



APORTE DE LA ESCRIBANA MARIA PAULA MARCHESE

N° .- **HIPOTECA POR SALDO DE PRECIO.- POR CON**. En la ciudad de , ante mí, , Escribana, comparecen: **POR**

UNA PARTE: DATOS XX. Y POR OTRA PARTE: DATOS YY. Y PARA QUE LO CONSIGNE EN ESTE PROTOCOLO, DICEN QUE: PRIMERO:

Antecedentes: I) Por escritura pública que autorizó en esta ciudad el día de hoy la Escribana la señora XX, en su actual estado civil, enajenó por título compraventa y modo tradición a YY en igual estado civil, quien adquirió la propiedad y posesión de los siguientes bienes inmueble padrones:

que se detallarán en la cláusula cuarta de la presente escritura. II) El precio total de la compraventa ascendió a la suma de **dólares estadounidenses**

(U\$S), y se integran de la siguiente forma: 1) dólares estadounidenses (U\$S) que se entregaron antes de este acto mediante transferencia electrónica de fondos ; 2) dólares estadounidenses (U\$S) el día de hoy mediante ; 3) El saldo, o

sea la suma de dólares estadounidenses trescientos treinta mil (U\$S 330.000) más sus intereses, serán abonado de la siguiente forma: a) Dólares estadounidenses cincuenta mil (U\$S 50.000) que vence el 31 de julio de 2023; b) Dólares estadounidenses sesenta y cinco mil seiscientos (U\$S 65.600) que vence el 31 de julio de 2024; c) Dólares estadounidenses sesenta y seis mil seiscientos (U\$S 66.600) que vence el 31 de julio de 2025, c) Dólares estadounidenses sesenta y seis mil cuatrocientos (U\$S 66.400) que vence el 31 de julio de 2026, d) Dólares estadounidenses sesenta y cinco mil (U\$S 65.000) que vence el 31 de julio de 2027,





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

y e) Dólares estadounidenses cuarenta y dos mil cuatrocientos (U\$S 42.400) que vence el 31 de julio de 2028, dichas sumas comprenden el capital adeudado, esto es la suma de dólares estadounidenses trescientos treinta mil (U\$S 330.000), más la suma de dólares estadounidenses veintiséis mil (U\$S 26.000) por concepto de interés compensatorio el que fue calculado a una tasa de interés efectiva anual de un tres con veinticinco por ciento (3,25%) el que corre a partir de la cuota que vence el 31 de julio de 2024. III) Se estableció además en la compraventa relacionada que: a) La acreedora acepta que se recibieran pagos a cuenta dentro del plazo convenido, dichos pagos serán descontados del total de la cuota correspondiente a efectos de calcular intereses solamente sobre los saldos impagos; b) en caso de exigibilidad no seguida de cumplimiento en el pago de las cuotas del saldo de precio se generará desde la exigibilidad y hasta el efectivo pago un interés moratorio a calcularse a razón de una tasa efectiva anual del ____ con ____ centésimas por ciento calculado desde la mora sobre las cuotas vencidas e impagas y pagadero simultanea y conjuntamente con la cuota o las cuotas que dieron lugar al mismo; lo cual sin perjuicio de lo establecido por el inciso tres del artículo tres de la ley número 18.212. c) Que el pago de dicho saldo se garantizará con primera hipoteca sobre los inmuebles que se relacionaran en la cláusula cuarta de esta escritura y constituyen en forma simultánea con el otorgamiento de la compraventa, reproduciéndose y complementándose en dicha escritura la instrumentación del saldo de precio. d) Que producida la exigibilidad no seguida de cumplimiento de 4 o más meses de la fecha de pago de una cuota del saldo de precio, operará la caducidad de los plazos, haciéndose exigible la totalidad de lo adeudado por concepto de capital e intereses como si





