

PROGRAMA DE RECUPERACIÓN URBANA Y SOCIAL

TERCER LLAMADO A EXPRESIONES DE INTERES EN CULMINACIÓN DE OBRAS INCONCLUSAS Y EN TERRENOS PARA V.I.S.

1.1. BASES DEL TERCER LLAMADO A EXPRESIONES DE INTERÉS

INTRODUCCIÓN

La Agencia Nacional de Vivienda (ANV) en el marco del Programa de Recuperación Urbana y Social, a través del presente llamado a expresiones de interés, convoca a inversores públicos y privados a manifestar su interés en inmuebles de la cartera que administra, para:

- La adquisición y/o finalización de la construcción de inmuebles inconclusos y comercialización de las unidades resultantes,
- La adquisición de terrenos y construcción de viviendas

El interés de la ANV reside en el aporte de nuevas viviendas a la sociedad uruguaya y en el valor que conlleva la recuperación urbana del entorno al terminar de construir estos inmuebles, así como elemento de estímulo a la actividad del sector de la construcción.

La ANV reglamentó sus procedimientos de contratación para este tipo de actividad, enmarcada en el ámbito de sus cometidos y atribuciones, estableciendo diferentes etapas para la concreción de los proyectos de inversión, brindando las necesarias garantías de transparencia y competencia, y buscando evitar innecesarios costos de presentación a los inversores interesados. A continuación se presenta la reglamentación referida, que se encuentra asimismo disponible en el sitio web de la Agencia Nacional de Vivienda www.anv.gub.uy.

CAPÍTULO I. OBJETO Y DEFINICIONES.

Artículo 1º. OBJETO. El presente llamado tiene por objeto recibir expresiones de interés para desarrollar inversiones inmobiliarias, a ser realizadas dentro del marco de las políticas definidas por el MVOTMA y del Plan de Recuperación Urbana y Social de la Agencia Nacional de Vivienda.

Las presentes bases regulan el proceso de negociación y contratación para desarrollar proyectos inmobiliarios, que podrán comprender la participación de la ANV y del MVOTMA a través de mecanismos de facilitación para el desarrollo de los proyectos en términos de gestión y asesoramiento, formulación de emprendimientos, asociación y estructuración de esquemas de financiamiento para la ejecución y la comercialización de los proyectos.

Artículo 2º. A los efectos de estas bases se define:

- a) proyecto de inversión inmobiliaria: propuesta de un proyecto arquitectónico a construir sobre un terreno disponible, o inmueble inconcluso o a reciclar, al cual se desea recuperar dándole un destino urbano y socialmente útil, con valores de comercialización adecuados a la población meta establecida y a las condiciones del

segmento de mercado objetivo para el emprendimiento. En principio, no se plantean limitaciones al respecto que no sean las que resulten del mercado.

- b) Inversor interesado: la persona física o jurídica o conjunto de ellas, de carácter público, privado o mixto, nacional o no, que se presenta a los llamados a expresiones de interés para llevar adelante el proyecto de inversión inmobiliaria y la construcción o reciclaje del inmueble objeto de la inversión, llevando adelante el proyecto comercial de venta o arrendamiento de las unidades resultantes
- c) Inversor preseleccionado: el inversor interesado que se ha presentado a un llamado a expresiones de interés y, en función de su presentación primaria, ha sido elegido a los efectos de profundizar su propuesta
- d) Inversor seleccionado: el inversor preseleccionado cuya propuesta detallada ha sido elegida como la más conveniente a llevar adelante en el marco de los objetivos definidos
- e) Llamado a expresiones de interés: es la convocatoria pública a inversores interesados en determinado inmueble inconcluso, a efectos de presentar ante la Agencia dentro del plazo estipulado, su idea de proyecto y antecedentes empresariales.

CAPÍTULO II. INFORMACIÓN A LOS POTENCIALES INVERSORES.

