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° 0236

Expediente N° 2018-68-1-01271 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SR. AA - TITULAR DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CLASE XX, SERIE XX, NÚMERO XX, PADRÓN XX DEL DEPARTAMENTO DE SORIANO - 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 16 de julio de 2018, que a continuación se transcribe:

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

RESULTANDO: I) Que en nota de fecha 26 de febrero de 2018 se presenta ante el Directorio del BHU el Sr. AA, quien manifiesta ser deudor del BHU en tanto recibió de éste un préstamo en unidades reajustables en virtud de la hipoteca relativa al padrón 8.986, del Departamento de Soriano.

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 Humano para concluir que lo 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 el Sr. 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 29 de enero del corriente, la Asesoría Letrada señala que comparte los fundamentos jurídicos por los cuales 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 al 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° 0237

Expediente N° 2018-68-1-02727 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SRES. AA Y BB - TITULARES DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CLASE XX, SERIE XX, NÚMERO XX, PADRÓN XX DEL DEPARTAMENTO DE LAVALLEJA - 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 31 de julio de 2018, que a continuación se transcribe:

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

RESULTANDO: I) Que en fecha 17 de abril de 2018 se presentaron ante el Directorio del BHU los señores AA y BB, quienes manifestaron ser deudores del BHU en tanto recibieron de éste un préstamo en unidades reajustables en virtud de la hipoteca Clase XX, Serie XX, Número XX, padrón XX del departamento de Lavalleja.

II) Solicitaron 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 señalaron 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 concluyen 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 señalan ha sido tomado en cuenta por la recomendación de la Institución Nacional de Derechos Humanos para concluir que los 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 y BB 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 tienen los peticionantes (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 16 de agosto 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 y BB.

2.- Notificar a los peticionantes 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° 0238

Expediente N° 2018-68-1-01340 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SRA. AA - PROMITENTE COMPRADORA DEL PADRÓN XX, UNIDAD XX DEL DEPARTAMENTO DE COLONIA - 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 31 de julio 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 20 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 XX unidad XX del Departamento de Colonia.

II) Que 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 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 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 7 de marzo de 2019, 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° 0239

Expediente N° 2018-68-1-01015 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SRA. AA - TITULAR DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS XX Y XX, PADRÓN XX DEL DEPARTAMENTO DE RIO NEGRO - 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 20 de julio 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 20 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 las hipotecas Clase XX, Serie XX, Números XX y XX relativas al padrón N° XX del departamento de Rio Negro.

II) Que 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 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 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 7 de marzo de 2019, 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° 0240

Expediente N° 2018-68-1-01153 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES – SR AA - TITULAR DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CLASE XX, SERIE XX, NÚMERO XX, PADRÓN XX DEL DEPARTAMENTO DE RIO NEGRO - 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 16 de julio de 2018, que a continuación se transcribe:

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

RESULTANDO: I) Que en nota de fecha 20 de febrero de 2018 se presenta ante el Directorio del BHU el Sr. AA, quien manifiesta ser deudor del BHU en tanto recibió de éste un préstamo en unidades reajustables en virtud de la hipoteca clase XX, serie XX, número XX, padrón XX, del departamento de Rio Negro.

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 comparte el informe realizado por la División Servicios Jurídicos y Notariales y en ese sentido, se procederá a desestimar la petición formulada por el Sr. 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 29 de enero del corriente, 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 al 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° 0241

Expediente N° 2018-68-1-01009 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES – SR. AA - PROMITENTE COMPRADOR DEL PADRÓN XX, UNIDAD XX DEL DEPARTAMENTO DE RÍO NEGRO - 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 20 de julio 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 20 de febrero de 2018 se presenta ante el Directorio del BHU el Sr. AA, quien manifiesta ser deudor del BHU en tanto recibió de éste un préstamo en unidades reajustables en virtud de la promesa de compraventa XX relativa al padrón XX unidad XX del Departamento de Río Negro.

II) Que 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 INDDHH para concluir que lo 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 el 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 16 de agosto 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 al 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° 0242

Expediente N° 2018-68-1-00990 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SRA. AA - PROMITENTE COMPRADORA DEL PADRÓN XX, BLOCK XX, UNIDAD XX DEL DEPARTAMENTO DE RÍO NEGRO - 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 20 de julio 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 20 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 XX, padrón XX, block XX, unidad XX del departamento de Río Negro.

