

## ACTA N° 14.649

### SESIÓN DEL MARTES 21 DE AGOSTO DE 2018

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

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

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

A continuación se tratan los siguientes asuntos:

N° 0336

DIRECTORIO - APROBACIÓN DE ACTA - Se da lectura a las actas números catorce mil seiscientos cuarenta y cinco y catorce mil seiscientos cuarenta y seis, correspondientes a las sesiones celebradas los días veinticinco de julio y primero de agosto, ambas de dos mil dieciocho, las que se aprueban.

N° 0337

Expediente N° 2018-52-1-06739 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - AA SA - CITACIÓN A CONCILIACIÓN - ACUERDO TRANSACCIONAL - Se dejan sin efecto las resoluciones de Directorio números 0133/18 y 0208/18 y se aprueba una nueva transacción con la empresa.

**SE RESUELVE:** Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales, de fecha 8 de agosto del corriente, que a continuación se transcribe:

"**VISTO:** Que con fecha 20 de julio de 2018, el BHU fue notificado por el Juzgado de Conciliación de 2° Turno de la citación a conciliación realizada por AA SA previo al juicio que por cobro de pesos se propone iniciar, reclamando un monto total de \$ XX (facturas números 604, 605 y 606 emitidas por BB

SRL) más intereses y reajustes correspondientes, sin perjuicio de posterior liquidación.

RESULTANDO: I) Que, en tiempo y forma, oportunamente el BHU se opuso a la cesión de créditos que da mérito a la citación de conciliación mencionada, al amparo del artículo 1759 del Código Civil, a efectos de conservar las acciones personales y reales contra el cedente, BB SRL.

II) Que por resolución de Directorio N° 0004/18 de fecha 11 de enero de 2018, el BHU resolvió rescindir unilateralmente por incumplimiento los contratos de prestación de servicios que lo vinculaban con BB SRL por las Licitaciones Abreviadas Ampliadas números 4/2015 y 3/2016.

III) La audiencia de conciliación celebrada con fecha 8 de agosto de 2018 ante el Juzgado de Conciliación de 2° Turno.

CONSIDERANDO: I) Que se han suscitado entre el BHU y AA SA discrepancias acerca de la existencia del crédito cedido y documentado en las facturas números 604, 605, 606, 610 y 611 de BB SRL, en tanto el BHU hubo retenido los pagos respectivos al amparo de la normativa sobre tercerizaciones laborales, habida cuenta del incumplimiento de diversas obligaciones laborales por parte de BB SRL.

II) Que, en virtud de dichas discrepancias, el BHU y AA SA han celebrado diversas tratativas que llegaron a determinar el dictado de las resoluciones números 0133/18 de fecha 19 de abril de 2018 y 0208/18 de fecha 6 de junio de 2018, aprobando los términos de una transacción extrajudicial, la que no llegó a acordarse en virtud de ajustes posteriores que pretendieron hacerse.

III) En razón de la citación a conciliación realizada por AA SA ante el Juzgado de Conciliación de 2° turno, tramitado con el IUE 2-25627/2018, previo al juicio que se proponen iniciar contra el Banco por cobro de pesos; a efectos de prevenir un eventual litigio futuro se propone realizar una transacción en los siguientes términos:

1. El BHU abonará a AA SA, por las facturas cedidas por BB SRL números 604, 605 y 606, la suma total y final de \$ XX (pesos uruguayos XX).
2. AA SA declarará que, en virtud de que no realizó ningún adelanto financiero sobre las facturas números 610 y 611 a BB SRL, no ha reclamado ni nada reclamará al BHU por las mismas.
3. Por su parte, también declara que no tiene nada más que reclamar al BHU, desistiendo del derecho, de la pretensión y de las eventuales acciones que pudieran promover respecto del BHU

con relación a todos los hechos invocados, aducidos o que hubieran podido aducirse en relación a la cesión de créditos de las facturas números 604, 605, 606, 610 y 611 de BB SRL antes referidas, ni por ningún otro crédito relacionado con BB SRL.

IV) Lo informado por la División Servicios Jurídicos y Notariales con fecha 8 de agosto de 2018 respecto de la conveniencia de acceder a la transacción planteada.

RESUELVE: 1.- Dejar sin efecto las resoluciones dictadas por el Directorio números 0133/18 de fecha 19 de abril de 2018 y 0208/18 de fecha 6 de junio de 2018.

2.- Arribar a una transacción con AA SA por la suma referida en los términos expuestos en el numeral III) del CONSIDERANDO de la presente resolución.