Artículo 3º. La Agencia Nacional de Vivienda suministrará la información disponible sobre

- a) Los elementos que definirán su participación en el rol de facilitación y o asociación
- b) Las políticas y la disponibilidad de recursos técnicos, logísticos y económicos
- c) El marco legal e institucional vigente
- d) Para cada inmueble, la preferencia que la agencia le dará a proyectos que impliquen la posibilidad de asociación o de venta del inmueble

Esta información estará disponible a los inversores interesados mediante su publicación en el sitio web institucional, así como mediante atención personalizada en la División Mercado Inmobiliario.

El llamado a expresiones de interés

- a) Se publicará en el sitio web institucional, en el de compras estatales y en las revistas especializadas de proveeduría estatal
- b) Se comunicará directamente a todos los inversores potenciales que hayan transmitido tal interés a la División Mercado Inmobiliario, así como a las organizaciones referentes en el ámbito de actuación del llamado
- c) Podrá publicarse en medios de comunicación.

CAPÍTULO III. DEL LLAMADO A EXPRESIONES DE INTERÉS Y LA PRESELECCIÓN.

Artículo 4º. La preselección de inversores interesados, se efectuará mediante un llamado público a expresiones de interés.

Artículo 5º. Entre la convocatoria pública y la apertura del llamado habrá un lapso mínimo de cuatro semanas.

Artículo 6º. Cuando se realice el llamado a expresiones de interés se publicarán los requerimientos y objetivos que se estime pertinente, en cuanto a la política en materia de vivienda y el alcance en términos territoriales, urbanísticos, de destino edilicio y de contenido social que se persiguen, así como la disponibilidad de recursos a asignar al llamado.

Artículo 7º. En la presentación, los inversores interesados deberán aportar:

- a) Información de la empresa y, en caso de ser un consorcio u otra forma de asociación (ya concretada o en vías de serlo) el detalle de la misma y su solvencia económica.
- b) Antecedentes en la construcción y/o comercialización de inmuebles, siendo relevantes los vinculados a proyectos similares al objeto del llamado
- c) Información sobre la inversión prevista, sea con fondos propios y/o financiados para ejecutar el proyecto, indicando su origen. Respecto al cumplimiento de la Normativa que regula la actuación de la ANV con relación a la prevención y contralor de actividades de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, las Personas Físicas y/o Jurídicas que actúan vinculadas a la Institución deberán acreditar el origen de los fondos, según la ley 17835 y Normas concordantes.
- d) Información clara sobre la contraprestación a realizar por el activo ofrecido, montos, especie, forma, plazos y condicionantes de pago.
- e) Desarrollo sumario de la idea de proyecto a realizar, su plan de negocios (incluyendo el marketing), flujos de fondos, financiamiento, y cronograma de obras
- f) Anteproyecto arquitectónico cuyo diseño respalde el plan de negocios desde el punto de vista de su imagen formal, funcionalidad edilicia e inserción urbana compatible con el perfil del público objetivo definido
- g) Eventual impacto social, en caso que hubiere a juicio del interesado u otros elementos de juicio relevantes;
- h) Dirección electrónica a efectos de las comunicaciones y notificaciones.

En esta etapa, será suficiente la presentación de fotocopia de la documentación. Para presentar al llamado, los inversores interesados deberán efectuar un depósito en garantía por la suma equivalente a UI 25.000 (veinticinco mil unidades indexadas) en efectivo, la cual será reintegrada al final del proceso o en oportunidad de rechazar la propuesta presentada. En caso de resultar preseleccionado, se devolverá la garantía luego de comprobar la veracidad de la documentación presentada.

Art. 8º. La Gerencia General, previos informes técnicos reservados, preseleccionará los proyectos en función de:

- a) La información de la empresa
- b) La solvencia económica demostrada y la inversión de fondos propios prevista respecto de las necesidades estimadas del proyecto

- c) La idea de proyecto que se presenta a realizar, su plan de negocios, flujos de fondos, financiamiento, y cronograma de obras
- d) La calidad arquitectónica del anteproyecto y su adecuación al proyecto de negocio
- e) La potencialidad del proyecto en el marco del plan de Recuperación urbana y social.

En el mismo acto, la Gerencia General fijará el plazo para la selección.

