



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

## CONTRATO PRELIMINAR

En la ciudad de Montevideo, el \_\_\_\_\_, ENTRE: **POR UNA PARTE-**

\_\_\_\_\_

—

**Y POR OTRA PARTE-** \_\_\_\_\_.

**QUIENES CONVIENEN EN CELEBRAR EL SIGUIENTE CONTRATO PRELIMINAR: PRIMERO-**

**ANTECEDENTES-** La parte nombrada en primer término, es propietaria del siguiente bien inmueble: (descripción del bien)..... **SEGUNDO-** Las partes antes

indicadas acuerdan transitar desde el presente contrato, coligado al negocio jurídico que se dirá, con el propósito de obtener el efecto enajenación (a título oneroso) del bien a que refiere la cláusula que antecede, siempre y cuando se cumplan todas las condicionantes y obligaciones emergentes de este negocio y del vinculado al mismo que por el presente se proyecta otorgar. **TERCERO-** En consideración a lo expuesto en la

cláusula segunda las partes se obligan recíprocamente a otorgar dentro del plazo de 30 días contados a partir de hoy una compraventa; estableciéndose desde ya que: A) La parte nombrada en primer término venderá libre de toda obligación, gravamen, afectación, deudas o impedimento y con todos los gastos pagos a la designada en segundo término, la que en tales conceptos adquirirá la propiedad y posesión del inmueble relacionado en la cláusula primera; B) En la misma escritura se establecerá la tradición; C) El precio total de la compraventa será la suma de

\_\_\_\_\_ dólares estadounidenses que se integrará al contado en una sola partida en el acto de otorgarse la compraventa; D) La parte nombrada en primer término hará tradición del inmueble de referencia a la futura parte compradora



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

en el acto de otorgarse la compraventa. **CUARTO-** La parte nombrada en primer término deberá poner a disposición del Escribano designado por la nombrada en segundo lugar toda la documentación necesaria para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este contrato con antelación de por lo menos 20 días al otorgamiento de la compraventa de referencia. Sin perjuicio de toda otra documentación que se le requiera, deberá entregar la siguiente: 1) Título de propiedad con sus antecedentes y las cartas de pagos que correspondan, testimonio notarial de las sucesiones existentes en el proceso dominial y de los poderes utilizados; 2) Tramitar la caracterización urbana y presentar copia de tal declaración y cédula catastral que acredite que se cumplió con el artículo 178 de la ley 17296; 3) Plano de mensura; 4) Los recaudos que acrediten estar al día con el Impuesto de Enseñanza Primaria, Contribución Inmobiliaria y demás tasas, tributos y/o consumos que afecten al bien; 5) Certificado Especial de BPS por construcciones y por actividad personal, en caso de corresponder; 6) Para el caso de ser contribuyente del Impuesto al Patrimonio última declaración jurada y recibos de pago correspondientes; 7) Certificado Único Departamental en caso de ser la futura parte vendedora contribuyente de Imeba, Irae o Iric; 8) Recibos de OSE; 9) Los contratos de alquiler de los tres apartamentos; 10) Constancia de la administradora de que los alquileres se encuentran al día; 11) Proceder a realizar el depósito en garantía del alquiler del apartamento dos en el Banco Hipotecario del Uruguay antes de la compraventa proyectada; y 12) Primera copia de la escritura de capitulaciones matrimoniales de la enajenante o testimonio de la misma. **QUINTO-** La parte nombrada en segundo término entrega en este acto, en garantía del fiel cumplimiento de las obligaciones que asume por este contrato la suma de cuatro mil ochocientos dólares en manos del Escribano \_\_\_\_\_ con domicilio en la calle \_\_\_\_\_, teléfono



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

\_\_\_\_\_, quien queda autorizado por las partes a depositar dicha suma en su cuenta bancaria, y además le autorizan ambas partes desde ya a entregar dicha suma: I) A la parte vendedora en el momento de otorgarse la compraventa, los que integraran el precio pactado al que se refiere la cláusula tercera, literal C del presente contrato; II) Al vendedor en caso de incumplimiento de la contraparte, imputándose al pago de la pena que se dirá; III) Al comprador en caso de incumplimiento de la contraparte; y IV) Al comprador en caso de resolución de este contrato por acaecimiento del evento previsto en alguna de las condiciones resolutorias que se establecen en el presente. El Escribano depositario queda autorizado ampliamente para realizar la entrega del depósito referido en los numerales I y IV sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, siendo exonerado expresamente por las partes de toda responsabilidad en su calidad de depositario. Todo lo expresado será sin perjuicio de las acciones que las partes entre sí entiendan que corresponda entablarse, no alcanzando ello al depositario, desvinculado de acuerdo a lo predicho. Pero los casos de incumplimiento referidos en los numerales II y III se precederá a la restitución una vez que ésta sea ordenada por la sede judicial que asuma competencia, o arbitro en su caso, todo lo cual sin perjuicio del acuerdo de partes. Las partes exoneran de toda responsabilidad al depositario en caso de que la Institución Bancaria donde se depositara la seña sufriera paros, huelgas o algún otro hecho que impida su reintegro. **SEXTO-CONDICIONES RESOLUTORIAS-** I) El presente contrato y consecuentemente el cumplimiento de las obligaciones emergentes del mismo, queda sometido a la condición resolutoria de que los títulos de propiedad del bien objeto sean buenos de acuerdo a la legislación vigente y no exista impedimento, afectación o gravamen que recaigan sobre el bien o sobre la persona del vendedor, ni de los titulares anteriores- en este caso, en cuanto quede alcanzado el bien; todo lo cual sin



