



Nº-- FIDEICOMISO DE GARANTÍA. POR ----- Y OTROS CON -----

----- Y OTRO Y CON ----- . En la ciudad de Montevideo el ----- de -----

---- de dos mil ----, ante mí, ----- Escribano Público, comparecen: POR

UNA PARTE (Y COMO FIDEICOMITENTE): ----- --POR OTRA PARTE

(Y COMO FIDUCIARIO): -----

-Y POR OTRA PARTE (Y COMO BENEFICIARIO): -----

Y PARA QUE LO CONSIGNE EN ESTE PROTOCOLO, DICEN QUE:

PRIMERO-ANTECEDENTES- Por documento privado otorgado el día de hoy, protocolizado por el suscrito Escribano, el señor ----- dio en préstamo al señor --

----- **la suma dólares estadounidenses -----**

(US\$ -----), obligándose el mutuuario a restituir dicha suma en el plazo y condiciones que surge del referido contrato de mutuo, el cual es oneroso, surgiendo del mismos los intereses y demás estipulaciones. Habiéndose estipulado además en dicho contrato la obligación por parte del deudor de otorgar el presente fideicomiso.

SEGUNDO FINALIDAD DEL FIDEICOMISO- El presente fideicomiso de garantía se constituye en garantía del crédito relacionado en la cláusula que antecede, sus reajustes, intereses y demás prestaciones mencionadas en el contrato relacionado; como así también responderá al pago de toda otra cantidad que ----- (el mutuuario)--- adeude a ----- (el mutuante) por sí solo, como fiador, codeudor solidario o no, avalista o por cualquier otro concepto; las que haya contraído o contraiga en el futuro solo o conjuntamente con cualquier otra persona. **TERCERO-PLAZO DEL**

FIDEICOMISO- El presente contrato se extinguirá de acuerdo a lo previsto en el literal a del artículo 33 de la ley 17703 o en su caso, por lo previsto en el literal c de dicho artículo. En todo caso la extinción del contrato tendrá efectos ex nunc y se



producirá la misma una vez cumplidos los extremos previstos por el literal b del artículo 19 de la relacionada ley. **CUARTO-TRASLACIÓN DOMINIAL Y**

CONSTITUCION DEL PATRIMONIO FIDUCIARIO- -----

----- (fideicomitente) ----- enajena por título fideicomiso, libre de toda obligación y gravamen e impedimentos a ----- (fiduciario)----- , quien en tales conceptos adquiere con destino al patrimonio fiduciario que por el presente instrumento se constituye y cuya titularidad le corresponde, la propiedad y **posesión del siguiente bien inmueble:** ----- (descripción y deslinde completos) (puede ser uno o varios bienes y éstos ser muebles, inmuebles, presentes o no, etc.) **QUINTO TRADICIÓN.**

Como tradición los fideicomitentes facultan al fiduciario a tomar la posesión que le compete como tal de los bienes enajenados y declaran que ínterin no la efectúe la tendrán a nombre de éste.

SEXTO-AFECTACIÓN A LOS FINES- El patrimonio fideicomitado queda afectado única y exclusivamente a los fines que se destina y sólo podrán ejercitarse respecto a él, los derechos y acciones que se refieren a dichos fines. -----**SÉPTIMO-**

OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE- ----- en su calidad de fideicomitente se obliga además a: I) Transferir al fiduciario –con destino al patrimonio fiduciario- las sumas necesarias para solventar los gastos que sean consecuencia de la administración del bien fideicomitado y de las obligaciones que éste último asume por este contrato. Las sumas referidas se entregaran en forma previa al gasto y de acuerdo al presupuesto que realizará el fiduciario, y dentro del plazo de diez días contados a partir de la comunicación de este presupuesto al fideicomitente. Dichos pagos quedaran sometidos a reliquidación, la que se llevará a cabo en oportunidad de cada rendición de cuentas. En caso de que por incumplimiento del fideicomitente, el fiduciario no pueda realizar el pago de dichos gastos, podrá hacerlo el beneficiario acreedor, agregando