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

el plazo total hubiese efectivamente transcurrido; lo cual sin perjuicio de lo establecido por el inciso tres del artículo tres de la ley número 18.212. e) Que la mora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este contrato se producirá de pleno derecho y el moroso deberá abonar a la contraparte en concepto de pena, una suma igual a aquella cuya exigibilidad ha producido el incumplimiento, la que podrá reclamarse conjuntamente con los daños y perjuicios, y se pacta en contrario al artículo 1370 del Código Civil. **SEGUNDO:** Se tendrán por reproducidas las estipulaciones de la escritura de compraventa relacionada y en especial las relacionadas en la cláusula primera de antecedentes de esta escritura. **TERCERO:** El saldo de precio relacionado en la cláusula primera de esta escritura lo abonará mediante depósito en la cuenta bancaria tipo _____ número _____ del Banco _____ a nombre de la vendedora _____, siendo suficiente para acreditar el pago la constancia que por los mismos expida el banco referido. **CUARTO:** En garantía de las obligaciones emergentes de la compraventa referida en la cláusula primera de esta escritura, del pago del saldo de precio, y de las emergentes del presente contrato, de los eventuales intereses moratorios y demás accesorios, YY constituye primera hipoteca a favor de XX quien acepta, por el mismo plazo de la obligación principal o hasta que efectivamente se pague la misma, sobre los siguientes bienes inmuebles: _____.

QUINTO: Caducidad de los plazos: A) Producida la exigibilidad no seguida de cumplimiento de 4 o más meses de la fecha de pago de una cuota del saldo de precio de la compraventa relacionada operará la caducidad de los plazos, haciéndose exigible la totalidad de lo adeudado por concepto de capital e intereses moratorios como si el plazo





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

total hubiese efectivamente transcurrido. B) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que la presente hipoteca y/o la ley y demás normas aplicables, imponen a la parte deudora producirá de pleno derecho el vencimiento del plazo acordado, colocando a la acreedora en situación de exigir la totalidad de lo adeudado por todo concepto en idéntica forma que si los plazos hubiesen efectivamente transcurrido. C) Asimismo, el total de lo adeudado se hará automáticamente exigible, antes del vencimiento de los plazos estipulados, en caso de segundo gravamen del inmueble hipotecado sin consentimiento previo y por escrito de la acreedora, de concordato judicial o privado, concurso, quiebra del deudor, o cualquier tipo de convocatoria de acreedores, así como por la iniciación de juicios ejecutivos, o sus respectivas medidas preparatorias, contra el deudor, o por el libramiento de cheques sin fondos, sobre cuentas corrientes o sobre cuentas suspendidas o por la suspensión o clausura de sus cuentas corrientes. La acreedora, comunicarán que ha operado la caducidad de los plazos y el saldo deudor, por telegrama colacionado, obligándose el deudor, a proceder de inmediato al pago total del importe reclamado. Lo estipulado en esta cláusula será sin perjuicio de lo establecido por el artículo 3 inciso final de la ley 18.212. **SEXTA:** Declara el deudor, que respecto de sí, no existen interdicciones, y por lo que respecta a los bienes que hipoteca, está libre de toda obligación y gravamen. **SEPTIMO:** La parte deudora, caerá en mora de pleno derecho, sin necesidad de acto alguno, judicial o extrajudicial, por el solo vencimiento de los plazos estipulados, o por la realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer, algo contrario a lo pactado. **OCTAVO:** Las partes constituyen como domicilios especiales a todos los efectos judiciales y





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

extrajudiciales los indicados en la comparecencia. Las partes podrán variar el domicilio especial comunicándolo a la otra parte por telegrama colacionado con una antelación no menor a cinco días a la exigibilidad de las obligaciones, debiendo en todos los casos constituir domicilio en los departamentos de Montevideo y _____.

NOVENO: La hipoteca constituida, garantizará además: a) No solo el monto del saldo de precio de la compraventa relacionada, o sus eventuales renovaciones, sino también lo que el deudor adeude a la acreedora, por intereses y otras prestaciones relativas al saldo de precio; b) Los gastos y honorarios que la cobranza judicial o extrajudicial pudiere originar, así como los demás desembolsos que la acreedora puedan realizar, como consecuencia de lo acordado en esta escritura; c) No solo las obligaciones referidas, sino también, las prórrogas, renovaciones, y/o ampliaciones que se concediesen.