3.- Aprobar el siguiente texto que será acordado en la prórroga de audiencia de conciliación ante el Juzgado de Conciliación de 2º turno:

En la ciudad de Montevideo, el día ... de agosto de 2018 comparecen ante este Juzgado de Conciliación de 2º Turno, ---: por la parte Citante: AA SA (en adelante, "AA"), representado en este acto por ..., en su calidad de ..., según certificado notarial del día de la fecha que se agrega al presente, titular de la cédula de identidad N° ..., con domicilio real en la calle ..., asistido por la Dra. ... y, por la parte Citada: BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY (en adelante indistintamente "BHU" y/o el "Banco"), representado en este acto por ..., titular de la cédula de identidad N° ....., asistida por ..., con domicilio real y constituido a estos efectos en Daniel Fernández Crespo 1508 de la ciudad de Montevideo, convienen en celebrar el presente acuerdo transaccional y solicitar su homologación ante esta Sede conforme a los siguientes términos: **PRIMERO:** Antecedentes 1.1. Con fecha 03 de agosto de 2017 el BHU fue notificado por BB SRL (en adelante, "BB") y AA de la cesión que la primera efectuó a la segunda de los créditos generados por BB contra el BHU, documentados en las facturas números 604, 605 y 606 por un monto total de \$ XX (pesos uruguayos XX). En oportunidad de dicha notificación, el BHU se opuso a la cesión de créditos mencionada tal y como lo hace en su operativa habitual, en los términos del artículo 1759 del Código Civil. 1.2. Operada la notificación con oposición del BHU antes descripta, AA le adelantó fondos a BB, tal y como venía realizando desde hace un tiempo con otras facturas similares sobre las que se verificaron los cobros. 1.3. Con fecha 12 de Setiembre de 2017, el BHU fue notificado por BB y AA de la cesión que la primera efectuó a la

segunda de los créditos generados por DB Construcciones contra el BHU, documentados en las facturas números 610 y 611 por un monto total de \$ XX (pesos uruguayos XX). En oportunidad de dicha notificación, el BHU se opuso a la cesión de créditos mencionada tal y como lo hace en su operativa habitual, en los términos del artículo 1759 del Código Civil. 1.4. En adición, en tiempo y forma el BHU con fecha 15 de setiembre de 2017 notificó notarialmente en el domicilio contractual de AA que se oponía a la cesión notificada en virtud de encontrarse BB en situación de incumplimiento contractual, y de existir ya retención de pagos. 1.5. En virtud de tal notificación AA no realizó ningún desembolso a BB sobre las facturas números 610 y 611 y, por tanto, nada tiene que reclamar sobre las mismas, según se explicitará más adelante. 1.6. Por resolución de Directorio N° 0004/18 de fecha 11 de enero de 2018, el BHU decidió rescindir unilateralmente por incumplimiento los contratos de prestación de servicios que lo vinculaban con BB en el marco de las Licitaciones Abreviadas Ampliadas números 4/2015 y 3/2016. 1.7. Se han suscitado entre el BHU y AA ciertas discrepancias acerca de la existencia del crédito cedido y documentado en las facturas números 604, 605, 606, 610 y 611 de BB, en virtud de las cuales los mismos conscientes de la duración y complejidad del diferendo planteado, realizándose recíprocas concesiones, llegaron al siguiente acuerdo transaccional a efectos de prevenir un litigio futuro. **SEGUNDO:** Objeto 2.1. A modo de transacción final, el BHU abonará, sin que implique reconocimiento alguno, a AA por las facturas cedidas por BB números 604, 605 y 606 la suma total y final de \$ XX (pesos uruguayos XX). 2.2. Por su parte, AA declara que en virtud de que no realizó ningún adelanto financiero sobre las facturas números 610 y 611 a BB, no ha reclamado ni nada reclamará al BHU por las mismas. **TERCERO:** Forma de Pago 3.1. La suma acordada será abonada por el BHU en un plazo máximo de 20 días corridos contados a partir de la homologación judicial del presente acuerdo, mediante transferencia en cuenta corriente N° XX a nombre de AA del Banco Scotiabank. La constancia de transferencia para las partes tendrá valor de carta de pago. **CUARTO:** Declaraciones 4.1. AA declara que no tiene nada más que reclamar al BHU, desistiendo del derecho, de la pretensión y de las eventuales acciones que pudieran promover respecto del BHU con relación a todos los hechos invocados, aducidos o que hubieran podido aducirse en relación a la cesión de créditos de las facturas números 604, 605,