II) Que 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 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 4 de febrero de 2019, 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 0170/18 de fecha 3 de mayo de 2018".

N° 0243

Expediente N° 2018-68-1-02829 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SRES. AA Y BB - TITULARES DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CLASE XX, SERIE XX, NÚMERO XX, PADRÓN XX DEL DEPARTAMENTO DE FLORES - 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 31 de julio de 2018, que a continuación se transcribe:

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

RESULTANDO: I) Que en fecha 20 de febrero de 2018 se presentaron ante el Directorio del BHU los señores AA y BB,

quienes manifestaron ser deudores del BHU en tanto recibieron de éste un préstamo en unidades reajustables, hipoteca Clase XX, Serie XX, Número XX, padrón XX del departamento de Flores.

II) Solicitaron 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 señalaron 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 concluyen 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 señalan ha sido tomado en cuenta por la recomendación de la Institución Nacional de Derechos Humanos para concluir que los 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 y BB 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 tienen los peticionantes (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 16 de agosto 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 y BB.

2.- Notificar a los peticionantes 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° 0244

Expediente N° 2018-68-1-01045 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SR. AA - PROMITENTE COMPRADOR DEL PADRÓN XX, UNIDAD 041 DEL DEPARTAMENTO DE TREINTA Y TRES - 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 20 de julio 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 20 de febrero de 2018 se presenta ante el Directorio del BHU el Sr. AA, quien manifiesta

ser deudor del BHU en tanto recibió de éste un préstamo en unidades reajustables en virtud de la promesa de compraventa XX, padrón XX, unidad XX, del Departamento de Treinta y Tres.

II) Que 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 INDDHH para concluir que lo 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 el 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 16 de agosto 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 al 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° 0245

Expediente N° 2018-52-1-03755 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SRA. AA - TITULAR DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CLASE XX, SERIE XX, NÚMERO XX, PADRÓN XX DEL DEPARTAMENTO DE CANELONES - 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 31 de julio 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 2 de mayo 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, Número XX, padrón XX del departamento de Canelones.

II) Que 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 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 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 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 16 de agosto 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 artículo 30 de la Constitución Nacional, Art. 96 de la Carta Orgánica del BHU, y artículo 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° 0246

Expediente N° 2019-52-1-02627 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - INSTITUCIÓN NACIONAL DE DERECHOS HUMANOS Y DEFENSORÍA DEL PUEBLO SRA. AA - SOLICITUD DE INFORMACIÓN - Se dispone dar respuesta a la INDDHH.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales con fecha 7 de febrero del corriente, cuyo texto se transcribe a continuación:

"VISTO: La denuncia formulada ante la INDDHH por la Sra. AA que le fuera comunicada al BHU por oficios números 2153/2019 y 2186/2019.

RESULTANDO: I) Que en fecha 25 de enero de 2019 la INDDHH pone en conocimiento del BHU la denuncia presentada por la Sra. AA y si bien reconoce que la deuda ha sido transferida a un fideicomiso que administra la ANV, solicita la posición del BHU sobre el caso y si existe en la órbita del organismo una solución a la situación planteada.

II) Que en fecha 8 de abril de 2019 se realizó por parte de la División Red Comercial y Atención al Cliente, el informe relativo al proceso amortizante de la Hipoteca XX y Vale N° XX, productos ambos a nombre de la Sra. AA.

III) Que en fecha 8 de abril de 2019, se produjo el respectivo informe jurídico que no detectó irregularidad alguna por parte de lo actuado por los servicios del BHU, en relación a la Sra. AA.

CONSIDERANDO: I) Que atento a lo solicitado por la INDDHH, debe tomarse posición sobre el caso, informando al instituto solicitante.