DECIMO: Será competente para conocer en la ejecución de la hipoteca, o cualquier otro procedimiento, que se originare en este contrato, a elección de la acreedora, cualquier Juez Letrado de Montevideo.

DECIMO PRIMERO: Para el caso de ejecución, renuncia el deudor, a todos los trámites, términos, beneficios, excepciones y defensas del juicio ejecutivo.

DECIMO SEGUNDO: La parte deudora consiente que el bien hipotecado se ejecute, en remate o almoneda, por el martillero y en el lugar que la acreedora indique, sin necesidad de tasación, con o sin base, a elección de la acreedora, y al mejor postor. La acreedora tendrá la facultad de proponer la publicidad extraordinaria, que estime conveniente, la que será de cargo del deudor.

DECIMO TERCERO: La hipoteca constituida es sin perjuicio de la obligación de responder el deudor con todos sus demás bienes, presentes y futuros. Queda expresamente





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

convenido, que la acreedora, al accionar para el cobro compulsivo de su crédito, por capital, sus accesorios o por cualquier otro concepto, podrá comenzar por embargar y hacer rematar cualquier otro bien del deudor, y cobrarse con su producido. Por lo tanto, la acreedora está facultadas, pero no estará en ningún caso obligada, a hacer rematar antes, con preferencia, el inmueble que por este acto se hipoteca. **DECIMO CUARTO:** La parte deudora se obliga a: a) Permitir la inspección del bien hipotecado por la acreedora, o por persona autorizada por ésta toda vez que aquella lo estime conveniente o necesario; b) A no enajenar el bien hipotecado, gravarlo, arrendarlo ni darlo en anticresis o comodato, ceder rentas, o percibir las por adelantado, no constituir segundas o ulteriores hipotecas, ni efectuar reparcelamientos o fusiones con otros padrones, sin consentimiento previo, expreso y escrito de la acreedora. c) A realizar de inmediato en el bien todas las mejoras que fueren ordenadas por las autoridades competentes y presentar en el domicilio indicado de la acreedora los comprobantes que justifiquen su realización y pago; d) A mantener el bien en buen estado de conservación. **DECIMO QUINTO:** La parte deudora se obliga a pagar puntualmente todos los impuestos, tasas, contribuciones, presentes o futuros que afecten al inmueble hipotecado quedando establecido que en caso de que la acreedora exigiese por escrito la exhibición de todos o cualquiera de los recibos que permitan comprobar dichos pagos, deberá presentarlos dentro de los diez días de solicitados. El incumplimiento de esta obligación o la falta de pago oportuno de los impuestos y demás referidos, dará derecho a la acreedora a efectuar estos pagos por cuenta del deudor, teniendo derecho en este caso a incrementar sus importes al capital adeudado imputándose al primer vencimiento





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

o directamente ejecutar la hipoteca, considerándola como de plazo vencido.

DECIMO SEXTO: La parte deudora, se obliga especialmente a dejar en deposito hasta la total cancelación de la hipoteca hoy constituida en manos de la escribana autorizante (DATOS), los títulos de propiedad, planos y antecedentes del inmueble hipotecado; acordándose a la depositaria la facultad de entregarlos a la acreedora o al Juez competente, en caso de ejecución. La parte deudora se obliga a entregar a la suscrita escribana la primera copia de la escritura de compraventa por la que adquirió la propiedad de los bienes que hipoteca para ser presentada a su inscripción en este acto más el monto correspondiente a la tasa de inscripción y gestoría, y que la profesional autorizante de la misma concurrirá sin demoras al levantamiento de eventuales observaciones por parte del registro. **DECIMO SEPTIMO:** Son de cargo de la parte deudora, los gastos y honorarios de la escritura de compraventa y de cancelación de hipoteca, así como todos los costos, daños, perjuicios, y demás gastos que la cobranza judicial o extrajudicial, originare, y los impuestos existentes o a crearse, que graven este contrato y los inmuebles. **DECIMO OCTAVO:** La hipoteca constituida garantizará, además en caso de incumplimiento, sin otro limite que el establecido por el artículo 2333 del Código Civil, cualquier otra obligación emergente del crédito por saldo de precio, tales como intereses moratorios, tributos, costos, daños, perjuicios y demás gastos. De conformidad a lo establecido por el citado artículo se tomará como base para el cálculo del duplo, el capital adeudado más todas aquellas sumas que deban adicionársele a este de acuerdo a las estipulaciones contenidas en esta escritura y en la de compraventa relacionada.