dicha suma a la deuda garantizada. Las sumas que por este concepto se adicionen a la deuda serán exigibles inmediatamente y generarán idéntico interés moratorio que el establecido en el mutuo que se otorga simultáneamente con el presente. Estos intereses correrán a partir del tercer día contados a partir de la intimación de pago pertinente y hasta el efectivo pago de la deuda. Si transcurridos 15 días, no ha sido satisfecha la deuda de referencia, se producirá la caducidad de todos los plazos, haciéndose exigible la totalidad de la o las obligaciones que a la fecha mantengan los señores ----- con ----- -II) Abonar al *fiduciario* en concepto de honorarios las siguientes sumas: a) Por administración durante la vigencia del presente contrato la cantidad de pesos uruguayos ----- mensuales, los que se abonarán a mes vencido dentro de los diez primeros días de finalizado aquel en el cual se generaron. b) En caso de tener que comparecer en juicio en defensa del patrimonio fiduciario, del bien fideicomitido, la cantidad de -----

. El honorario a que refiere este literal se generará desde la fecha de la contestación de la demanda y hasta aquella en que exista sentencia ejecutoriada. c) En caso de tener que proceder a la liquidación privada del activo por haberse producido el incumplimiento por parte de los deudores “----- con respecto a su acreedor -----”, la suma que se determinará calculando el cinco por ciento sobre el precio obtenido en la enajenación de los bienes fideicomitados. El fiduciario podrá abstenerse de transferir la propiedad del bien fideicomitado al fideicomitente, sin incurrir en responsabilidad, mientras existan honorarios o cualquier otro concepto a su favor, sea con destino al patrimonio general o al fiduciario, pendientes de pagos. En caso de haberse procedido a la realización del activo fiduciario podrá retener para sí las sumas que se le adeudaren. El atraso en el pago de honorarios dará lugar a que se genere un interés moratorio del uno con -----



cincuenta por ciento mensual, calculado desde la exigibilidad no seguida de cumplimiento y hasta el efectivo pago; teniendo derecho el fiduciario además a que le sean restituidos por parte del fideicomitente los gastos que origine la cobranza de honorarios. III) En caso de incumplimiento de las obligaciones que por el presente se garantizan, entregar al fiduciario la tenencia del inmueble dentro del plazo de 20 días contados a partir de la comunicación que el fiduciario le realice, indicándole el inicio de la realización privada del activo. De no hacerlo en el plazo estipulado deberá abonar al acreedor beneficiario una pena diaria de ----- dólares hasta tanto de cumplimiento a esta obligación, a cuyo cumplimiento se afecta también la presente garantía. Si transcurridos 20 días corridos no ha cumplido, podrá el acreedor beneficiario ordenar al fiduciario que inicie la realización privada del bien fideicomitado en el estado ocupacional en que se encuentre o en su defecto, inicie el trámite judicial tendiente a obtener la desocupación del mismo, a cuyos efectos se establece que tendrá calidad de ocupante precario, situación que reconoce y acepta desde ya el fideicomitente.

OCTAVO-OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO- -----

acepta su designación como fiduciario, comprometiéndose a realizar la administración que por el presente se le encomienda empleando la diligencia del buen hombre de negocios, a lo cual responderá con su patrimonio general; obligándose además a: I) Transferir al fideicomitente una vez producida la extinción de este fideicomiso la propiedad del bien fideicomitado o en su defecto, en caso de haberse procedido a la realización privada del activo de acuerdo a lo que se dirá, el remanente existente en el patrimonio fiduciario, una vez extinguido la totalidad del pasivo, si lo hubiera. II) En caso de incumplimiento de ----- de cualquiera de las obligaciones que por el presente se garantizan, realizar el activo fideicomitado siguiendo los procedimientos que se dirán y abonar con su producido al acreedor -----