II) Que se considera necesario responder la comunicación a la INDDHH en los siguientes términos, conforme lo sugerido por el informe jurídico precitado: En respuesta a su oficio 2153/2019 de fecha 25 de enero de 2019 (reiterado por oficio 2186/2019) y dictado en el expediente administrativo XX, cúmplenos manifestar lo siguiente:

*"El Banco ha tomado conocimiento de la denuncia formulada por la Sra. AA y atento a ello ha solicitado a sus servicios su análisis. Los servicios del Banco dan cuenta de que la denuncia formulada no se ajusta a los hechos, en tanto surge de la información en poder del BHU que:*

*El BHU le concedió a la Sra. AA un préstamo hipotecario (Hipoteca XX) por la suma de US\$ 18.960 (dólares americanos dieciocho mil novecientos sesenta) y un vale (Vale N° 400/001/85) por la suma de US\$ 4.090 (dólares americanos cuatro mil noventa), si bien la fecha en que ambas sumas fueron concedidas difiere de la denunciada, siendo la fecha correcta el 12 de setiembre de 1997. El préstamo hipotecario se pagaría en 120 cuotas de US\$ 233 (dólares americanos doscientos treinta y tres) y el Vale también en 120 cuotas, pero en este último caso, de US\$ 50 cada una de ellas. Ambas cuotas se actualizarían con la variación de la tasa libor el 1 de enero y el 1 de julio de cada año. En conjunto, al inicio, las 120 cuotas a pagar por el*

*préstamo y el vale ascendían en total a la suma de US\$ 283 (dólares americanos doscientos ochenta y tres).*

*No es cierto que el BHU haya coaccionado en forma alguna a la Sra. AA para solicitar un préstamo, o aun que el BHU haya presionado para que el préstamo se solicitara en dólares americanos. Muy por el contrario, la persona que busca contratar con el BHU lo hace siempre en uso de su autonomía individual, no teniendo el Banco participación alguna en la decisión del particular de buscar un préstamo, así como, no la tiene tampoco en la elección del inmueble que se busca adquirir. Como sucede en todos los casos, son los interesados quienes finalmente deciden si solicitan un préstamo, no ejerciendo el BHU ninguna clase de coacción o similar.*

*Es falso que el BHU “obligara” a la Sra. AA a suscribir un vale por US\$ 4.090. El BHU como institución especializada en préstamo hipotecario, así como no obliga a las personas a contratar o solicitar préstamos, ni les indica en que moneda deben solicitarlo o el inmueble que deben adquirir, menos les impone que suscriban un vale. En los hechos y como sucede muchas veces, los clientes solicitan además del préstamo hipotecario, una suma extra para concretar el negocio jurídico, suma con la que obviamente no cuentan. O sea que la decisión de solicitar un vale por US\$ 4.090 fue de la Sra. AA, sin que haya mediado participación del BHU, quien se limitó a conceder el préstamo una vez cumplidos los requisitos.*

*En lo que refiere al proceso de repago de ambos créditos (el hipotecario y el vale), tampoco es cierto lo indicado por la Sra. AA, o por lo menos no lo es cuando se analiza la información en poder del BHU.*

*En primer lugar, no es cierto que el préstamo hipotecario (US\$ 18.960) y el vale (US\$ 4.090) que se comenzara a pagar el 31 de octubre de 1997 (o sea al mes siguiente que le fuera concedido) por la Sra. AA, haya sido pago durante 3 años. La realidad es que, si bien al comienzo las cuotas comprometidas se pagaron correctamente, a partir del 31 de julio de 1999 y hasta el 31 de mayo de 2006 la Sra. AA no realizó pago alguno, sino que hizo 6 entregas a cuenta de US\$ 155 cada una. O sea que es falso que el préstamo se haya pago los primeros 3 años (de los 10 pactados), porque la realidad es que la Sra. AA solamente pagó correctamente las cuotas del período 31 de octubre de 1997 al 30 de junio de 1999, o sea que solo pagó 21 cuotas y luego estuvo sin pagar un total de casi 6 años (82 cuotas) donde solamente hizo 6 entregas a cuenta de US\$ 155 cada una.*

*En segundo lugar, tampoco es cierto que en el año 2000 la Sra. AA haya solicitado ninguna clase de refinanciación, muy por el contrario, para ese entonces ambos préstamos no se pagaban en forma completa desde el 31 de julio de 1999 y así se mantendría la situación hasta junio de 2006. Como se dijo, en ese periodo los únicos pagos que hizo la Sra. AA fueron 6 entregas a cuenta (o sea la entrega de un monto menor al debido) de US\$ 155 cada una.*

