

ACTA N° 14.740

SESIÓN DEL MARTES 09 DE JUNIO DE 2020

En Montevideo, a los nueve días del mes de junio de dos mil veinte, a las quince horas, en la sala de sesiones, se reúne el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, con la presencia de los señores Presidente Dra. Casilda Echevarría y Director Dr. Gustavo Cersósimo.

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

Están presentes los señores Gerente General Ec. Álvaro Carella, Asesor Letrado Dr. Héctor Dotta y Asesor de Presidencia Dr. Álvaro Diez de Medina.

A continuación, se tratan los siguientes asuntos:

N° 0446

DIRECTORIO - APROBACIÓN DE ACTA - Se da lectura al acta número catorce mil setecientos treinta y siete, correspondiente a la sesión celebrada el día veintiséis de mayo de dos mil veinte, la que se aprueba.

N° 0447

Expediente N° 2020-52-1-04009 - DIRECTORIO - INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA – SISTEMA ESTADÍSTICO NACIONAL – DESIGNACIÓN DE REPRESENTANTES DEL BANCO – Se designa a los funcionarios Cra. Kariné Dolabdján y Sr. Manuel Marcone, como titular y alterno, respectivamente.

"VISTO: La nota cursada por el Instituto Nacional de Estadística con fecha 22 de abril del corriente, mediante la que se solicita la designación de representantes del Banco para actuar en las tareas referentes al desarrollo del Sistema Estadístico Nacional.

CONSIDERANDO: I) Que en su nota el Instituto Nacional de Estadística solicita la ratificación de los funcionarios que oportunamente habían sido seleccionados para cumplir dicha tarea o en caso contrario la designación de nuevos representantes ante el Sistema Estadístico Nacional, preferentemente de la oficina responsable de las estadísticas del Banco.

II) Que uno de los funcionarios designados, oportunamente, para representar al Banco en dicho ámbito se desvinculó laboralmente del Instituto.

III) Que en función del grado de especialización que requiere el desempeño en la materia, se sugiere la designación de los funcionarios Cra. Kariné Dolabdján y Sr. Manuel Marcone.

ATENCIÓN: A lo establecido por el artículo 1º de la Ley N° 16.616 de fecha 20 de octubre de 1994.

RESUELVE: Designar como representantes del Banco para actuar en el Sistema Estadístico Nacional a los funcionarios Cra. Kariné Dolabdján y Sr. Manuel Marcone, quienes actuarán en calidad de titular y alterno, respectivamente".

N° 0449

Expediente N° 2020-52-1-01819 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - "EDIFICIO AA C/BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY - EJECUCIÓN DE HIPOTECA RECÍPROCA" IUE XX - ACUERDO TRANSACCIONAL - Se autoriza la transacción, se aprueba el texto del convenio.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la Asesoría Letrada, de fecha 15 de mayo del corriente, que a continuación se transcribe:

VISTO: El proceso judicial iniciado por el edificio AA contra el BHU, expediente judicial "Edificio AA c/Banco Hipotecario del Uruguay - Ejecución de Hipoteca recíproca", IUE: XX, Juzgado de Paz Departamental de Décimo Cuarto Turno, en el cual se pretende el cobro de gastos comunes de la unidad 602 del edificio referido.

RESULTANDO: I) Que el BHU es propietario del bien inmueble empadronado con el N° XX de la localidad catastral Montevideo.

II) Que el BHU tiene la ocupación de dicho bien desde el día 2 de agosto de 2019.

III) Que por dicha unidad se generó deuda por gastos comunes, frente a lo cual la Administración del edificio al cual pertenece, promovió la respectiva reclamación.

IV) Que el BHU fue notificado de la citación de excepciones, encontrándose en plazo para su interposición.

V) Que, de acuerdo a la liquidación formulada por la Administración del edificio, el adeudo actualizado, con reajuste, intereses, costas y costos asciende a \$ XX.

VI) Que, sobre dicho monto, luego de las negociaciones realizadas, se accedió a una quita por \$ XX, ascendiendo el

monto acordado a abonar a \$ XX, comprensivo de los gastos comunes, reajuste, intereses, costos y costas hasta abril de 2020.

VII) Que los cálculos fueron verificados por la División Finanzas.

VIII) Que la División Servicios Jurídicos y Notariales aconseja aprobar la fórmula transaccional precedente, por cuanto se saldaría una deuda mediante el pago de una suma inferior, solución transaccional que se percibe como beneficiosa a los intereses del Banco, ya que evitaría la contingencia de un juicio en el cual existe probabilidad de ser condenados y posibilitaría proceder a la venta de la unidad por parte del Departamento Gestión de Garantías e Inmuebles.

CONSIDERANDO: Lo informado por la División Servicios Jurídicos y Notariales.

