



PROPUESTA DE CONTRATO PRELIMINAR- En la ciudad de Montevideo, el día, QUIENES SUSCRIBEN: I) AM,(datos); y II) IM (datos), DICEN QUE: CAPITULO I.- FORMULAN PROPUESTA DE CONTRATAR DIRIGIDA A: I) XX, (datos)y II) IR(datos). Ambas domiciliadas en la calle....., Provincia de; A EFECTOS DE QUE CON LA ACEPTACIÓN DE ESTAS SE PERFECCIONE UN CONTRATO PRELIMINAR EN BASE A LAS SIGUIENTES CLAUSULAS:

PRIMERO-ANTECEDENTES- A) XX e IR son propietaria de los siguientes bienes inmuebles:B) Hubieron dichos bienes:..... SEGUNDO- XX e IR por una parte y AM e IM por otra parte acuerdan transitar desde el presente contrato, coligado a los negocios jurídicos que se dirán, 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 de los vinculados al mismo que por el presente se proyectan otorgar. TERCERO- En consideración a lo expuesto en la cláusula segunda las partes se obligan recíprocamente a otorgar dentro del plazo de veinte días contados a partir del perfeccionamiento de este preliminar una compraventa en condiciones de ser inscripta, la que se otorgará en la ciudad de Montevideo; 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 de los inmuebles relacionados en la cláusula primera; B)) El precio total global y único de la compraventa será la suma de dólares estadounidenses y se integrará al contado en una sola partida en el acto de otorgarse la compraventa; C) De la compraventa referida nacerá la obligación de transmitir la propiedad y posesión del inmueble relacionado y en la misma escritura se otorgará la tradición; D) La parte nombrada en primer término entregará el inmueble de referencia a la futura parte compradora libre de ocupantes a cualquier título simultáneamente al otorgamiento de la compraventa referida, sin perjuicio de lo que se dirá. CUARTO- La parte vendedora deberá poner a disposición del Escribano designado por la parte compradora toda la documentación necesaria para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este contrato dentro del plazo de dos días contados desde el perfeccionamiento. Sin perjuicio de



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

toda otra documentación que se le requiera, deberá entregar la siguiente documentación original: 1) Título de propiedad con sus antecedentes, poderes, sucesiones y las cartas de pagos que correspondan; 2) Tramitar la caracterización urbana y presentar cédula catastral que acredite que se cumplió con el artículo 178 de la ley 17296; 3) Permiso de construcción y la habilitación correspondiente, incluso planos de la edificación; 4) Plano de mensura y fraccionamiento horizontal; 5) 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; 6) Certificado Especial de BPS por construcciones y por actividad personal, en caso de corresponder; 7) Para el caso de ser contribuyente del Impuesto al Patrimonio última declaración jurada y recibos de pago correspondientes; 8) Póliza de seguro contra incendio y daños de ascensor vigente; 9) Certificado expedido por el administrador del edificio del que surja que no existen deudas por concepto de gastos comunes y que no se ha aprobado ni se prevé la aprobación de ninguna erogación extraordinaria por tal concepto, sea o no exigible a la fecha, que la copropiedad no tiene deudas pendientes y que no existen juicios contra la misma; 10) Certificado Único Departamental en caso de ser la futura parte vendedora contribuyente de Imeba, Irae o Iric; y 11) El ofrecimiento a la Intendencia Municipal de a que refiere la ley 18.308 en su artículo 66 en caso de corresponder. 12) Recibos de OSE. **QUINTO-** La parte nombrada en segundo término entregara en la fecha en que reciba la aceptación de la propuesta contra recibo y, en garantía del fiel cumplimiento de las obligaciones que asume por este contrato la suma de dólares estadounidenses en manos del Escribano con domicilio en de la ciudad de Montevideo, teléfono, a quien autorizan ambas partes 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 B 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



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

predicho. Pero los casos de incumplimiento referidos en los numerales II y III se procederá 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. **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-. 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 fueren 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 vicie 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. 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



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

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 inscrita de explotación minera (ESTA ES PARA BIEN RURAL). Las condiciones 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. **SÉPTIMO-** La parte futura compradora designa al Escribano para que autorice la compraventa referida. **OCTAVO-** La mora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente contrato se producirá de pleno derecho y el moroso abonará a la contraparte en carácter de pena la suma de dólares estadounidenses, acumulables a los daños y perjuicios y a la ejecución forzada. **NOVENO-** Las partes fijan domicilio especial a todos los efectos emergentes de este contrato: en las futuras enajenantes y en también de Montevideo la futura parte adquirente; 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



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

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 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. **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 Social, Dirección Nacional 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 hagan demorar los trámites necesarios por fuerza mayor no imputable a las partes para la escrituración. El plazo para la firma del negocio prometido se prorrogará en caso de paro bancario al inmediato día hábil posterior. **DECIMO QUINTO-** Declara la parte futura enajenante: Que ha sido prevenida 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 le corresponde del impuesto a las transmisiones patrimoniales y en caso de corresponder (según la fecha del plano) su complemento a la caja de profesionales. **DECIMO SEXTO-** Intervienen en esta operación: I) por la parte vendedora la que percibirá de ésta una comisión del tres por ciento más IVA calculado sobre el precio de venta en forma simultánea al otorgamiento de la compraventa proyectada, y II) por la parte compradora. -----

CAPITULO II.- Las oferentes se obligan a mantener la propuesta por el plazo de treinta días contados a partir de hoy. Este plazo se prorrogara por sesenta días más si los administradores de los bienes objeto entregan la ocupación y los derechos a los frutos a las futuras adquirentes. En este caso estas deberán depositar en garantía en manos del escribano designado para



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

autorizar la compraventa la mitad del precio. Esta prórroga también se aplicará y hasta por noventa días más en caso de que estando perfeccionado el preliminar los enajenantes no pudieran cumplir en el plazo acordado en la cláusula tercera del Capítulo I, por no llegar a tiempo a Uruguay las vendedoras personalmente o el apoderamiento con facultades suficientes para la venta a persona de su confianza en Uruguay. En tal caso se deberán cumplir idénticas condiciones. Para el caso de que opere la prórroga establecida y se entregue la ocupación en las condiciones establecidas precedentemente, será de cargo de las futuras compradoras el pago de los gastos comunes de las unidades objeto del presente y energía eléctrica. En tal caso culminada la prórroga se entenderá haber incumplimiento definitivo por parte de las futuras vendedoras. Producido tal incumplimiento no habrá lugar a restitución de frutos los que de existir se adicionarán a la pena y se hará exigible la restitución del bien una vez que se haya pago la pena por la parte incumplidora. Tal restitución podrá hacerse también al administrador que hubiese entregado la ocupación. Producida la restitución el Escribano depositario podrá restituir el depósito sin necesidad de trámite judicial alguno y en tal sentido queda desde ya autorizado. Previa lectura las oferentes así lo otorgan y suscriben en el lugar y fecha antes indicados.