606, 610 y 611 de BB antes referidas, ni por ningún otro crédito relacionado con BB. 4.2. Asimismo, AA asume la obligación de mantener indemne al BHU por cualquier reclamación promovida por terceros contra el BHU por la cesión de créditos de las facturas referidas (números 604, 605 y 606) y por hasta la suma recibida. Siendo AA el cesionario de las referidas facturas y no el emisor, no podrá garantizar el desistimiento de las acciones por parte de BB frente al BHU, pero si asegura y garantiza el desistimiento de sus acciones propias frente al BHU y el reembolso por hasta la suma recibida si BHU fuera condenado a pagar. Queda comprendido expresamente dentro de dicha indemnidad, las acciones que pueda promover BB contra el BHU por el crédito documentado en las facturas de referencia, así como, las acciones de otros cesionarios, embargantes, o cualquier tercero que invoque derecho alguno al crédito documentado en las referidas facturas, salvo el crédito eventual del Sr. CC que queda especialmente excluido. De esa forma, en caso que el BHU deba abonar a cualquier tercero suma alguna por las facturas de referencia, AA se obliga a reembolsar el importe que debiera abonar el BHU al tercero, así como, cualquier gasto y/u honorarios profesionales que se generen por un eventual asesoramiento y asistencia en el reclamo de terceros, salvo el crédito eventual del Sr. CC exclusivamente por hasta la suma recibida. Para constancia, se otorgan y firman dos ejemplares del mismo tenor en el lugar y fecha indicados".

Nº 0338

Expediente Nº 2011-52-1-09967 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - AUTOS CARATULADOS: "AA C/BHU Y OTROS - DAÑOS Y PERJUICIOS" - PROPUESTA DE ACUERDO - Se autoriza la suscripción del acuerdo 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 8 de agosto del corriente, que a continuación se transcribe:

"**VISTO:** El proceso judicial incoado por AA, caratulado: "AA c/BHU y otros - Daños y perjuicios", Ficha IUE 2-105984/2011, tramitado ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 2º Turno.

**RESULTANDO:** I) Que la actora presentó demanda contra el Banco Hipotecario del Uruguay, BB SA y los arquitectos CC y DD, por problemas constructivos del inmueble empadronado con el número XX unidad 048 del departamento de Canelones (ID

XX), el cual le había sido prometido en venta por el BHU con fecha 27 de noviembre de 2001.

II) Que por sentencia N° 35/2016 de 14 de setiembre de 2016 del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 2° Turno, se declaró resuelto el contrato de promesa de compraventa y solicitud de préstamo, disponiendo se hagan las partes las respectivas restituciones (con reajuste e intereses), remitiendo su liquidación al proceso incidental y condenando en daños y perjuicios a los demandados en UR 409,20. El BHU apeló la sentencia, al igual que los arquitectos CC y DD. Por Sentencia 461/2017 de fecha 7 de noviembre de 2017 del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 3° Turno se dispuso:

a. Confirmar la sentencia interlocutoria impugnada que desestimó la excepción de caducidad, con costas y costos preceptivos (Art. 57 del CGP) del grado, de cargo del BHU.

b. Que el BHU restituya a la actora la suma en pesos equivalente a la cantidad de UR que hubiere abonado hasta el momento en que restituya la vivienda unidad 048, con más interés legal desde la presentación de la demanda.

c. Que el BHU abone a la actora por concepto de daño moral originado en omisión (tardía reparación de fincas vecinas), la suma de US\$ XX a la fecha de la presente sentencia, más interés legal desde la demanda.

d. Que se condene a los co-demandados proporcionalmente, a abonar a la actora por concepto de daño moral (por habitar en finca ruinoso) la suma de US\$ XX, más interés legal desde la demanda. Surge del Considerando VIII que al BHU le corresponde abonar un tercio de dicho concepto, es decir, US\$ XX.

III) Que surge del informe de la División Servicios Jurídicos y Notariales de fecha 31 de julio de 2018, un principio de acuerdo con los actores en base al pago de UR XX (unidades reajustables XX) y US\$ XX (dólares estadounidenses XX) comprensiva de los rubros restitución de precio, daño patrimonial, daño moral, costas e intereses legales. Asimismo, el BHU abonará al Dr. EE, por concepto de honorarios, la suma de UR 200 (unidades reajustables doscientas), impuestos incluidos. Dicha suma no devengará más reajustes e intereses y se abonará a los actores luego de ratificado el acuerdo por el Directorio y homologado por la Sede Judicial.