Artículo 9º. Aprobada la preselección, la misma será publicada en el sitio web institucional y notificado a los demás inversores interesados.

Artículo 10º. Los funcionarios de la Agencia serán responsables, durante el proceso de preselección y selección, de mantener la confidencialidad de las propuestas de los posibles inversores.

CAPÍTULO IV. DE LA SELECCIÓN.

Artículo 11º. Los inversores preseleccionados recibirán el apoyo de los técnicos designados al efecto, para la preparación de una propuesta concreta y detallada.

Artículo 12º. Adicionalmente, se podrá efectuar una reunión colectiva con los inversores preseleccionados, a los efectos de suministrar información de detalle para la selección definitiva.

Artículo 13º. La Agencia seleccionará la mejor propuesta en función de:

- a) La información de empresa
- b) La solvencia económica demostrada y la inversión de fondos propios prevista respecto de las necesidades estimadas del proyecto
- c) La idea de proyecto que se presenta a realizar, su plan de negocios (incluyendo el Plan de marketing), flujos de fondos, financiamiento, y cronograma de obras
- d) La calidad y del anteproyecto arquitectónico y la su adecuación al plan de negocios desde el punto de vista de su imagen formal, funcional y de inserción urbana compatible con el perfil del público objetivo definido
- e) El resultado económico a juicio de la Agencia, especialmente cuando el proyecto requiera de inversión pública
- f) La potencialidad del proyecto en el marco del plan de Recuperación urbana y social.;
- g) Otros factores que se consideren relevantes.

Artículo 14º. La selección será resuelta por el Directorio, teniendo en cuenta el informe elevado a través de la Gerencia General, el cual será elaborado por un Comité Técnico Asesor, integrado por funcionarios técnicos de la Agencia designados por la referida Gerencia General, nombramiento que no podrá recaer en los mismos funcionarios que interactuaron con los inversores preseleccionados.

Artículo 15º. Aprobada la selección, la misma será publicada en el sitio web institucional y notificado a los demás inversores preseleccionados.

CAPÍTULO V. DEL CONTRATO.

Artículo 16º. La selección realizada respecto de determinado inversor es la etapa previa a la definición de los detalles, la presentación de la documentación original y la formalización del

contrato, aspectos que serán acordados por ambas partes. En caso de existir discrepancias, la Agencia –teniendo en cuenta los antecedentes del proceso-, efectuará al inversor seleccionado una propuesta final para su aceptación o rechazo.

Artículo 17º. De no aceptar esta propuesta final, el inversor podrá proponer una nueva, en el plazo de cinco (5) días hábiles y, de no haber acuerdo, la Agencia retomará el proceso teniendo en cuenta el resto de los inversores preseleccionados”.

INSCRIPCIONES

Se realizarán en la División Mercado Inmobiliario de la ANV.
Cerrito 400, Planta Baja. Montevideo

Las consultas se recibirán únicamente vía E-mail a: inversiones@anv.gub.uy Las respuestas serán publicadas en el sitio Web de ANV

PLAZOS

- Lanzamiento y apertura del llamado: jueves 30 de mayo de 2013.
- Cierre del llamado: viernes 26 de julio de 2013, hora 17:00. Las propuestas se presentarán en el Departamento de Comercialización, Cerrito 400 Planta Baja.
- Memorando: 45 días para llegar a un acuerdo con extensión del plazo a 15 días por razones fundadas.

El plazo máximo para elaborar el Memorando es de 60 días, si en este período no se logra llegar a un acuerdo se retomará el proceso teniendo en cuenta el resto de los inversores seleccionados.

