



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

N° -----, CAMBIO DE RÉGIMEN. Por BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY con -----
--- y OTROS. En la ciudad de Montevideo, el ----- de ----- de -----, ante mí -----
-----, Escribano Público, comparecen: **POR UNA PARTE-** El BANCO
HIPOTECARIO DEL URUGUAY, con sede en esta ciudad, representado en este acto por el -----
-----, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número -----, en calidad de
apoderado especial, inscripto en el RUT con el número 21 063963 0014. **POR OTRA PARTE-** 1-----
-----, oriental, mayor de edad, casado en únicas nupcias con -----, titular de la
cédula de identidad número -----, por si y en calidad de apoderado en nombre y
representación de: I) 2-----, oriental, mayor de edad, casado en únicas nupcias con -----
----, titular de la cédula de identidad número -----; y II) 3-----, oriental, mayor de
edad, soltero, titular de la cédula de identidad número -----; todos con domicilio especial a
los efectos de este contrato en la calle ----- número ----- de esta ciudad. **Y POR**
OTRA PARTE- EUD, oriental, soltero, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número -----
-----, domiciliado en la calle ----- número ----- de esta ciudad. **Y PARA QUE LO**
CONSIGNE EN ESTE PROTOCOLO, DICEN QUE: PRIMERO- Por escritura autorizada por el
Escribano ----- el ----- inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de
Montevideo, Sección Hipotecas, con el número ----- /-----, el Banco Hipotecario del Uruguay dio en
préstamo a los señores 1, 2 y 3 la cantidad de ----- Unidades Reajustables, con la garantía
hipotecaria del inmueble sito en el Departamento de Montevideo antes Sexta Sección Judicial, localidad
catastral Montevideo, padrón -----, con frente a la calles ----- y -----, por
ser esquina. **SEGUNDO-** A solicitud de los deudores el Banco por resolución de Directorio de fecha ----
----- y resolución de la División Asistencia Técnica de ----- de ----- acordó cambiar el
régimen de la referida operación, y en consecuencia declaran las partes que en el futuro el referido
préstamo hipotecario se registrará, además de las disposiciones que surgen en la escritura mencionada, por la



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

Ley 10.751 y concordantes, decretos reglamentarios y disposiciones pertinentes del Banco, y por lo dispuesto en el Reglamento de Copropiedad otorgado el -----, ante el suscrito Escribano, obligándose la parte deudora a presentar al Banco la primera copia de la presente escritura debidamente inscrita, so pena de ejecución de la hipoteca referida, obligación que asume también el Escribano autorizante de la presente. **TERCERO-** De acuerdo a la citada resolución de Directorio, el referido préstamo de ----- (UR -----) quedó dividido en la siguiente forma: I) Unidad 001, padrón individual número -----/001, ubicada en Planta Baja a cota vertical más 0,--- metros, consta de una superficie de ----- metros y le corresponde el uso exclusivo de "----- A" y "----- A1" (bienes comunes). Se le asignó un gravamen de ----- Unidades Reajustables (UR -----); II) Unidad 002, padrón individual número -----/002 ubicada en Planta Baja a cota vertical más 0,-----, consta de una superficie de ----- metros, y le corresponde el uso exclusivo del "----- B" y "-----B1" (bienes comunes). Se le asignó un gravamen de ----- Unidades Reajustables (UR -----); III) Unidad 003, padrón individual número -----/003, ubicada en Planta Baja a cota vertical más 0,---- metros consta de una superficie de -----metros, y le corresponde el uso exclusivo del "-----C" y "-----C1" (bienes comunes). Se le asignó un gravamen de ----- Unidades Reajustables (UR -----); IV) Unidad 004, padrón individual número -----/004, ubicada en Planta Baja a cota vertical 0,---- metros, consta de una superficie de --- ---- metros cuadrados y le corresponde el uso exclusivo de "Subsuelo ASI" (bienes comunes) . Se le asignó un gravamen de ----- Unidades Reajustables (UR-----); V) Unidad 101, padrón individual número -----/101, ubicada en Primer Piso, a cota vertical más ----- consta de una superficie de ----- metros -----, y le corresponde el uso exclusivo de "----- A2" (bienes comunes). Se le asignó un gravamen de ----- Unidades Reajustables (UR -----); VI) Unidad 102, padrón individual número -----/102, ubicada en Primer Piso a cota vertical más -- ---- metros, consta de una superficie de ----- metros. Se le asignó un gravamen de ----- Unidades Reajustables (UR-----); VII) Unidad 103, padrón individual número -----/103, ubicada en Primer