*En tercer lugar, tampoco es cierto que el BHU la citara en 2006 para que cambiara su deuda de moneda. La realidad es que en junio del año 2006 la Sra. AA, que no pagaba la cuota completa desde julio de 1999, se presentó ante el BHU a los efectos de acogerse a la resolución de Directorio N° 0369/06 que posibilitaba a ahorristas en dólares (inclusive con deuda por servicios atrasados) el pasar su deuda a UR a una cotización del dólar predeterminada.*

*Como se ha dicho, la deuda de la Sra. AA estaba nominada en dólares americanos (puesto que esa moneda le había entregado el BHU) y su cotización había pasado de \$ 9,75 (valor promedio del dólar interbancario en setiembre 1997) a \$ 23,87 en junio de 2006, la Sra. AA buscó modificar la moneda de su deuda, pasando de dólares a UR, conforme lo había posibilitado el BHU para contemplar a sus deudores en dólares (para que pudieran hacer frente a los pagos, puesto que en general sus ingresos lo eran en pesos). La resolución de Directorio N° 0369/06 de fecha 22 de marzo de 2006 instrumentó un mecanismo alternativo de pago que permitía a los deudores en esa moneda -que optaran por acogerse a ésta- la posibilidad de transformar sus saldos a unidades reajustables. Resta decir que el BHU no estaba obligado a ello, ya que jurídicamente tenía derecho a exigir a los deudores el pago de las cuotas en dólares americanos tal como fue pactado, pero fue política de la institución el buscar que los deudores pudieran seguir pagando sus préstamos por la vía de la conversión del saldo de dólares a UR, en la medida en que esta última unidad siempre iba a reflejar la evolución de sus propios salarios.*

*En lo que refiere a las medidas adoptadas, surge de la resolución de Directorio N° 0369/06 que la forma para pagar el saldo de la deuda transformando de dólares a UR operaba de la siguiente forma: 1) Se tomaba el saldo de la deuda al 31/5/2005 y a la cotización de \$ 24 por dólar, luego de lo cual se convertía la suma a UR al valor del mes de mayo de 2005. 2) Si al momento de realizar esa transformación existían servicios*

adeudados, diferidos, y/o la serie generada por la aplicación de la O/S 10179 (que fue otro procedimiento al que se podían acoger otra clase de deudores en dólares), esas sumas también se convertían a UR, pero no capitalizaban el saldo, sino que se generarían como "colgamento 3" devengando un interés anual de 2% (y el interés se identificaría como "colgamento 4"). El plazo para acogerse a este mecanismo alternativo de pago se iniciaba el 3/4/ 2006 y vencía el 30 de junio de 2006 y esa fue la razón por la cual la Sra. AA se aproximó al BHU. Ahora bien, en junio de 2006, previo a acogerse al sistema creado por resolución de Directorio N° 0369/06, la situación de la Sra. AA era la siguiente: a) Respecto del préstamo hipotecario y salvo las 6 entregas a cuenta de US\$ 155 dólares, no había pago cuota alguna en el periodo 31 de julio de 1999 a 31 de mayo de 2006 (82 cuotas) y tampoco la correspondiente mora. La deuda por cuotas no canceladas y vencidas del préstamo hipotecario ascendía a junio de 2006 a la suma de US\$ 17.546 (dólares americanos diecisiete mil quinientos cuarenta y seis) y la mora de esas cuotas no canceladas a la suma de US\$ 7.441 (dólares americanos siete mil cuatrocientos cuarenta y uno). La suma entonces de la deuda por cuotas vencidas y no pagas y su mora era de US\$ 24.987. Las cuotas del préstamo hipotecario que aún no estaban vencidas (de las 120 originalmente pactadas) y que debía pagar los 16 meses siguientes ascendían a US\$ 3.045. b) Respecto del vale y salvo las 6 entregas a cuenta de US\$ 155 dólares, tampoco se habían cancelado las cuotas del periodo 31 de julio de 1999 a 31 de mayo de 2006 (82 cuotas), por lo que, para junio de 2006, las cuotas vencidas y no canceladas del vale ascendían a US\$ 3.935 y la mora a US\$ 1.596. Las cuotas del vale que aún no estaban vencidas (de las 120 originalmente pactadas) y que debía pagar los 16 meses siguientes ascendían a US\$ 643.