RESUELVE: 1.- Autorizar la suscripción del acuerdo transaccional que se propone para cancelar los gastos y expensas comunes del inmueble empadronado con el N° XX del departamento de Montevideo, por la suma de \$ XX (pesos uruguayos XX), comprensivo de los gastos comunes, reajuste, intereses, costos y costas hasta abril de 2020.

2.- Aprobar los términos del acuerdo a suscribirse en los términos propuestos".

A continuación, se transcribe el texto de la transacción aprobada precedentemente:

"Solicitan homologación de acuerdo transaccional SEÑORA JUEZ DE PAZ DEPARTAMENTAL DE LA CAPITAL DE 14° TURNO BB, en su calidad de socio administrador, en nombre y representación de "CC SRL", en su calidad de Administrador en representación del Edificio "AA" según certificado notarial agregado en autos y Andrés Mendive, en nombre y representación del Banco Hipotecario del Uruguay, según surge poder para pleitos oportunamente acreditado ante esta Sede, compareciendo en autos caratulados "Edificio AA c/Banco Hipotecario del Uruguay - Ejecución de Hipoteca recíproca", IUE: XX, a la Señora Juez nos presentamos y decimos:

Que, en las representaciones invocadas, en tiempo y forma venimos a solicitar la homologación del acuerdo transaccional alcanzado en autos, conforme a lo siguiente:

I. HECHOS

I. En el presente proceso la parte actora pretende contra el BHU el cobro de la suma de \$ XX más ilíquidos por concepto de gastos comunes devengados con anterioridad al 31 de agosto de 2017, en referencia a la unidad 602 del Edificio AA. Fundamenta

su pretensión en indicar que el BHU es el propietario del referido inmueble.

II. Asimismo, solicitó el embargo específico sobre la unidad indicada.

III. Por auto 4116/2019 se dispuso el embargo solicitado y se citó de excepciones.

IV. Ante ello, las partes iniciaron negociaciones, habiendo solicitado la suspensión de las actuaciones.

V. Luego de varias tratativas extrajudiciales, el Edificio AA acepta el pago de la suma de \$ XX por el período comprendido en el presente proceso y también por lo devengado con posterioridad al 31 de agosto de 2017 y hasta el día 20 de abril de 2020, incluyendo intereses y reajustes, a lo que debe adicionarse la suma de \$ XX por concepto de honorarios, costos e IVA de la parte actora.

VI. En definitiva, las partes acuerdan el pago de la suma total de \$ XX a modo cancelatorio de la totalidad de los rubros objeto de autos, así como la deuda de gastos comunes devengada por la unidad indicada con posterioridad al proceso y hasta el día 20 de abril de 2020 y los honorarios e IVA de la abogada de la actora.

VII. El BHU toma a su exclusivo cargo y costo la gestión de levantamiento del embargo que fuera trabado sobre la unidad horizontal objeto del presente.

VIII. Homologado el presente, el BHU formulará el pago mediante depósito o transferencia en la cuenta corriente en pesos uruguayos del BROU número 001567278-00003 perteneciente a CC SRL, dentro del plazo de 60 días corridos contados desde la fecha de la homologación.

IX. Cumplido lo anterior, las partes quedarán absolutamente desvinculadas por el objeto del presente proceso, declarando la actora que se encuentra absolutamente cancelada la deuda por concepto de gastos comunes, expensas extraordinarias, reajuste, intereses, costas y costos y por cualquier otro concepto en referencia a la unidad de autos, debiendo comenzar a pagar los gastos comunes que se devenguen a partir del 21/4/20.

X. Verificado el no pago por parte del BHU en tiempo y forma caerá el presente convenio continuando la parte actora con el proceso tendiente al cobro total de la deuda generada, con más los ilíquidos correspondientes.

II. PETITORIO

En virtud de lo expuesto, a la Sra. Juez PEDIMOS:

1. Se homologue el presente acuerdo transaccional, expidiéndose testimonios.

2. Se disponga el levantamiento del embargo trabado, librándose el oficio correspondiente.

Otrosí dice: El presente escrito no tributa honorarios por parte del BHU, en virtud de lo dispuesto por el artículo 12 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay".

Nº 0450

Expediente Nº 2019-52-1-12767 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - CONVENIO MINISTERIO DEL INTERIOR, BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY, MVOTMA Y AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA - CARTERA DE CRÉDITOS CLASE 30 - Se dispone oficiar a la Agencia Nacional de Vivienda.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales, de fecha 1º de junio del corriente, que a continuación se transcribe:

VISTO: El oficio Nº 1147/19 de fecha 22 de noviembre de 2019, de la Agencia Nacional de Vivienda.

RESULTANDO: I) Que con fecha 22 de noviembre de 2019, la Agencia Nacional de Vivienda informa al Banco Hipotecario del Uruguay mediante oficio Nº 1147/19 que “en la cartera administrada 530 correspondiente a créditos del Ministerio del Interior, y por la cual se suscribiera el 23 de abril de 2018 un convenio para la gestión de la misma (Ministerio del Interior, MVOTMA, Banco Hipotecario del Uruguay y Agencia Nacional de Vivienda), se encuentra un préstamo hipotecario ID 61671 otorgado por vuestro banco al Sr. Carlos Caillava Suárez”.