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

Piso a cota vertical más ----- metros, consta de una superficie de ----- metros. Se le asignó un gravamen ----- Unidades Reajustables (UR -----); VIII) Unidad 104, padrón individual número -----/104, ubicada en Primer Piso a cota vertical más ----- metros, consta de una superficie de ----- metros. Se le asignó un gravamen de ----- Unidades Reajustables (UR -----); IX) Unidad 201, padrón individual número -----/201, ubicada en Segundo Piso a cota vertical más ----- metros consta de una superficie de ----- metros, y le corresponde el uso compartido de "----- A4" con unidades 202, 203, 204, 205, y 206 (bienes comunes). Se le asignó un gravamen de ----- Unidades Reajustables (UR -----); X) Unidad 202, padrón individual número -----/202, ubicada en Segundo Piso a cota vertical más ----- metros, consta de una superficie de ----- metros, y le corresponde el uso exclusivo de "----- C2" y el uso compartido de "----- A4" con unidades 201, 203, 204, 205, y 206 (bienes comunes) .Se le asignó un gravamen de ----- Unidades Reajustables (UR -----); XI) Unidad departamento 203, padrón individual número -----/203, ubicada en Segundo Piso a cota vertical más ----- metros, consta de una superficie de ----- metros , y le corresponde el uso compartido de "----- A4" con unidades 201, 202, 204, 205, y 206 (bienes comunes). Se le asignó un gravamen de ----- Unidades Reajustables (UR -----); XII) Unidad 204, padrón individual número -----/204, ubicada en Segundo Piso a cota vertical más ----- metros, consta de una superficie de ----- metros, y le corresponde el uso exclusivo de "----- D2" y el uso exclusivo de "-----A4" con unidades 201, 202, 203, 205 y 206 (bienes comunes). Se le asignó un gravamen de ----- Unidades Reajustables (UR -----); XIII) Unidad 205, padrón individual número -----/205, ubicada en Segundo Piso a cota vertical más ----- metros, consta de una superficie de ----- metros, y le corresponde el uso exclusivo del "----- E2" y el uso compartido de "----- A4" con unidades 201, 202, 203, 204 y 206 (bienes comunes) . Se le asignó un gravamen de ----- Unidades Reajustables (UR -----); XIV) Unidad 206, padrón individual número -----/206, ubicada en Segundo a cota vertical más ----- metros, consta de una superficie de ----- metros, y le corresponde el uso compartido de "----- A4" con unidades 201, 202, 203, 204 y 205



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

(bienes comunes). Se le asignó un gravamen de ----- Unidades Reajustables (UR -----).