Al aplicar la disposición del BHU que permitía pasar la deuda de dólares a UR, resolución de Directorio N° 0369/06 (además de "colgar" todo lo vencido para el final préstamo), la situación de la Sra. AA en junio de 2006 era la siguiente:

i) Cuotas vencidas y no pagas del préstamo hipotecario. La deuda por cuotas no canceladas y vencidas del préstamo hipotecario (incluyendo la mora), que ascendía a US\$ 24.987 pasaba a nominarse en UR y ascendía a UR 2.342,28 (unidades reajustables dos mil trescientas cuarenta y dos con veintiocho) que se denominarían "colgamento 3" (exigible al finalizar el resto de las cuotas no vencidas del préstamo original) y que

conforme la reglamentación (resolución de Directorio N° 0369/06), hasta su cancelación generarían un 2% de interés anual que se identificaría como “colgamento 4” y que también debería ser cancelado en conjunto con el “colgamento 3”.

ii) Cuotas vencidas y no pagas del Vale. La deuda por las cuotas vencidas y no canceladas del vale por el periodo 31 de julio de 1999 a 31 de mayo de 2006 (82 cuotas) y su respectiva mora que en total ascendían a US\$ 5.531, ahora pasaba a nominarse en UR y ascendía a UR 518,54 (unidades reajustables quinientas dieciocho con cincuenta y cuatro). Como sucedía con el préstamo hipotecario, esta suma en UR se denominarían “colgamento 3” (exigible al finalizar el resto de las cuotas no vencidas del préstamo original) y que conforme la reglamentación (resolución de Directorio N° 0369/06), hasta su cancelación generarían un 2% de interés anual que se identificaría como “colgamento 4” y que también debería ser cancelado en conjunto con el “colgamento 3”.

iii) Cuotas a vencer del préstamo hipotecario. Al adherir a la RD N° 0369/06 que permitía transformar la deuda de dólares a UR, la Sra. AA tenía por delante cuotas a vencer (o sea que debía pagar) que ascendían a US\$ 3.405 y que de acuerdo al cronograma original debía finalizar el 31 de agosto de 2007. Ahora bien, en virtud de la transformación, el BHU admitió también extender el plazo para pagar esas cuotas no vencidas. Entonces, el saldo no vencido de US\$ 3.405 pasó a ser de UR 439,16 y se pagarían en 60 cuotas de UR 8,82 con una tasa de interés del 7%, venciendo la primera el 31 de julio de 2006.

iv) Cuotas a vencer del Vale. Lo mismo sucedía con el vale. La Sra. AA tenía por delante cuotas no vencidas que totalizaban la suma de US\$ 643 y que de acuerdo al cronograma original debía finalizar el 31 de agosto de 2007. Ahora bien, en virtud de la transformación, el BHU admitió también extender el plazo para pagar esas cuotas no vencidas del vale. Entonces, el saldo no vencido de US\$ 643 pasó a ser de UR 105,19 y se pagarían en 60 cuotas de UR 1,87 con una tasa de interés del 7%, venciendo la primera el 31 de julio de 2006.

Y así fue que a partir de junio de 2006 y respecto de los saldos no vencidos, la Sra. AA retomó los pagos en sumas mensuales bastante menores a las que en 1997 se había comprometido, quedando identificados los nuevos productos como hipoteca 076/950/00007/00 (préstamo hipotecario) y 076/950/00007/01 (vale).