IV) Conjuntamente con el pago, la parte actora deberá restituir al Banco Hipotecario el bien inmueble libre de bienes y ocupantes, con los tributos al día, así como, los gastos comunes.

V) Que a los efectos de evitar mayores costos, la División Servicios Jurídicos y Notariales aconseja acceder al acuerdo arribado.

CONSIDERANDO: I) Lo informado por la División Servicios Jurídicos y Notariales con fecha 31 de julio de 2018.

II) Que en actuación de fecha 17 del mes en curso, la Asesoría Letrada sugiere la aprobación del presente proyecto de resolución.

RESUELVE: 1.- Aprobar la firma del acuerdo, debiendo abonarse a la actora del proceso, luego de su homologación judicial, la suma de UR XX (unidades reajustables XX) y US\$ XX (dólares estadounidenses XX). Simultáneamente con el pago se autoriza a recibir libre de bienes, ocupantes, obligaciones y gravámenes, el bien inmueble empadronado con el número XX, unidad 048, del departamento de Canelones.

2.- Autorizar el pago al Dr. EE de la suma de UR xx (unidades reajustables xx), impuestos incluidos por concepto de condena en costos.

A continuación se transcribe el texto del acuerdo aprobado precedentemente:

En la ciudad de Montevideo, el día XX de XX de 2018, entre:  
POR UNA PARTE: El Banco Hipotecario del Uruguay, RUT 210639630014, domiciliado en calle Avenida Fernández Crespo 1508 de esta ciudad (en adelante BHU), representado en este acto por la Dra. Dina Sapolinski, en su calidad de apoderada. POR OTRA PARTE: AA, CI XX (asistida por el Dr. EE, Mat. SCJ N° XX) y Dr. EE, CI XX ambos con domicilio a estos efectos en calle XXXX Esc. XX quienes convienen celebrar el presente Acuerdo de Cumplimiento de Sentencia (Arts. 2147 y ss. del C. Civil), que se registrá por las cláusulas que siguen:

PRIMERO: Antecedentes.- En autos caratulados: "AA c/BHU y otros - Daños y perjuicios", Ficha IUE 2-105984/2011, tramitado ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 2° Turno, AA, accionó por daños y perjuicios contra el Banco Hipotecario del Uruguay, BB SA y los arquitectos CC y DD por problemas constructivos del inmueble empadronado con el número XX unidad 048 del departamento de Canelones (ID XX), el cual le había sido prometido en venta por el BHU con fecha 27 de noviembre de 2001. Luego de las instancias procesales correspondientes por Sentencia N° 35/2016 de 14 de setiembre de 2016 del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 2° Turno, se declaró resuelto el contrato de promesa de compraventa y solicitud de préstamo, disponiendo se hagan las

partes las respectivas restituciones (con reajuste e intereses), remitiendo su liquidación al proceso incidental y condenando en daños y perjuicios a los demandados en UR XX. El BHU apeló la sentencia, al igual que los arquitectos CC y DD. Por Sentencia N° 461/2017 de fecha 7 de noviembre de 2017 del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 3° Turno se dispuso:

- a. Confirmar la sentencia interlocutoria impugnada que desestimó la excepción de caducidad, con costas y costos preceptivos (Art. 57 del CGP) del grado, de cargo del BHU.
- b. Que el BHU restituya a la actora la suma en pesos equivalente a la cantidad de UR que hubiere abonado hasta el momento en que restituya la vivienda unidad 048, con más interés legal desde la presentación de la demanda.
- c. Que el BHU abone a la actora por concepto de daño moral originado en omisión (tardía reparación de fincas vecinas), la suma de US\$ XX a la fecha de la presente sentencia, más interés legal desde la demanda.
- d. Que se condene a los co-demandados proporcionalmente, a abonar a la actora por concepto de daño moral (por habitar en finca ruinoso) la suma de US\$ XX, más interés legal desde la demanda. Surge del Considerando VIII que al BHU le corresponde abonar un tercio de dicho concepto, es decir, US\$ XX.

Corresponde, en esta etapa, proceder a la liquidación de los montos a abonar a la parte actora. En mérito de lo cual las partes hemos arribado al siguiente acuerdo.

**SEGUNDO:** El BHU abonará a AA por todo concepto, la suma de UR XX (unidades reajustables XX) y US\$ XX (dólares estadounidenses XX) comprensiva de los rubros restitución de precio, daño moral, costas e intereses legales. Asimismo, el BHU abonará al Dr. EE, por concepto de honorarios, la suma de UR XX (unidades reajustables XX), impuestos incluidos. Dichas sumas no devengarán más intereses legales.