CUARTO- Queda entendido que esta división de préstamo se encuentra condicionada en su efectividad a la necesaria concesión y firmas en cada caso, de las novaciones o cancelaciones parciales, quedando mientras tanto obligados los deudores por la totalidad de los gravámenes. **QUINTO-** El Banco se reserva en todos los casos de novación el derecho de exigir que el nuevo contrato se ajuste a las normas que para la concesión y calificación de los créditos rijan en la fecha que aquella se otorgue. **SEXTO-** Se considera parte integrante de este contrato el contenido de la escritura de Declaratoria otorgada por el Banco el 3 de junio del año 2002 ante la Escribana Stella Zaffaroni, que la parte deudora conoce y acepta, firmando una copia simple que integra esta escritura, cuyo texto el suscrito Escribano lo ha hecho conocer con anterioridad a los comparecientes por la parte deudora e hipotecante y sobre cuyo tenor ha prestado el debido asesoramiento a los mismos recibiendo dicha parte, con la debida antelación, copia del mencionado instrumento. Queda sin efecto lo dispuesto en las cláusulas tercera, quinta, sexta, décimo primera y vigésimo segunda de la citada Declaratoria. **SEPTIMO-** En caso que el Banco Hipotecario del Uruguay transmita el crédito resultante de la presente incluyendo su separación en fideicomiso, la parte deudora renuncia, desde ya, en forma expresa, a los derechos que le otorgan los artículos 1.758, 1.759, 1760 del Código Civil. **OCTAVO-** El incumplimiento por parte de los deudores e hipotecantes, a cualquiera de las obligaciones emergentes de este contrato o de la Declaratoria referida en la cláusula quinta y/o de las normas legales y reglamentarias aplicables a este contrato, habilitará al acreedor a iniciar demanda de ejecución de la garantía hipotecaria de acuerdo con los artículos 42 y siguientes de la ley 18.125. Para el caso específico de incumplimiento por falta de pago en los plazos establecidos, por concepto de cuotas e intereses y demás partidas que correspondan, se generarán a partir de ese momento los intereses de mora que se «imputarán en moneda nacional. En caso de servicios vencidos que se abonen parcialmente con entregas a cuenta, el saldo resultante generará los intereses de mora en las mismas condiciones. En ningún caso la tasa de interés de mora anual efectiva, a aplicar a las operaciones de crédito vencidas e impagas, durante el periodo que dure dicho atraso, superara el tope máximo legal



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

establecido conforme al artículo 11 de la ley 18.212, a cuyos efectos se estará a la información publicadas por el Banco Central del Uruguay correspondiente a las tasas medias de interés, para el trimestre móvil anterior al otorgamiento, según el plazo, moneda, y destino del crédito concedido. **NOVENO-** Si no correspondiere el procedimiento previsto por los artículos 35 y siguientes de la ley 18.125 la parte deudora renuncia, para el caso de ejecución en vía judicial, y cualquiera sea el acreedor, a los trámites, términos, y beneficios del juicio ejecutivo y a la tasación del inmueble objeto del derecho real de hipoteca. Acepta que la venta se efectúe en remate público, por el martillero que designe el acreedor, sin base, al mejor postor, o bien sobre la base del importe de la deuda, más intereses (compensatorios y moratorios) , recargos y una cantidad prudencial para gastos. Cualquier acto judicial a que diere lugar el incumplimiento del contrato determinará, a cargo del deudor, el pago de los gastos, tributos y honorarios que se causaren. **DECIMO-** De acuerdo con lo dispuesto por los Artículos primero y quinto de la Ley 17.829 los mutuarios prestan su consentimiento expreso para que se les retenga mensualmente del sueldo o pasividad el importe necesario para cubrir el servicio hipotecario, intereses y recargos por mora si correspondiere y además expresan que: a) facultan al Banco Hipotecario del Uruguay para hacer uso de las sumas cedidas a su vista y paciencia y en caso de que no se les efectúe el descuento por el sistema de "agente de retención" harán efectivo el pago por caja siendo de su total responsabilidad el cumplimiento en fecha; b) sus sueldos y/o pasividades no están afectados con las retenciones judiciales y/o extrajudiciales de especie alguna. **DECIMO PRIMERO-** Se pacta la mora automática de pleno derecho, por el mero vencimiento de los términos y condiciones pactadas o bien por la realización u omisión de algo contrario a lo estipulado. **DECIMO SEGUNDO-** Los mutuarios e hipotecantes se obligan especialmente, durante toda la vigencia del contrato, a mantenerse al día con el pago de los tributos nacionales y municipales: contribución, primaria, tributos municipales, tasa de saneamiento que afecten el bien inmueble relacionado, así como de los gastos comunes. A tales efectos los mutuarios se obligan a exhibir, toda vez que el Banco se lo exija, los comprobantes de pago correspondientes. En tal sentido el Banco queda plenamente facultado para abonar los adeudos que existiere, los que se considerarán parte