*Con posterioridad, en fecha 12 de febrero de 2011, el crédito de la Sra. AA fue transferido al Fideicomiso 11 que administra la ANV, quien siguió percibiendo las cuotas a vencer (tanto del préstamo hipotecario como del vale) y luego, cuando finalizaran esos pagos, sería la entidad que debería gestionar toda la deuda que se había “colgado” para el final y que se instrumentaba en el colgamento 3 y 4 por las sumas ya mencionadas. Por lo demás, debe decirse que en la medida en que todos los créditos transformados de dólares a UR pasaron al fideicomiso que administra la ANV, el BHU dejó de tener injerencia en éstos, por lo que es falso que haya dictado alguna clase de medidas para dar solución a esta clase de deudores, que según la Sra. AA serían además funcionarios del BHU. En la medida en que ello es falso, también debe decirse que es completamente falso que el BHU haya declarado cualquier clase de resolución como confidencial, puesto que ninguna resolución se dictó.*

*En síntesis, del análisis realizado no surge ninguna clase de ilegalidad, ruptura del contrato, comportamiento abusivo y/o usurero, como lo relata la Sra. AA, sino más bien lo contrario. Los montos que hoy puede reclamar la ANV como administradora del Fideicomiso se asientan en negocios jurídicos válidos, y los números finales son la consecuencia pura y simple del no pago de las cuotas pactadas por la Sra. AA. El exceso que pueda entender que hoy está obligada a pagar es causa imputable al no pago de su parte por largos períodos de tiempo, no habiendo tenido el BHU ninguna injerencia en el monto final.”*

**ATENTO:** A lo previsto en el artículo 96 de la Carta Orgánica del BHU y artículo 1 del Reglamento General del Banco Hipotecario del Uruguay.

**RESUELVE:** 1.- Responder los Oficios 2153/2019 y 2186/2019 de la INDDHH en los términos indicados en el CONSIDERANDO II).

2.- Oportunamente, archívese”.

Nº 0247

Expediente Nº 2019-52-1-01448 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - SOLICITUD DE DECLARACIÓN GENÉRICA SOBRE LA TOTALIDAD DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES PROPIEDAD DE LAS INTENDENCIAS POR CONVENIO CON EL BHU - Se dispone dar respuesta a la Agencia Nacional de Vivienda.

**SE RESUELVE:** Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales con fecha 2 de abril del corriente, cuyo texto se transcribe a continuación:

**VISTO:** El Oficio N° 201/19 remitido por la Agencia Nacional de Vivienda el pasado 26 de febrero, cuya tramitación se vehiculizó en el expediente N° 2019-52-1-01448.

**RESULTANDO:** I) La redacción dada al artículo 1° literal C de la Ley N° 16.298 por la Ley N° 19.725 de fecha 21 de diciembre de 2018 estableciendo que se prescindirá de la expedición de certificado del Banco de Previsión Social en: *“C) En las enajenaciones, cesiones o adjudicaciones de bienes inmuebles que realice el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, el Banco Hipotecario del Uruguay y la Agencia Nacional de Vivienda, en cumplimiento de sus cometidos en materia de política de vivienda, actuando estos por sí o en carácter de fiduciario o administrador de carteras de tales organismos y las intendencias departamentales. Lo dispuesto en el presente literal regirá, exclusivamente, respecto de viviendas con permiso de construcción o cuya entrega se hubiere otorgado con anterioridad a la promulgación de la presente ley. Cuando el organismo enajenante sea la intendencia departamental, deberá controlarse la declaración del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, el Banco Hipotecario del Uruguay y la Agencia Nacional de Vivienda, ratificando la existencia de algún convenio de participación, con el fin de atender la problemática social habitacional”.*

II) Que la Agencia Nacional de Vivienda mediante Oficio N° 201/19 comunica que interpreta la referida norma, en el sentido de que deben expedirse sobre la inclusión o no de un bien dado en dicha exoneración los tres organismos referidos y que debe tener lugar de forma previa.

III) Que, en virtud de lo anterior, solicita al Banco Hipotecario del Uruguay una declaración genérica sobre el particular, que pudiera ser de aplicación a la totalidad de los conjuntos habitacionales propiedad de las intendencias construidos por convenio con el BHU, a la que pudiera adherir la ANV y el MVOTMA a efectos de dar cumplimiento a la requisitoria legal.