DECIMO NOVENO: De conformidad a lo establecido por el citado artículo se





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

tomará como base para el cálculo del duplo el capital prestado más todas aquellas sumas que deban adicionársele a éste de acuerdo a las estipulaciones contenidas en esta escritura más los intereses compensatorios. **VIGESIMO:**

Indivisibilidad y solidaridad: Las obligaciones contraídas, son indivisibles, hasta su total cancelación. **VIGESIMO PRIMERO:** Queda estipulado a todos los

efectos de este contrato y de la compraventa de referencia, que ningún acto, omisión, retardo, ni el simple transcurso del tiempo, habrá de interpretarse o valdrá como renuncia o desistimiento de los derechos y acciones que confieren este contrato y la compraventa a la acreedora. Los mismos se reputan acumulativamente, y podrán ejercerse, a elección de la acreedora, separada o conjuntamente. Los pagos en ningún caso, aunque sean recibidos voluntariamente por la acreedora tendrán por efecto la purga de la mora, la que requerirá para producirse de manifestación expresa por parte de la acreedora.

VIGESIMO SEGUNDO: Las partes acuerdan la plena validez del telegrama colacionado para todas las comunicaciones y/o notificaciones que sean necesarios realizar entre las partes. **VIGESIMO TERCERO:** **DECLARA EL**

HIPOTECANTE BAJO JURAMENTO: a) Que no está comprendido en las disposiciones de la ley 16.170, y que el bien es explotado por un tercero según R500 que se controlará y que se encuentra al día con el BPS según certificado común que se controlará; b) Que no le corresponde el pago del Impuesto al Patrimonio; y c) Que no está comprendido en las disposiciones del artículo 487 de la Ley número 17.930 de 19 de diciembre de 2005 y su decreto 502/007 y en consecuencia, no les corresponde obtener el Certificado Único Departamental.

Y YO, LA ESCRIBANA AUTORIZANTE, HAGO CONSTAR QUE: A)





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

Conocimiento: Conozco a la señora XX y por no conocer al señor YY me acredita su identidad por medio de su documento nacional de Identidad Argentino que tengo a la vista y se encuentra vigente. **B) Procedencia:** El señor YY hubo el bien que se hipoteca por el presente contrato por título compraventa y modo tradición de XX, casada y separada judicialmente de bienes de _____ según escritura que autorizó la Escribana _____ el día _____ simultáneamente a este acto, presentándose a inscribir conjuntamente; **C) Tengo a la vista:** por el inmueble de referencia: I) planilla de contribución Inmobiliaria que acredita el pago del referido impuesto por todos los padrones; II) Constancia de exoneración de primaria por los padrones referidos _____ y III) Cédula Catastral que me acredita que el valor real total es de pesos uruguayos _____; **D) R500 y BPS:** No se controla el certificado especial expedido por el Banco de Previsión Social en virtud de la declaración jurada efectuada por el señor YY y tengo a la vista R500 _____ y certificado común del BPS que me acredita que la arrendadora está en situación regular de pagos con dicho organismo. **E)** No se controla el certificado a que refiere el artículo 487 de la Ley número 17.930 de 19 de diciembre de 2005 en virtud de lo declarado en la cláusula vigésimo tercera literal c; **F) Prevención:** Prevengo la inscripción de la primera copia que de esta escritura expida en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de _____ dentro del plazo de vigencia de la reserva de prioridad inscrita con el número _____ el día _____ y a cuyo amparo se otorga la presente hipoteca. **G) Lectura y otorgamiento:** Esta escritura es leída por mí y los comparecientes así la otorgan y suscriben expresando hacerlo con sus firmas habituales. **H) Referencia.** DOY





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

FE.

Estudio Notarial Machado