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

perjuicio de la obligación a que refiere la cláusula décimo quinta de este contrato (levantar inscripciones que surjan de los Registros Públicos que obstan el otorgamiento de la escritura pactada). Si el Escribano designado por la parte adquirente formulara observaciones y éstas fueran aceptadas por el Escribano que asesora a la parte vendedora el contrato se resolverá sin responsabilidad para ninguna de las partes. Para el caso de que en igual supuesto tales observaciones no fueran aceptadas, las partes acuerdan que se someterán a Peritaje decisorio, designando al efecto al Escribano Jorge Machado Giachero para que sea personalmente o mediante la designación de asesores de Estudio Notarial Machado, dirima el desacuerdo referido en base a fundamentos de Derecho vigente. Resolverá también sobre el acaecimiento o no de los eventos previstos en las demás condiciones establecidas en este contrato, así como también sobre si se dan los supuestos de resolución por haberse así acordado expresamente, aunque de por sí la observación no vicia el título. Compete también al perito dirimir sobre el alcance de las obligaciones pactadas y la correcta interpretación de las cláusulas que las establecen. Podrá, proponer a las partes soluciones a la situación planteada, las que siendo posible su consecución deberán ser aceptadas. **En caso de que las observaciones fueran confirmadas y no fuere posible subsanarlas, el presente contrato se resolverá sin responsabilidad para ninguna de las partes. En caso contrario si las observaciones fueran desestimadas por el Perito y/o fuera subsanado aquello que dio lugar a las mismas, este contrato deberá cumplirse por las partes.** El designado Perito, en caso de aceptar tendrá absoluta libertad para desarrollar su tarea, no estando sometido a requisito formal o de procedimiento alguno y procurará acertar la situación planteada en base a la documentación que le suministren las partes a iniciativa propia o a su requerimiento, siendo su obligación en todo caso de medios, y nunca de resultado.



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

Asimismo queda autorizado, no obligado, a obtener información que sea relevante para resolver el caso por cualquier otro medio en cuanto lo considere necesario o conveniente para un mejor desempeño en lo que se le ha encomendado. Contará con un plazo máximo de 30 días contados a partir de que la cuestión sea sometida a su conocimiento y tal plazo sólo será prorrogable si las circunstancias lo ameritan y con acuerdo por lo menos de una de las partes, por treinta días más. Todo lo cual sin perjuicio del acuerdo de partes que pueda darse en todo tiempo. Los costos serán de cargo de cargo de..... II) El presente contrato preliminar se resolverá además sin responsabilidad para ninguna de las partes en las siguientes situaciones: A) Si el inmueble objeto está sujeto o pendiente de expropiación total o parcial por parte del municipio y/o del Estado o se encuentre afectado por servidumbres a favor de predios linderos, ensanches, retiros y/o servidumbres "non edificandi"; B) Si la futura parte vendedora no acredita que las construcciones existentes en el bien cuentan en su totalidad con permiso de construcción y han sido habilitadas C) Si la futura parte vendedora no acredita en forma fehaciente que no existen deudas por concepto de aportes a la construcción; D) Si a criterio del Escribano designado por la futura parte compradora existiera, aunque más no fuera en forma eventual, la posibilidad de que sean iniciadas acciones tales como la pauliana, la simulatoria o incluso de resolución y/o reivindicación, que a su criterio coloquen en situación de riesgo al futuro adquirente; E) Si por creación de una disposición legal vinculante se impida el retiro en efectivo de depósitos bancarios, debiendo comprobar en tal caso el futuro adquirente que el precio a pagar (o parte de éste) está depositado y fue alcanzado por tal medida; como ser la presentación de comprobante de depósito expedido por el banco; y F) Si existiere denuncia inscripta de explotación minera (**ESTA ES PARA BIEN RURAL**). Las condiciones