IV) Que, con fecha 2 de abril de 2019 informa la División Servicios Jurídicos y Notariales sugiriendo realizar la declaración genérica solicitada en mérito a que: a) con la Intendencia de Montevideo se han celebrado un número indeterminado de negocios que han tenido por objeto complejos habitacionales

construidos en predios municipales por el BHU y que a la fecha no importarían un número relevante, y que b) con el resto de las intendencias departamentales, la ANV celebró con ellas entre los años 2004 a 2014, convenios de colaboración interinstitucional con el objeto de colaborar recíprocamente con la finalidad de regularizar la situación jurídica, notarial y de ocupación de los complejos habitacionales que se listaron y las unidades que los integran. Se estableció expresamente que la nómina tentativa que se incluyó en cada uno podía ser modificada en virtud de nuevas informaciones obtenidas por las partes. La celebración de los pre referidos convenios de colaboración, lo fueron en el marco de un contrato celebrado el 6 de mayo de 2009, entre la ANV y el BHU, mediante el cual se acordó que el segundo transfiriera a la primera los derechos de administración de todos los convenios suscriptos con anterioridad para la construcción de complejos habitacionales en los respectivos departamentos, facultándola para que realice las gestiones con cada intendencia departamental, a efectos de obtener su consentimiento en el traspaso de la administración correspondiente y las facultades de disposición respecto de los activos propiedad del BHU o aquellos en los que haya expresa autorización, para que la ANV administre los complejos habitacionales construidos por convenio con las intendencias; y que se entiende conveniente acceder a lo solicitado por la ANV efectuando una declaración genérica que aplique a la totalidad de los conjuntos habitacionales propiedad de las Intendencias construidos por convenio con el BHU a la que pueda adherir el MVOTMA y la ANV.

CONSIDERANDO: I) Que reviste interés dar cumplimiento a la requisitoria legal contenida en la Ley N° 19.725, conforme señala el informe de la División Servicios Jurídicos y Notariales.

II) Que se verifican razones de mérito o conveniencia para realizar dicha declaración con carácter general a la que a posteriori puedan adherirse el MVOTMA y la ANV.

RESUELVE: 1.- A efectos de dar cumplimiento con lo dispuesto por la Ley 16.298 artículo 1° literal C en su actual redacción (dada por la Ley 19.725 artículo 1°) el Banco Hipotecario del Uruguay ratifica la existencia de convenios de participación celebrados con las intendencias departamentales y con el Instituto Nacional de Viviendas Económicas (los que se imputan al BHU conforme Decreto-Ley 14.666 de 9 de junio de 1977) en virtud de los cuales se construyeron diversos complejos habitacionales.

2.- Cúrsese respuesta a la Agencia Nacional de Vivienda con el contenido de la presente resolución.

3.- Comuníquese a los Servicios y oportunamente archívese."

Nº 0248

Expediente Nº 2019-52-1-00284 - DIVISIÓN RED COMERCIAL Y ATENCIÓN AL CLIENTE - PLAZO PARA EL PAGO DE CUOTAS CORRESPONDIENTES AL MES DE MARZO DE 2019 - Se establece el 29 de abril como fecha de vencimiento para su pago.

**VISTO**: La resolución de Directorio Nº 0028/19 de fecha 23 de enero del corriente, mediante la cual se dispuso que las oficinas del Banco permanecerán cerradas al público durante la próxima semana de turismo, con excepción únicamente de la Sucursal Ciudad de la Costa.

**CONSIDERANDO**: I) Que dicha situación amerita la extensión del plazo para el pago de cuotas durante el mes de abril, en la medida que el Banco permanecerá cerrado al público, con la única excepción señalada, entre los días 15 a 19 del mes en curso.

II) Que, por otra parte, de acuerdo a resolución adoptada por el Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda, las dependencias de dicho organismo también permanecerán cerradas durante el período indicado.

**SE RESUELVE**: 1.- Establecer el día 29 de abril del corriente como fecha de vencimiento para el pago de cuotas correspondientes al mes de marzo.

2.- Comunicar al público la presente resolución.

Las resoluciones números 0212/15 y 0213/15 no se publican por ser de carácter "reservado", según lo dispuesto por el artículo 9º de la Ley Nº 18.381 y lo dispuesto por RD Nº 0181/14 de fecha 12 de junio de 2014.