ANEXO 01: INSTRUCTIVO PARA LA PRESENTACIÓN A LOS LLAMADOS A EXPRESIONES DE INTERÉS PARA DESARROLLAR INVERSIONES INMOBILIARIAS

A) DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS INTERESADOS

En el lugar, día y hora establecidos para la recepción de las expresiones de interés objeto del llamado, los interesados deberán entregar la siguiente documentación:

1) MODELO Archivo Excel “ANV_Información_de_Interesados.xls”

Conteniendo:

- a) Información de la empresa y, en caso de ser un consorcio u otra forma de asociación (ya concretada o en vías de serlo) el detalle de la misma y su solvencia económica.
- b) Antecedentes en el sector de la construcción y/o en la comercialización de viviendas, siendo relevantes aquellos relacionados con inmuebles similares a los que son objeto del presente llamado. Incluye “Declaración de origen de fondos”. Se tomará como válida, en esta etapa, la presentación de fotocopias de la documentación.

2) MODELO DE INVERSIÓN, FLUJOS DE FONDOS. Referencia: Archivo Excel “ANV_Modelo_Financiero.xls”

- c) Información sobre la inversión prevista con fondos propios y prestados para realizar la idea de proyecto.
- d) El desarrollo sumario de la idea de proyecto de negocio y arquitectónico a realizar y el cronograma estimado de obras.
- e) Flujo de fondos estimado del proyecto, y propuesta para su financiamiento.

3) INFORMACIONES ADICIONALES

- f) Eventual impacto urbano y social, en caso que hubiere, y demás informaciones relevantes sobre la propuesta, a juicio del interesado.
- g) Una dirección electrónica a efectos de las comunicaciones y notificaciones.

4) COPIA DE DEPÓSITO DE GARANTÍA DE UI 25.000 EN ANV

5) PARA LAS EMPRESAS SELECCIONADAS REALIZAR EL MODELO Archivo Excel “ANV_Modelo_Financiero.xls”

ANEXO 02: INFORME SITUACIÓN LEGAL DE LOS COMPROMISOS DE COMPRAVENTA PREEXISTENTES, DEUDAS Y JUICIOS¹

Apreciaciones en materia de análisis del riesgo legal en los procesos de recolocación de los edificios inconclusos emergentes de situaciones jurídicas existentes antes de la transferencia a los fideicomisos.

Pueden clasificarse básicamente en tres grupos:

- Emergentes de promesas de compraventa
- Pago de gastos comunes y tributos adeudados y
- Cumplimiento de condenas en procesos contra el BHU.

I – PROMESAS DE COMPRAVENTA

1.- Se trata de edificios construidos bajo el régimen del capítulo III de la Ley 14.261.

Esta norma, destinada a facilitar la construcción de propiedades, dispuso que a los efectos de los préstamos del BHU para la construcción de inmuebles, el nacimiento de la propiedad horizontal se produciría aún antes de la concreta construcción, bastando para ello: a) permiso de construcción concedido y plano proyecto de fraccionamiento horizontal aprobado por la Intendencia; b) inscripción del plano en Catastro y avalúo fiscal provisional de Catastro y c) Reglamento de Propiedad Horizontal ya otorgado (art. 34).

Para el caso de incumplimiento del promotor, otorgó facultades extraordinarias al BHU para rescindir administrativamente el contrato con el promotor, ejecutar extrajudicialmente el crédito y disponer administrativamente, la finalización de la obra (art. 37 inc. 1 y 2).

Pero al mismo tiempo, creó un régimen especial a favor de los promitentes compradores al establecer que en ningún caso, las mencionadas facultades acordadas al BHU podrían afectar los derechos de los promitentes compradores que estuvieran al día en el pago de sus obligaciones (art. 37 inc. 3).

2.- Esta norma ha sido objeto de variadísimas interpretaciones, con implicancias disímiles, aunque en términos generales, se ha ido consolidando una jurisprudencia que fue adoptando las posiciones más inconvenientes para las consecuencias económicas respecto del BHU.

3.- En un extremo están las opiniones tradicionalmente sostenidas por el BHU, apoyadas en un fundamentado informe de su Sala de Abogados, que en síntesis son las siguientes:

A) Cuando el BHU rescinde administrativamente con el promotor y ejecuta el crédito hipotecario, se aplican las normas generales en materia de ejecución forzada

¹ La inclusión de este Anexo tiene por objeto el manejo consolidado de los principales tópicos de información que afectan de manera crítica este programa de la ANV. Más allá que esta información esté en conocimiento del directorio, su inclusión facilita a los responsables de la toma de decisiones a nivel operativo, un contexto de evaluación del riesgo adecuado y necesario para este proyecto.

mediante las cuales el que adquiere y el propio BHU si se adjudica el bien, obtienen la propiedad, libre de gravámenes.