----- lo que se le adeudare, quedando afectada a tal fin cualquier otra suma que por cualquier concepto se sitúe en el patrimonio fiduciario. III) En caso de cese en su calidad de fiduciario, transferir el patrimonio fiduciario al sustituto. IV) Permitir al fideicomitente que use y goce del bien por éste fideicomitido. V) Dar aviso por escrito al fideicomitente y al beneficiario respecto de cualquier demanda o requerimiento judicial que estuviere relacionada con el presente fideicomiso y/o el patrimonio fiduciario, al día hábil siguiente a aquel en que recibiére la respectiva demanda o requerimiento judicial, para el efecto de que éstos promuevan lo que consideren conveniente a sus intereses; todo lo cual sin perjuicio de la obligación que desde ya asume el fiduciario de actuar inmediatamente en defensa del referido patrimonio fiduciario, de los bienes sitos en éste. VI) No enajenar los bienes fideicomitados (con excepción del caso de realización privada del activo previsto en este contrato y lo previsto en el artículo 8 de la Ley 17.703 en cuanto fuere pertinente); no gravarlo, arrendarlo ni darlo en anticresis. VII) Abonar los impuestos nacionales y municipales que afecten al bien. VIII) Esos gastos previstos en los numerales VII de esta cláusula serán de cargo exclusivo del patrimonio fiduciario. **NOVENO-CESE DEL FIDUCIARIO-** En caso de cese del fiduciario por cualquiera de las causales previstas por el artículo 22 de la ley 17703, el mismo será sustituido en la calidad de tal y en la de parte en este contrato por -----, **titular de la cedula de identidad número -----**. Si el designado sustituto no aceptara o si habiendo aceptado se diere a su respecto causal de cese, se designará como nuevo sustituto a -----, **titular del documento de identidad número -----**. Si este último no aceptara o si habiendo aceptado se diere a su respecto causal de cese, se designará nuevo sustituto por acuerdo entre fideicomitente y acreedor beneficiario. A falta de acuerdo en el plazo de 30 días a contar de la comunicación de una parte a la otra de la



necesidad de designar un sustituto, cualquiera de las dos partes mencionadas podrá solicitar a la (un tercero imparcial fiable para las partes) la designación del fiduciario sustituto. En todo caso el fiduciario cesante seguirá en la administración hasta que asuma el fiduciario sustituto; no pudiendo innovar, limitándose su actuación durante ese período a los actos de conservación del patrimonio fiduciario. La sustitución en su calidad de parte contractual del fiduciario cesante, será sin perjuicio del derecho a percibir lo que se le adeudare por honorarios o cualquier otro crédito contra el fideicomitente o el patrimonio fiduciario. **DÉCIMO-JUSTIFICACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO-** Necesariamente en forma previa a la realización privada del activo se deberá cumplir con lo siguiente: I) El acreedor beneficiario notificará notarialmente al fiduciario que se ha producido el incumplimiento de la o las obligaciones garantizadas, adjuntando liquidación y la documentación necesaria a efectos de comprobar ante el fiduciario, a quien se le entregara copia auténtica, la existencia de los créditos reclamados; y solicitará se proceda por parte del fiduciario a la realización privada del activo fideicomitado. II) Dentro del plazo 10 días contados a partir del siguiente al de la recepción de la comunicación a que refiere el literal anterior, el fiduciario notificará en igual forma al fideicomitente, la solicitud referida en el numeral anterior, junto con una copia de la misma, quien únicamente podrá oponerse a la enajenación si dentro del plazo de 5 días corridos, contados a partir de la recepción de la comunicación antes referida: A) Exhibe y entrega al fiduciario el importe del adeudo a efectos de que éste realice el pago; B) Acredita el cumplimiento de la o las obligaciones precisadas en la solicitud por el acreedor beneficiario de conformidad con el numeral anterior; o C) Presente el documento que compruebe la prórroga del plazo o la novación de la obligación. Los extremos referidos en los literales A, B y C se deberán probar por acta notarial. III) Sólo en el caso de que el fideicomitente no



