

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Adriana Goldberg, Adriana Silva, Francisco Mastropierro, M.^a Carolina Vercellino, Florencia Manfredi, M.^a Beatriz Vázquez, Agustina Ferreira, Silvia Vázquez, Gustavo Echavarría, Ana Irabedra, Carlos Groisman, Nicolás García Rodríguez, M.^a Inés Casatroja, Patricia Rivas, Marcela Aldana, Verónica Ubillos, M.^a Verónica Peláez, Daniella Cianciarulo, Juan Pablo Villar y Roque Molla, aprueba el informe que antecede, elaborado conjuntamente por los Escs. Adriana Silva y Nicolás García Rodríguez.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 10.5.2021, expediente 2490/2021.*

PROMESA DE COMPRAVENTA. BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY.
PUBLICIDAD REGISTRAL

Resumen

Las promesas de compraventa otorgadas por el Banco Hipotecario del Uruguay anteriores a 1990, por regla, no se inscribían en el Registro de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos. Al no existir habitualmente intervención notarial en esta operativa, y sin disponer casi nunca el promitente comprador de los tres ejemplares necesarios, se hacía imposible realizar la inscripción de estos documentos en el Registro respectivo.

Informe: Civil

Consulta

Por oficio .../2021, de 25.2.2021, el Juzgado Letrado Civil de ... Turno de Maldonado solicita a la Asociación de Escribanos del Uruguay que informe «si [con relación a] las promesas otorgadas por el Banco Hipotecario del Uruguay anteriores al año 1990 era de uso su inscripción registral, o, en su caso, cuál era el uso y costumbre de [el proceder con] estas contrataciones con dicho organismo».

Informe de la Comisión de Derecho Civil

UNA PRECISIÓN PREVIA

El referido oficio fue expedido en el marco de una contienda judicial —acción reivindicatoria— entablada por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) contra particulares. Asumimos como posible hipótesis que este pedido de informe se realizó para obtener pruebas en este litigio y, en ese sentido, quizás fuese más conveniente que la sede solicite esta información al Departamento Notarial de dicho banco. Suponemos que la consulta fue realizada a nuestra Asociación en mérito a ser, en el caso que nos ocupa, precisamente el BHU una de las partes en el litigio. Planteamos esta precisión a los solos efectos de visualizar en su debida dimensión la valoración que merezca el presente informe.

El ente autónomo «Banco Hipotecario del Uruguay», organismo público creado hace muchas décadas para fomentar la construcción de viviendas e incluso para que él mismo construyera complejos habitacionales en todo el país, no solo tiene leyes y decretos que regulan específica y jurídicamente su accionar, sino que, además, ha adoptado criterios y tipos de documentación propios y únicos en el mercado inmobiliario nacional; documentación, criterios, leyes y decretos que le son propios a dicho ente autónomo y, en algunos casos, son totalmente ajenos a los demás bancos, públicos y privados. Acaso puede haber excepciones, relativamente recientes, como la aplicación parcial del capítulo III del decreto-ley 14.261 a la banca privada.

Sin perjuicio de esto, hay que agregar que los referidos documentos, criterios y normas han sufrido muchas modificaciones con el paso del tiempo, lo que se traduce en otra dificultad para responder esta consulta.

Lo que viene de expresarse no hace más que plantear la conveniencia de que sean los escribanos del BHU, nucleados en su Departamento Notarial, los que informen a la sede el tema que nos ocupa.

NUESTRO INFORME

Hecha esta aclaración, realizaremos este informe en base a nuestra experiencia profesional respecto del funcionamiento y criterios aplicados por el BHU hace ya más de treinta años.

En todos los casos de los que hemos tenido conocimiento, ya sea por cesión de derechos de promitente comprador, escrituración de promesas del BHU o estudio de procesos dominiales, podemos afirmar que:

- a. El BHU utilizaba formularios preimpresos para la redacción de las promesas de compraventa —en su enorme mayoría, unidades o futuras unidades de propiedad horizontal de sus conjuntos habitacionales— y, además, otro documento preimpreso para dejar

- asentada la constancia de entrega de ocupación («acta de entrega de llaves»).
- b. Normalmente, la documentación se firmaba bajo el control de funcionarios administrativos del BHU y nunca se certificaban notarialmente las firmas.
 - c. No se pactaba la inscripción registral (ley 8.733, art. 48). Es más: el BHU retenía por lo menos uno de los dos o tres ejemplares que se firmaban.
 - d. Como nunca había intervención notarial en esta operativa y el promitente comprador nunca disponía de los tres ejemplares necesarios, al promitente comprador le resultaba imposible inscribir este documento.

Esta operativa era el «uso y costumbre» aplicados por el BHU para otorgar promesas de compraventa anteriores a 1990. En consecuencia, podemos afirmar, como respuesta a la consulta objeto de este informe, que las promesas de compraventa otorgadas por dicho organismo anteriores a 1990 no se inscribían en el Registro de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos. Este era el criterio aplicado como regla en todos los casos. La excepción se aplicaba esporádicamente, como consecuencia de negociación específica planteada por el cliente del BHU; en ese caso se otorgaba una promesa de compraventa con certificación notarial de firmas, cumpliendo con todos los pactos exigidos por la ley 8.733 necesarios para su inscripción registral.

Esc. Juan Pablo Alonso Cabris
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Ana Irabedra, Carlos Groisman, Alicia González Bilche, M.^a Inés Casatroja, Juan Pablo Alonso, Gustavo Echavarría, Adriana Silva, Florencia Manfredi, Francisco Mastropierro, Inés Lueiro, M.^a de Lourdes Mainé, Marcela de los Santos, M.^a Beatriz Vázquez, M.^a del Rosario Marchese, Nicolás García Rodríguez, Patricia Rivas, M.^a del Pilar Ramírez, M.^a Verónica Peláez, Verónica Ubillos, Mariana Capel, Daniella Cianciarulo, Roque Molla y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por el Esc. Juan Pablo Alonso.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU el 10.5.2021, expediente 2492/2021.