II) Que la ANV manifiesta que “El titular del crédito se presentó en la ANV planteando una dación en pago para cancelar su deuda y al analizar los antecedentes del préstamo surge que se trata de una situación atípica ya que tiene hipoteca solamente del BHU, no habiendo hipoteca del Ministerio del Interior y no teniendo subsidio del MVOTMA”.

III) En dicho marco se dirigen al Banco a efectos de ponerlo en conocimiento de la situación y para recabar opinión del BHU, “en cuanto a si considera que para este crédito son de aplicación los criterios acordados en el convenio oportunamente firmado, pudiendo por tanto la ANV otorgar, si se aprobara la solicitud del deudor, la escritura de dación en pago en su nombre y representación, comercializar posteriormente el mismo y destinar lo producido por dicha enajenación, de igual forma de que se dispone para lo recaudado por los créditos de la cartera 530”.

IV) Que la División Canales y Apoyo Comercial, el pasado 9 de diciembre de 2019, establece que se trata de un préstamo de construcción de vivienda en unidades reajustables clase 30, serie 200, N° 695 00 y ampliación a nombre de Carlos Caillava Suárez, padrón N° 418613/002, Propuesta PCMI1011-002/2000. Se informó que, si bien la clase y serie de la hipoteca corresponden a convenios suscritos con el Ministerio del Interior, en este caso se observa que la referida hipoteca no registra subsidio y que dicho crédito fue transferido a la ANV en octubre de 2010.

CONSIDERANDO: I) Que se comparte el informe realizado por la División Servicios Jurídicos y Notariales, de fecha 14 de mayo de 2020, en el que se relaciona todo el marco de los convenios suscritos entre el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, Ministerio del Interior y Banco Hipotecario del Uruguay relativos a la cartera de créditos Clase 30 y del que surge: i) que según resolución del BHU de fecha 16 de julio de 1997, OS 9535/1997 (Reglamentación OS 9730) la concesión de este tipo de créditos se haría -entre otros- de préstamos para construcción de núcleos habitacionales colectivos, concedidos solo por el BHU. Dichos edificios contarían con no más de 9 unidades por padrón dentro del régimen de las Leyes números 10.751 y 14.261. Estos préstamos lo eran sin intervención del MVOTMA ni del Ministerio del Interior; ii) que si bien en varios de los antecedentes surge que cuando se dio solución mediante los convenios referidos a la clase 30 se refirió a ellos como aquellos en los cuales los acreedores eran el Ministerio del Interior y el BHU, además del subsidio que prestaba el MVOTMA, también es concluyente que la solución que se acordó entre dichos organismos fue extensible siempre a toda la cartera clase 30. iii) Analizados todos los convenios y resoluciones aplicables, no quedan dudas que dentro de la misma existía un tipo de préstamo reglamentado especialmente por la OS 9730 -ya referida en el numeral i)- en la que únicamente el BHU era quien oficiaba de acreedor. A todas luces esta variante reconocida y reglamentada no era ajena a las autoridades que fueron dando una solución integral y comprensiva de toda la clase 30. iv) Lo anterior se ve refrendado en que, actualmente es la ANV la que administra todos estos créditos, los que se migraron por igual en el año 2010, no encontrándose créditos vivos en el SIGB BHU de esta clase. Asimismo, toda la cartera fue cancelada contra resultados concomitantemente con la migración. v) Analizando el texto del

reciente convenio firmado el 25 de abril de 2018, entre MVOTMA, MI, ANV y BHU en el que se regula la actuación de la ANV, respecto de la cartera de créditos clase 30 y se acordó la cesión de la recaudación y el otorgamiento de las facultades de administración y disposición, tampoco se dejan por fuera de la Clase 30 aquellos tipos de préstamos dentro de la misma clase en los que solo el BHU era acreedor.

II) Que se advierte la necesidad de contribuir con la certeza y seguridad jurídica del crédito que motiva el oficio N° 1147/19 y de todos aquellos que se encuentren en idéntica situación, por lo que es pertinente que éste Directorio se expida.

RESUELVE: Dar respuesta al oficio N° 1147/19 de fecha 22 de noviembre de 2019, de la Agencia Nacional de Vivienda ratificando que este Organismo entiende incluidos en los convenios referidos a la cartera de créditos clase 30, a todos los créditos de dicha clase, incluso aquellos en los que sólo el Banco Hipotecario del Uruguay oficiaba de acreedor contando por tanto la Agencia Nacional de Vivienda con facultades de administración y disposición".

La resolución número 0448/20 no se publica por ser de carácter "reservado", según lo dispuesto por el artículo 9° de la Ley N° 18.381 y lo dispuesto por RD N° 0181/14 de fecha 12 de junio de 2014.