acredite, de conformidad con lo previsto en la numeral anterior, el cumplimiento de la o las obligaciones garantizadas o, en su caso, su novación o prórroga, el fiduciario procederá a la realización privada del activo. Tampoco procederá la enajenación si el fideicomitente ha entregado al fiduciario suma suficiente para satisfacer la totalidad de lo adeudado. En tal caso el fiduciario deberá concurrir al pago de la deuda en forma inmediata. **DÉCIMO PRIMERO-REALIZACIÓN PRIVADA DEL ACTIVO-** Si cumplido el procedimiento a que refiere la cláusula anterior el fiduciario comprueba que corresponde la realización privada del activo, procederá en la siguiente forma: I) Lo enajenará privadamente por un precio mínimo de dólares estadounidenses mil (US\$) . A efectos de esta enajenación deberá publicitar la oferta por lo menos en un diario de circulación nacional, con un mínimo de dos publicaciones. Se deberá además ofrecer a través de por lo menos dos inmobiliarias. II) Si transcurridos un mes no se pudo enajenar se rematará extrajudicialmente por el martillero -----, si este no pudiera o no quisiera aceptar el cargo se designa como martillero sustituto Sr....., y con la base que se fijará en dólares estadounidenses (US\$) . III) Si el remate a que refiere el numeral anterior resultare frustrado se rematará por el mismo martillero una vez transcurridos 30 días del remate anterior sin base y al mejor postor. Previo a cada uno de los remates el rematador deberá publicitar con un mínimo de dos publicaciones en un diario de circulación nacional, colocando cartel en el inmueble. En todos los casos los gastos que se originen en la enajenación serán de cuenta del fideicomiso y tendrán preferencia con respecto a la deuda garantizada. **DÉCIMO SEGUNDO-FACULTAD DEL FIDEICOMITENTE-** Sin perjuicio de lo expresado en las cláusulas que anteceden, el fideicomitente podrá evitar la enajenación del bien fideicomitado, entregando al fiduciario suma suficiente para satisfacer el total de lo adeudado a la fecha y los gastos



que hasta entonces se hayan generado como consecuencia de haberse iniciado la realización privada del activo. Esta facultad la podrá ejercer mientras y hasta tanto no se haya enajenado el bien, u otorgado contrato preliminar o definitivo al efecto. Tampoco la podrá ejercer si habiéndose efectuado almoneda, una persona ha adquirido la calidad de mejor postor. **DÉCIMO TERCERO-** A los efectos de acreditar en situación de ejecución privada del activo que se han cumplido todos los requisitos previstos por las cláusulas décima y décimo primera y no ha habido mérito para la interrupción del procedimiento, vale decir, que el fiduciario ha actuado dentro del ámbito de sus atribuciones, se deberá protocolizar toda la documentación acreditante de lo actuado, agregándose el primer testimonio de la referida protocolización a la titulación del inmueble. **DECIMO CUARTO-** Para el caso de ejecución privada del activo se establece desde ya que todos los gastos, sean de la naturaleza que sean, que fueren consecuencia de la misma serán de cargo del fideicomiso –del patrimonio fiduciario–, sin perjuicio de la responsabilidad del fideicomitente en caso de insuficiencia. En todo caso el pago de los referidos rubros tendrá preferencia con respecto al crédito garantizado. **DECIMO QUINTO-EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN DE TRANSFERIR LA PROPIEDAD DEL BIEN FIDEICOMITIDO AL FIDEICOMITENTE-** La obligación del fiduciario de transferir la propiedad del bien fideicomitado al fideicomitente, prevista en la cláusula octava numeral I, sin perjuicio de lo establecido en ella y de las demás estipulaciones que emergen de este contrato, será exigible en forma inmediata a la comunicación que el acreedor beneficiario deberá hacer al fiduciario dentro del plazo de diez días contados a partir de la extinción de la deuda. Dicha comunicación no se realizará si a pesar de no existir deuda, el fideicomitente está en condiciones de acuerdo a lo estipulado en este contrato, de asumir nuevas obligaciones con el mismo deudor utilizando la presente garantía.