**TERCERO:** 3.1 En virtud del Acuerdo aquí arribado, el BHU se obliga abonar la suma referida precedentemente correspondiente a AA en su cuenta bancaria en el Banco de la República Oriental del Uruguay, caja de ahorro en pesos número XX y en dólares número XX en un plazo máximo de 30 días a contar a partir de la notificación del decreto que disponga su homologación. 3.2 Una vez homologada la transacción, el Dr. EE entregará a este organismo la factura correspondiente, así como, la constancia de estar al día con la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios y la Dirección General Impositiva.



Una vez recibidos dichos recaudos en forma, en el plazo de 10 días hábiles el BHU abonará la suma referida en la cláusula segunda correspondiente a honorarios en la cuenta bancaria de EE en el Banco Santander, caja de ahorro pesos uruguayos Sucursal 61 Cta. N° XX. Sobre dicho monto el BHU realizará las retenciones que correspondan, entregando los resguardos pertinentes. 3.3 El recibo de depósito o la constancia de transferencia bancaria servirán de recibo suficiente del pago dispuesto y surtirá efecto de carta de pago cancelatoria de la obligación.

CUARTO: En el plazo máximo de 30 días a contar a partir de la notificación del decreto que disponga su homologación, AA se obliga a restituir al Banco Hipotecario del Uruguay, libre de bienes y ocupantes, en razonable estado de conservación, el bien inmueble empadronado con el número XX, unidad 048, del departamento de Canelones, localidad Ciudad de la Costa.

QUINTO: La actora acredita en este acto haber abonado la contribución inmobiliaria e impuesto a primaria, así como, estar al día con los gastos comunes. La actora se obliga a abonar los gastos comunes, así como, cualquier otro gasto derivado de la ocupación del inmueble, hasta el momento de su efectiva entrega, lo que deberá acreditar también en esa oportunidad. El BHU queda autorizado a retener de los montos a abonar por su parte, cualquier adeudo que pudiere quedar pendiente hasta la efectiva entrega del inmueble en relación a dicho concepto, sin perjuicio de la multa pactada en la cláusula siguiente.

SEXTO: Para el caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas se establece para cada parte una multa de US\$ XX (dólares estadounidenses). Las partes pactan la mora automática de pleno derecho por el incumplimiento en los plazos acordados.

SÉPTIMO: Por el presente convenio de cumplimiento de sentencia las partes acuerdan que una vez cumplidas las condiciones y obligaciones aquí asumidas, nada tendrán que reclamarse por ningún concepto relacionado con los procedimientos referidos en la cláusula de Antecedentes. Se firman tres ejemplares del mismo tenor en lugar y fecha indicados, uno para cada parte y el restante para su presentación en el Juzgado Letrado a los efectos que proceda a su homologación".

Expediente N° 2018-52-1-00229 - DIVISIÓN PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA - REGLAMENTO DEL FONDO DE PROTECCIÓN INMUEBLE (RE.ADC.01) - Se aprueba nueva versión del documento.

**SE RESUELVE:** Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Planificación Estratégica, de fecha 6 de julio del corriente, que a continuación se transcribe:

**"VISTO:** Que en informe CERT 2016, el BCU observa que el Banco debe implementar la correcta divulgación del Fondo de Protección Inmueble y recoger en el reglamento lo dispuesto por la resolución SFF 709/2016 de fecha 20 de octubre de 2016.

**RESULTANDO:** Que si bien el Banco llevó a cabo acciones dirigidas a dar cumplimiento a lo observado, el 13 de octubre de 2017 el BCU reitera que el Reglamento del Fondo de Protección Inmueble no refleja lo requerido en el artículo 356 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero, respecto de la forma de notificación del eventual siniestro.

**CONSIDERANDO:** I) Que el Área Comercial procedió a adaptar la redacción del Reglamento del Fondo de Protección Inmueble aprobado por RD 0481/09 y circulado por O/S 05/09, con la finalidad de contemplar adecuadamente las disposiciones del BCU.

II) Que en función de lo establecido en el PR.GEC.01 – Procedimiento Control de Documentos- el texto resultante fue objeto de reformulación, revisión y validación por los sectores correspondientes, figurando en el MVD -software de gestión documental institucional- con la nueva nomenclatura RE.ADC.01- Reglamento del Fondo de Protección Inmueble, versión 0.15, acorde a los formatos actuales.

**RESUELVE:** Aprobar el Reglamento del Fondo de Protección Inmueble, RE.ADC.01, de acuerdo a la nueva redacción y al actual formato que rige para la gestión documental institucional".