En este sentido, hay alguna jurisprudencia minoritaria que entendiendo esto mismo ha fallado en el sentido de que las promesas no pueden perjudicar el derecho del BHU en su calidad de acreedor hipotecario en tanto el gravamen hipotecario le confiere un derecho referente respecto de las promesas posteriores, en especial, cuando éstas ni siquiera estuvieran inscritas².

El art. 15 de la ley 8.733 de 17/6/1931 establece que la promesa de enajenación de inmuebles a plazos, desde la inscripción en el Registro, confiere al adquirente un derecho real respecto de cualquier enajenación o gravamen posterior.

B) De acuerdo a lo que dispone el artículo 32 de la ley 13.728, el BHU tiene la obligación legal de perseguir la recuperación íntegra de los créditos concedidos, por formar parte de los fondos públicos destinados al régimen solidario que contribuye a facilitar el acceso a la vivienda de un número importante de compatriotas, lo que enmarcado en el Derecho Público debe ser tenido en cuenta a la hora de resolver cualquier conflicto que se pueda generar entre el interés particular de un individuo y el interés general³.

C) La armonización de esas normas con la del artículo 37 inciso 3, llevaría a sostener el reconocimiento del derecho del promitente comprador, pero solo en tanto no colida con el derecho (y el deber) del BHU de recuperar su crédito, más cuando se proclama que la relación generada entre el BHU y el promotor es una relación de naturaleza financiera regida fundamentalmente por el derecho público y la relación establecida entre el promotor y el promitente comprador es de naturaleza inmobiliaria regida por el derecho privado, sin que el BHU tenga nada que ver en esta segunda relación, a la cual es enteramente ajeno.

D) No corresponde por lo tanto, que en caso de incumplimiento del promotor, el BHU asuma el carácter de asegurador o garante de las obligaciones que con el promitente comprador, corresponden al promotor exclusivamente. El ámbito de aplicación del artículo 17 de la ley 8.733 en cuanto dispone que la enajenación a terceros del inmueble prometido en venta supone implícitamente comprendida la transferencia de los derechos y obligaciones establecidos en la promesa, es aplicable únicamente al caso de las enajenaciones voluntarias, pero en modo alguno, a las que se concretan forzosamente como es el caso de la ejecución (judicial o extrajudicial) del crédito hipotecario del BHU.

E) En consecuencia después de la adjudicación, el BHU puede cancelar las promesas anteriormente otorgadas con el promotor en aplicación de la carta orgánica, (ADCU, t. XXXII, c. 417), celebrar nuevas promesas en condiciones diferentes a las anteriores, o exigir a los promitentes compradores la modificación de las promesas y en especial del precio para adaptarlo a las nuevas condiciones económicas del proyecto

4.- En cambio, en el otro extremo, se fue consolidando una jurisprudencia mayoritaria con posiciones totalmente opuestas que básicamente sostienen:

A) El carácter de garante del BHU, respecto de la realización de las obras y de la protección de los derechos de los promitentes compradores. Esta posición se

² Sentencia Nº 104 / 2007 del TAC 4 en ADCU tomo XXXVIII pág. 313. En el mismo sentido, ADCU tomo XXX, c. 420 y ADCU tomo XXXII, c. 417).

³ Informe sobre "Reflexiones acerca del alcance de las disposiciones del art. 37 del decreto ley 14.269 del 3 de setiembre de 1974" aprobado por la Sala de Abogados del BHU.

desprendería del propio Mensaje del Poder Ejecutivo al Consejo de Estado en oportunidad del envío del proyecto de ley en donde se estableció que los promitentes compradores “*obtienen una mayor seguridad en la contratación*”, enunciándose además que las mayores facultades concedidas al BHU constituyen “*su garantía de buena aplicación y de protección de los derechos de los contratantes*”⁴

B) El carácter de responsable del funcionamiento del sistema público de construcción de viviendas, frente al promitente comprador, que se desprende de la ampliación exorbitante de facultades de la ley 14.261.