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

resolutorias establecidas en la presente cláusula se establecen en beneficio exclusivo de la futura parte compradora y por lo tanto esta queda facultada para hacer subsistir el negocio si así lo quisiera aún en el caso de producirse cualquiera de los eventos establecidos en las mismas. **SEPTIMO-** La parte nombrada en segundo término designa al Escribano \_\_\_\_\_ para que autorice la compraventa referida y ambas partes lo autorizan a inscribir la reserva de prioridad para el negocio proyectado. **OCTAVO-** La mora en el cumplimiento de las obligaciones se producirá de pleno derecho y el moroso abonará en carácter de pena la suma de \_\_\_\_\_ mil dólares acumulables a los daños y perjuicios, a la ejecución forzada y al cumplimiento tardío. **NOVENO-** La futura parte enajenante fija domicilio especial a todos los efectos emergentes de este contrato en la calle \_\_\_\_\_ de esta ciudad y la futura parte compradora lo hace en la calle Goes número 2144 de esta ciudad y acuerdan la plena validez del telegrama colacionado como medio idóneo para toda comunicación, notificación y/o intimación que sea necesario realizar entre las partes. **DECIMO-** Los gastos, honorarios e impuestos que se generen en los negocios proyectados serán de cargo de la futura parte adquirente con excepción de los impuestos que la ley pone a cargo de la parte enajenante; los cuales deberán ser abonados en el acto de celebrarse cada negocio. Sin perjuicio de lo cual los gastos y honorarios generados en caso de incumplimiento serán de cargo de la parte incumplidora. **DECIMO PRIMERO-** Serán de cargo exclusivo de la parte enajenantes en todo caso los eventuales pagos que hubiere que realizar por concepto de reliquidación de impuestos o tasas (nacionales o municipales) que graven al bien objeto –sea con derecho real o no- respecto de los periodos en que éstos conceptos les correspondan. **DECIMO SEGUNDO-** Las estipulaciones de este contrato preliminar no perderán eficacia por el hecho de no ser



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

reiteradas en los contratos que se celebren en cumplimiento del mismo, salvo que en éstos se establezca en forma expresa o que se realicen estipulaciones que sean incompatibles con las del presente. **DECIMO TERCERO-** Se acuerda que el objeto de las obligaciones emergentes de este contrato será indivisible aunque por su naturaleza no lo sea y la solidaridad activa y pasiva. **DECIMO CUARTO-** Los plazos pactados en el presente contrato se verán suspendidos por los días en que las oficinas públicas, esto es: Registros Públicos, Intendencias Municipales, Banco de Previsión, Dirección de Catastro ó cualquier otra oficina de la que dependa este negocio entren en medidas de paro o trabajo a reglamento o que no funcionen, que haga demorar los trámites necesarios por fuerza mayor no imputable a las partes para la escrituración. El plazo para la firma de la compraventa definitiva se prorrogará en caso de paro bancario al inmediato día hábil posterior. **DECIMO QUINTO-** La futura parte enajenante queda obligada a levantar a su costo las inscripciones no descartables que pudieren arrojar los Registros Públicos que obstaren al otorgamiento de la escritura pactada dentro del plazo de 30 días de notificado por telegrama colacionado. Cumplida dicha obligación se otorgará la escritura dentro de los 10 días de obtenido el oficio de levantamiento. Para el caso de que el monto de los embargos no afectare en modo sustancial la operación pactada, la compraventa se otorgará igual efectuándose las retenciones correspondientes. **DECIMO SEXTO-** Legitimación de la parte enajenante. Será de cargo y responsabilidad del enajenante acreditar su poder de disposición sobre el bien objeto, probándolo fehacientemente mediante documentación que acredite sus derechos. **DECIMO SÉPTIMO-** El negocio de cumplimiento se efectuará con todas las mejoras pagadas y la parte futura adquirente no tomará a su cargo ningún tipo de gravamen ni obligación. **DECIMO OCTAVO-** Quedan comprendidos en el negocio



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

proyectado y por consiguiente en el precio del mismo todas las mejoras contenidas en el bien. **DECIMO NOVENO-** Declara la parte futura enajenante: Que ha sido prevenido de que simultáneamente al otorgamiento de la compraventa debe realizar el pago del impuesto a la renta de las personas físicas por incremento patrimonial en caso de corresponder, siendo de su cargo los gastos y honorarios de su liquidación y pago la que hará el agente de percepción designado por ley; debiendo abonar también la parte que legalmente de corresponde del impuesto a las transmisiones patrimoniales y en caso de corresponder (según la fecha del plano) su complemento a la caja de profesionales. **VIGESIMO-** Interviene en esta operación \_\_\_\_\_ . Previa lectura las partes así lo otorgan y suscriben en el lugar y fecha antes indicados.

Estudio Notarial Machado