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

integrante del préstamo hipotecario y generarán el mismo interés pactado en éste, debiendo ser abonados por el deudor al vencimiento de la primera cuota subsiguiente. Verificado cualquier tipo de incumplimiento, total o parcial, de las relacionadas obligaciones se producirá automáticamente la caducidad de los plazos establecidos haciéndose exigible la totalidad de lo adeudado. Para el caso de contribución inmobiliaria y gastos comunes el Banco queda facultado para abonar dichos adeudos en los plazos establecidos por el artículo 38 de la Ley 18.125, sumas que se entenderán indivisibles con el pago de las cuotas del mismo. **DECIMO TERCERO-** A los efectos de cumplir con los fines de este contrato los deudores hipotecantes facultan desde ya al Banco acreedor, a realizar todo tipo de inspecciones, así como a realizar ante los organismos públicos y/o privados que correspondan, todas las gestiones o trámites requeridos por las leyes y reglamentaciones vigentes en la materia. **DECIMO CUARTO-** Fondo Protección de Inmuebles: La parte deudora e hipotecante acepta integrar el Fondo de Protección de Inmuebles, que se integrará con un aporte mensual de un doceavo del 0,35 por ciento del monto del capital prestado, calculado al inicio de la deuda y pagadero conjuntamente con las cuotas del crédito. La parte deudora e hipotecante acepta desde ya además las condiciones que al respecto fije la Administración en cuanto a riesgos cubiertos, plazo para solicitarlo, documentación a suscribir oportunamente con el Banco y límites de dicha asistencia. Dicho Fondo atenderá las hipótesis de destrucción total o parcial del bien, objeto de la hipoteca, así como la reparación de los desperfectos ocasionados por eventos dañosos, siempre que en el caso no haya incidido dolo o culpa grave del deudor hipotecario ni ninguna otra persona por quien éste sea civilmente responsable. La asistencia financiera es no reembolsable y tendrá como tope máximo el saldo deudor del crédito existente por concepto de préstamo hipotecario, a la fecha del siniestro. El tope mínimo será el equivalente al 8 por ciento del valor contado de la tasación, por debajo del cual no se brindará este tipo de asistencia financiera. El Banco no abonará al deudor ninguna suma por concepto de asistencia con cargo al Fondo, sin la cancelación previa de la deuda por servicios que pudiera existir. A los efectos del cumplimiento de la mencionada Reglamentación, el Banco queda facultado para efectuar todas las inspecciones e investigaciones que crea convenientes e incluso llegado el



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

caso a imputar el importe correspondiente a la asistencia, contra la deuda existente por concepto de saldo de crédito hasta su cancelación. **DECIMO QUINTO-** El señor EUD, en tanto propietario de la unidad -----, empadronada individualmente con el número -----/----- de Montevideo, consiente y acepta lo expresado en la presente. **DECIMO SEXTO-** El señor -----, oriental, mayor de edad, casado en únicas nupcias con -----, titular de la cédula de identidad número -----, domiciliado en la calle ----- número ----- de esta ciudad, quien también comparece: en su calidad de fiador solidario, consiente en todos sus términos la presente escritura. **HAGO CONSTAR QUE:** A) Conozco a los comparecientes. B) Tengo a la vista primera copia de la escritura autorizada el ----- por la Escribana -----, a través del cual los señores 1, 2 y 3 se confirieron Poder General Recíproco, contando el apoderado compareciente con facultades suficientes para el presente otorgamiento, encontrándose dicho poder vigente a la fecha. C) Según resolución del Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay número -----, Acta ----- del -----, se facultó a los adscritos técnicos Escribanos para otorgar los instrumentos públicos y privados en que el Banco intervenga. D) El Escribano ----- fue designado Adscrito Técnico de la Institución por resolución de Directorio número ----- de fecha ----- E) Antecedente dominial: I) Los señores 1, 2 y 3, solteros, adquirieron el inmueble Padrón matriz -----, fracciones A y B por compraventa y tradición de -----, soltero, según escritura autorizada por el Escribano -----, el -----, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de Montevideo con el número -----/-----; II) El señor EUD en su actual estado civil adquirió por compraventa y tradición de los señores 1, 2 y 3 la propiedad y posesión de la unidad -----, empadronada individualmente con el número -----/----- de Montevideo, según escritura autorizada por el Escribano -----, el -----, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria de Montevideo, con el número -----/----- E) El edificio del que forman parte las unidades objeto del presente fue reciclado según permiso de construcción número -----, habiendo obtenido el -----, la habilitación municipal final de acuerdo con la ley