Los artículos 35 y 36 por ejemplo, autorizan al BHU a prescindir de la aprobación municipal de los permisos, cotejo de planos, fijación de valores fiscales y registración de planos cuando las entidades competentes, dilataran su actuación más de 60 días, pudiéndose proceder a la inscripción de actos y contratos por el solo hecho de haber sido otorgados por el BHU, etc.

El artículo 37 de la ley, aplicable para el caso de incumplimiento del deudor de los préstamos concedidos por el BHU al amparo de la ley 14.261, dispone que el BHU siempre estará facultado para ejecutar extrajudicialmente el crédito, disponer la realización de las obras y trabajos necesarios para su terminación, solicitar la conexión de servicios, obtener la habilitación municipal de las obras y rescindir administrativamente los contratos vigentes con las empresas constructoras y los sub contratistas

Es así que el BHU tiene todas las posibilidades de estudiar la viabilidad económica de la operación proyectada y exigir las garantías que aseguren la recuperación íntegra del crédito, lo que sumado a las facultades extraordinarias de contralor y fiscalización del proceso de construcción, lo hacen responsable frente a los promitentes compradores de cualquier falla en el sistema

C) La cesión legal de las promesas. Cuando el BHU se adjudica el inmueble como consecuencia del proceso de ejecución del crédito, se produce la cesión legal de los contratos de promesa de compraventa, de acuerdo al régimen del artículo 17 de la ley 8.733⁵ (porque al transformarse en adjudicatario del bien, se dice que el BHU pasa a ser sucesor de todos los derechos y obligaciones del promotor con respecto al promitente comprador, de forma que aquél, como cesionario del promotor privado, queda obligado a cumplir con el contrato de promesa de compraventa en los términos pactados.

D) La conservación de los derechos de los promitentes compradores, lo que es consecuencia del artículo 37 inc. 3 de la ley que establece que no se podrán “*afectar los derechos de los promitentes compradores que se encuentran al día en el pago de sus obligaciones*”.

Se dice que esto significa que no se puede imponer al promitente comprador que está al día, ningún tipo de obstáculo, obligación o gravamen que le impida ejercitar su derecho de la forma que estaba pactado con el promitente vendedor. De ahí se deriva que el BHU, una vez que rescinda el contrato de construcción, no puede menoscabar, perjudicar o influir perjudicialmente las promesas, por el contrario debe respetarlas y

⁴ Gnazzo, Teresa “Derecho del Promitente Comprador frente al Banco Hipotecario del Uruguay (cap. III DL 14.261) en ADCU, tomo XXI

⁵ El artículo 17 de la ley 8.733 de 17/6/1931 dispone: “En la enajenación o traslación a terceros del bien prometido en enajenación se entenderá implícitamente comprendida la transferencia de los derechos y obligaciones establecidos en la promesa. Los créditos hipotecarios constituidos con posterioridad a la inscripción, vigente la promesa, acuerdan prioridad en los saldos impagos del precio en el momento en que se notifique al adquirente de la acción deducida.”

cumplirlas puesto que le son oponibles en todo lo que contienen. Desde el punto de vista del promitente adquirente, éste tiene el derecho de exigir al BHU el cumplimiento de la misma manera que hubiera podido exigirlo al promitente vendedor. Esto se explica, por lo que se dirá en el literal siguiente.

Se invoca también que el dec. ley 14.261, posterior en el tiempo a la ley de promesas de enajenación de inmuebles a plazo 8.733, modifica el orden de prelación de las inscripciones que anteriormente se regía por el artículo 15 de ésta⁶ en virtud del artículo 43 del primero que dispone: *“modificase en lo pertinente las leyes 8.733 de 17 de junio de 1931 y 10.793 de 23 de setiembre de 1946, sus modificativas y concordantes”*.