Necesariamente la comunicación indicará que se ha extinguido por la paga la totalidad de lo adeudado por todo concepto y que no se otorgarán nuevos créditos utilizando esta garantía. Si el beneficiario no efectiviza la comunicación de referencia en el plazo establecido, se procederá de la siguiente forma: I) El Fideicomitente notificará notarialmente al fiduciario que ha extinguido por la paga la totalidad de lo adeudado y que no utilizará la presente garantía para la obtención de nuevos créditos, acompañando testimonio por exhibición de los recaudos correspondientes; solicitando la transferencia de la propiedad del bien fideicomitado a su favor. II) Dentro de los tres días de recibida la comunicación relacionada, el fiduciario notificará al beneficiario acreedor, haber recibido la notificación relacionada y su contenido. Si dentro del plazo de tres días de haber recibido la notificación, el beneficiario acreedor no notificara al fiduciario su oposición, cesará la garantía. En tal situación la obligación de referencia será exigible, siempre y cuando se hayan cumplido los restantes requisitos de exigibilidad previstos en este contrato. **DÉCIMO SEXTO-MORA-** La mora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este contrato se producirá de pleno derecho, por el solo vencimiento de los términos establecidos para el cumplimiento de cada obligación, para ambas partes. **DÉCIMO SEPTIMO- GASTOS IMPUESTOS Y HONORARIOS-** Los gastos, impuestos y honorarios notariales que se causen por motivo de la formalización de la presente escritura, y en la de extinción del presente fideicomiso y tradición a favor del fideicomitente del bien fideicomitado o del remanente sito en el patrimonio fiduciario –según corresponda-, serán a cargo de éste. **DÉCIMO OCTAVO-DOMICILIOS ESPECIALES-** Las partes constituyen domicilio especial a todos los efectos judiciales y extrajudiciales a que pueda dar lugar este fideicomiso en los designados como suyos en esta escritura, pudiendo variar dichos domicilios siempre y cuando lo comuniquen a los restantes intervinientes por telegrama



colacionado y se entenderá como constituido el nuevo domicilio una vez recibido el mismo por los destinatarios. **DECIMO NOVENO-COMUNICACIONES-** Se acepta desde ya, para todos los casos con respecto a los cuales no se establece en este contrato una forma especial, como válido para toda comunicación, notificación o intimación, el telegrama colacionado. Lo expresado sin perjuicio de que será admitido cualquier otro medio auténtico al efecto. **VIGESIMO-INDIVISIBILIDAD Y SOLIDARIDAD** Se conviene expresamente la indivisibilidad del objeto de las obligaciones aunque por su naturaleza no lo sea. **VIGÉSIMO PRIMERO- ACEPTACIÓN DEL BENEFICIARIO-** -----, manifiesta que acepta su designación como beneficiario y todas las estipulaciones hechas a su favor en este contrato. **VIGÉSIMO-SEGUNDO- (B.P.S Personal)** ----- declara bajo juramento no ser contribuyente al Banco de Previsión social ni del impuesto al patrimonio. **HAGO CONSTAR QUE:** A) Conozco a los comparecientes. -----
----- B) **PROCEDENCIA.** -----C) Tengo a la vista por el bien objeto de este fideicomiso: a) Planilla de Contribución Inmobiliaria al día, b) Recibo de pago del Impuesto de Primaria correspondiente al ejercicio ----, último ejercicio exigible a la fecha; D) **B.P.S y IMPUESTO PATRIMONIO.** La parte **FIDEICOMITENTE** no es contribuyente del impuesto al patrimonio ni al Banco de Previsión Social y que no corresponde controlar aportes a la construcción en virtud de lo declarado en la parte expositiva de esta escritura. G) El valor del dólar al día de hoy asciende a (\$U). -F) Prevengo la inscripción de la primera copia que de esta escritura expida en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de ----- dentro del plazo de vigencia de la **reserva de prioridad inscrita en el mencionado Registro con el número -----**
el y la previa o simultanea inscripción en el Registro Nacional de Actos Personales, Sección Universalidades a efectos de la oponibilidad frente a terceros. H) No



corresponde el pago del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales de acuerdo a lo previsto en el artículo 42 de la ley 17.703. I) Esta escritura es leída por mí y los comparecientes así la otorgan y suscriben con sus firmas habituales. J) Esta escritura sigue inmediatamente a la número de extendida el del folio al folio

Estudio Notarial Machado