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

10.751. F) Las unidades detalladas en la presente escritura se encuentran al día con el pago de los tributos de Contribución Inmobiliaria y de Enseñanza Primaria. G) Las unidades referidas en la Cláusula Tercera de la presente escritura forman parte del edificio sito en la ex Sexta Sección Judicial del Departamento de Montevideo, Localidad Catastral Montevideo, empadronado con el número ----- (-----), el que según plano de mensura y fraccionamiento horizontal del Agrimensor ----- de ----- cotejado el ----- por el Servicio de Contralor de Edificaciones de la Intendencia Municipal de Montevideo, aprobado e inscripto en la Dirección Nacional de Catastro con el número ----- el -----, posee una superficie de ----- metros ----- decímetros, con ----- metros ----- centímetros de frente al Sur sobre la calle ----- y ----- metros también de frente al Oeste sobre la calle -----.

H) La división del gravamen referido en la Cláusula Tercera de la parte expositiva de esta escritura, conforme surge de la liquidación practicada al -- de ----- de -----, asciende a: unidad 001, ----- unidades reajustables (UR -----); unidad 002, ----- unidades reajustables (UR -----); unidad 003, ----- unidades reajustables (UR -----); unidad 004, ----- unidades reajustables (UR -----), más la suma de ----- unidades reajustables (UR -----) por concepto de colgamento -----, más la suma de ----- unidades reajustables (UR 9,18) por concepto de colgamento -----; unidad 101, ----- unidades reajustables (UR -----); unidad 102, ----- unidades reajustables (UR -----), más la suma de ----- unidades reajustables (UR -----) por concepto de colgamento -----, más la suma de ----- unidades reajustables (UR -----) por concepto de colgamento -----; unidad 103, ----- unidades reajustables (UR -----), más la suma de ----- unidades reajustables (UR -----) por concepto de colgamento ----- más la suma de ----- unidades re-ajustables (UR -----) por concepto de colgamento -----; unidad 104, ----- unidades reajustables (UR -----) más la suma de ----- unidades reajustables (UR -----) por concepto de colgamento -----, más la suma de ----- unidades reajustables (UR -----); unidad 201, ----- unidades reajustables (UR -----), más la suma de -----



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

-- unidades reajustables (UR -----) por concepto de colgamento ---, más la suma de -----
-- unidades reajustables (UR -----) por concepto de colgamento ----; unidad 202, -----
unidades reajustables (UR -----); unidad 203, ----- unidades reajustables (UR -----
----); unidad 204, ----- unidades reajustables (UR -----); unidad 205, -----
unidades reajustables (UR -----); y unidad 206, ----- unidades reajustables (UR -----
-----). I) Prevengo a las partes la inscripción de la primera copia que de esta escritura expida, en el
Registro de la Propiedad de Montevideo, Sección Inmobiliaria a la brevedad. J) Esta escritura es leída por
mí y los comparecientes así la otorgan y suscriben con sus firmas habituales. K) Esta escritura sigue
inmediatamente a la número ----- de -----, extendida el ----- del folio -----
----- al folio -----.

Estudio Notarial Machado