E) En consecuencia: se sostiene que el BHU no puede imponer cancelaciones de las promesas anteriores a la adjudicación del inmueble (por no existir postores en las subastas) ni proceder a la suscripción de nuevas promesas, ni imponer la modificación del precio o de cualquier otro término de la promesa porque el artículo 37 inc. 3 del dec. ley 14.261 le impone lo contrario (no afectar los derechos de los promitentes compradores que estén al día).

En caso de que se solicite judicialmente, el Juez no está facultado para disponer la cancelación de las promesas cuyos promitentes compradores se encuentren al día, que el BHU solicite con amparo en la carta orgánica.

El promitente comprador que se encuentre al día, puede exigir al BHU, la escrituración forzada, la terminación de la construcción de la unidad prometida en venta y su entrega en las condiciones estipuladas en el compromiso celebrado con el promotor privado, y el cobro de los daños y perjuicios pactados y de la multa en el caso de que incumpla las obligaciones a su cargo. Es importante señalar que en el caso de que se hubiera pactado, puede acumularse la acción de cumplimiento forzado con daños y perjuicios por el cumplimiento tardío y el cobro de multa.

5.- Las promesas que deben respetarse según una parte de la jurisprudencia son las que están inscriptas solamente (ADCU, t. XXX, c. 420; ADCU T. XXXVIII, c.597) pero según la jurisprudencia mayoritaria: son todas las que se prueben adecuadamente.

En todos los casos, se exige que se acredite que los promitentes compradores se encuentren al día en el pago de sus obligaciones.

6.- Plazo para reclamar contra el BHU.

La jurisprudencia es bastante errática

Se ha declarado que opera el régimen de caducidad de los 4 años de las acciones contra el Estado prevista en el artículo 39 de la ley 11.925, según lo dispuesto por el artículo 22 de la ley 16.226, porque esa norma prevé todas las reclamaciones contra el Estado de cualquier naturaleza y por cualquier origen, aún las obligaciones derivadas de vínculos contractuales (TAC 6º, ADCU, t. XXXV c. 61 con una discordia; TAC 1º, ADCU t. XXXIX, c. 98).

En estos casos, el plazo de 4 años, se cuenta desde la fecha de inscripción de la escritura de adjudicación.

Sin embargo por otro lado se sostuvo que no es aplicable la caducidad cuatrienal. En los casos en que se trata de promesas de compraventa con inscripción posterior a la

⁶ El artículo 15 de la ley 8.733 de 17/6/1931 disponía que la inscripción de la promesa confiere al adquirente el derecho real oponible a cualquier inscripción posterior.

hipoteca, y el BHU ejecuta el crédito hipotecario contra el promotor privado y se adjudica el bien, se provoca el fenómeno de la cesión legal del contrato de promesa de compraventa (retro 4. C) de forma que el promotor abandona la posición de promitente vendedor, la que pasa a ser ocupada por el BHU, y en virtud del artículo 37 inc. 3 del dec. Ley 14.261, se produce la inoponibilidad de la adjudicación al promitente comprador, en tanto el BHU en su calidad de cesionario legal, ingresa a la relación contractual de derecho privado, por lo que no es de aplicación el régimen de la caducidad de las acciones contra el Estado

La jurisprudencia que sostiene esta posición, a su vez se divide.

Cuando se trata de promesa no inscrita no hay problema, porque la promesa de compraventa, por sí, confiere al promitente comprador un derecho personal (derecho a que el promitente comprador escribure el bien a su nombre una vez que se haya dado cumplimiento a las obligaciones pactadas), y como cualquier derecho personal, prescribe a los 20 años.

El problema es cuando hay inscripción. Porque aquí depende de la posición que se tenga en materia de la naturaleza jurídica de la inscripción. Para quienes sostienen que la inscripción otorga un derecho real de garantía, a través del cual se tutela el derecho de crédito resultante de la promesa, como éste es de naturaleza personal, el plazo de prescripción (de las acciones contra el BHU) es de 20 años.

En cambio, para quienes la inscripción concede un derecho real de adquisición (derecho en la cosa), el plazo de prescripción es de 30 años.

II – GASTOS COMUNES Y TRIBUTOS

7.- Gastos comunes

En las promesas se pacta siempre que los gastos comunes son de cargo del promitente comprador. Pero como explicamos más detalladamente en informe específico sobre la materia de gastos comunes, un importante sector de la jurisprudencia admite, que el promitente comprador o el arrendatario, al contratar con el propietario del inmueble y asumir el pago de los gastos comunes a su cargo, ingresa en el estatuto reglamentario y legal de la PH por su propia voluntad, y si no hay PH, ingresa igualmente al sistema de aportación de expensas comunes, a lo que se obliga por su propia voluntad.

Los gastos comunes de los inmuebles prometidos en venta o reservados mediante boletos de reserva, son de cargo de los ocupantes por así haberse dispuesto contractualmente en los respectivos contratos de promesa o reserva. Si los obligados cumplen, con los pagos que realicen, liberan al BHU. Si no cumplen, queda subsistente la responsabilidad del BHU en su calidad de propietario. Porque la asunción de la obligación de pago por parte de los ocupantes es producida por delegación pasiva acumulativa, que no enerva el carácter de deudor que ostenta el BHU. Y si se mantuviera la posición habitualmente sostenida por el BHU, no habría de tener éxito, como lo demuestra la generalidad de los fallos judiciales recaídos hasta ahora.

De donde se desprende que los gastos comunes que puedan adeudarse por los promitentes compradores, en caso de no ser pagados por éstos, podrían ser reclamados al BHU.

Con más razón, las expensas comunes devengadas por las unidades de la cartera del BHU, por no haber sido prometidos en venta.

8.- Tributos

La contribución inmobiliaria es de cargo del propietario y/o del promitente comprador con promesa inscrita en su caso.

Primaria, es de cargo del propietario siempre.

Los tributos municipales y saneamiento, son de cargo del ocupante a título de sujeto pasivo. Sin embargo, el propietario es responsable en calidad de garante del pago frente a la Intendencia.

III – JUICIOS CONTRA EL BHU

En el caso de los fideicomisos, se trasladarían también, los juicios contra el BHU que tienen relación con los contratos celebrados por éste a propósito de los inmuebles transferidos.

Esto parecería que es la interpretación más razonable del artículo 19 de la ley 18.125, incisos penúltimo y último: *“La Agencia se hará cargo de todas las deudas correspondientes a los activos transferidos. Se entenderán implícitamente comprendidos en la transferencia de estos activos, los contratos que el BHU hubiera celebrado con referencia a dichos inmuebles”*.

IV – CONCLUSIONES

Por lo dicho, los riesgos que pudieran emerger vinculados con la situación legal de cada edificio, habría que analizarlos caso a caso.

Se podrían clasificar en tres grupos:

- 1) Riesgos emergentes de la existencia de promesas de compraventa.

Dependiendo del tiempo transcurrido y de las características de cada emprendimiento, pudiera visualizarse respecto de cada uno, un patrón, que pudiera indicar cierto grado de probabilidad de reclamos.

El promitente comprador en principio tiene derecho a que se respete la promesa. Y se le entregue el inmueble construido, sin perjuicio de la multa y daños y perjuicios que se pudieran haber acordado. Hay que analizar las promesas de cada emprendimiento, para saber si se pactó la acumulación de cumplimiento forzoso más daños y perjuicios y multa (caso Arsenal) o no (caso Terrazas del Palacio) y cuanto es la multa. En el caso de los daños y perjuicios, en unos casos se acordó liquidación convencional (Terrazas del Palacio) en otros no (Arsenal).

- 2) Gastos comunes y tributos.

En general si se adeudan, son de cargo del BHU.

- 3) Juicios contra el banco. El cumplimiento de la condena se transferiría al patrimonio fideicomitado. En cada caso hay que estimar el perjuicio que se puede derivar.

El presente informe legal ha sido confeccionado por el anterior Asesor Letrado de Directorio, Dr. A. Bianchimano.