



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

**PRESTAMO HIPOTECARIO. POR A** En la ciudad de \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_ ante mi, \_\_\_\_\_ Escribano Público, comparecen: **POR UNA PARTE-** \_\_\_\_\_, mayores de edad, en sus calidades de mandatarios, en nombre y representación de \_\_\_\_\_ (datos) \_\_\_\_\_ **Y POR OTRA PARTE-** \_\_\_\_\_ **Y PARA QUE LO CONSIGNE EN ESTE PROTOCOLO, DICEN**

**QUE: PRIMERO-** \_\_\_\_\_ da en préstamo a \_\_\_\_\_ la suma de \_\_\_\_\_ que éste recibe en este acto de conformidad mediante letra de cambio \_\_\_\_\_ que el mutuante endosa y entrega al mutuario. Obligándose el deudor a pagar la suma adeudada más el interés al prestamista en veinticuatro cuotas iguales, mensuales, siguientes y consecutivas de \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ centavos cada una, venciendo la primera el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_. Dichas cuotas comprenden el capital reseñado y una suma total por concepto de interés de \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ centavos (U\$S \_\_\_\_\_). El referido interés fue calculado desde hoy y hasta la fecha de la exigibilidad de cada una de las cuotas a razón de una tasa efectiva anual del \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ centésimas por ciento. En caso de exigibilidad no seguida de cumplimiento en el pago de las cuotas correrá desde la mora y hasta su efectivo pago un interés moratorio calculado a razón de una tasa efectiva anual del \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ centésimas por ciento, sobre el monto de las cuotas vencidas e impagas. (Inciso 3° del artículo 3 de la ley 18.212). Las cuotas referidas se



abonaran mediante cuenta bancaria \_\_\_\_\_. **SEGUNDO-** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que los presentes contratos de préstamo y de hipoteca y/o la ley y demás normas aplicables, imponen al deudor producirá de pleno derecho el vencimiento del plazo acordado, colocando al acreedor en situación de exigir la totalidad de lo adeudado por todo concepto en idéntica forma que si los plazos hubiesen efectivamente transcurrido, lo cual sin perjuicio de lo establecido por el artículo 3 inciso tercero de la ley 18.212. Asimismo, el préstamo emergente de esta operación se hará automáticamente exigible, antes del vencimiento de los plazos estipulados, en caso de segundo gravamen de los inmuebles hipotecados sin consentimiento previo y por escrito del acreedor, concurso 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, o sobre cuentas suspendidas. El acreedor, comunicará que ha operado la caducidad de los plazos del contrato de préstamo e hipoteca y el saldo deudor, por telegrama colacionado, obligándose el deudor, a devolver de inmediato, el importe reclamado. **TERCERO-** Declara el deudor, que respecto de sí, no existen interdicciones, y por lo que respecta al bien que se hipoteca, está libre de toda obligación y gravamen. **CUARTO-** En garantía



de las obligaciones que por esta escritura contrae el deudor, así como las eventuales renovaciones y ampliaciones, que se otorguen, el deudor \_\_\_ constituye primera hipoteca a favor de \_\_\_ que acepta, sobre el siguiente bien inmueble, sus anexos y todos los accesorios y mejoras: \_\_\_\_\_

Queda incluido en el gravamen hipotecario cualquier exceso de área que surja por anterior o posterior mensura del bien hipotecado; como así también toda otra unidad y o dependencia que eventualmente pueda llegar a formar parte del edificio. La presente hipoteca se mantendrá vigente incluso en caso de ampliación del plazo de las obligaciones que garantiza. QUINTO- El deudor, caerá en mora de pleno derecho, sin necesidad de acto alguno, judicial o extrajudicial, por el sólo 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. SEXTO- Las partes constituyen como domicilios especiales a todos los efectos judiciales y extrajudiciales de este contrato los denunciados como propios 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 esta ciudad. SEPTIMO- La hipoteca constituida, garantizará



además: a) No sólo el monto del préstamo, o sus eventuales renovaciones, sino también lo que el deudor adeude al acreedor, por intereses, gastos, y otras prestaciones; b) Los gastos y honorarios que la cobranza judicial o extrajudicial pudiere originar; c) No sólo las obligaciones referidas, sino también, las prórrogas, renovaciones, y/o ampliaciones que se concediesen. **OCTAVO-** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el deudor en la presente escritura, hará exigibles todas las deudas, que éste mantenga con el acreedor por el total del préstamo y sus accesorios y dará derecho a éste, en caso de falta de pago, a ejecutar las garantías constituidas. **NOVENO-** Será competente para conocer en la ejecución de la hipoteca, o cualquier otro procedimiento, que se originare en este contrato, a elección del acreedor, cualquier Juez Letrado de Montevideo. **DECIMO-** Para el caso de ejecución, renuncia el deudor, a todos los trámites, términos, beneficios, excepciones y defensas del juicio ejecutivo. **DECIMO PRIMERO-** El deudor consiente que los bienes hipotecados se ejecuten, en remate o almoneda, por el martillero y en el lugar que el acreedor indique, sin necesidad de tasación, con o sin base, a elección del acreedor, y al mejor postor. El acreedor tendrá la facultad de proponer la publicidad extraordinaria, que estime conveniente. **DECIMO SEGUNDO-** La hipoteca constituida es sin perjuicio de la obligación de



responder el deudor con todos sus demás bienes, presentes y futuros. Queda expresamente convenido, que el acreedor, 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, o cualquier otra garantía existente respecto del crédito, y cobrarse con su producido. Por lo tanto el acreedor está facultado, pero no estará en ningún caso obligado, a hacer rematar antes, con preferencia, el inmueble que por este acto se hipoteca.

**DECIMO TERCERO-** El deudor se obliga a asegurar el padrón \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), por los montos, contra los riesgos y

con la compañía que designe el acreedor, hasta la total cancelación del préstamo y endosar la póliza a favor de éste. En caso de falta de contratación, renovación o ampliación cuando fuera solicitado por el acreedor, podrá éste proceder a contratar la misma en sustitución del obligado, imputando los gastos ocasionados al monto de capital del préstamo. **DECIMO CUARTO-** El deudor se obliga a:

a) Permitir la inspección del bien hipotecado por el acreedor, o por persona autorizada, toda vez que éste 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 de otros padrones, ni efectuar



ningún tipo de modificación, sin consentimiento expreso y escrito del acreedor. **DECIMO QUINTO-** El deudor 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 el acreedor exigiese por escrito la exhibición de todos o cualquiera de los recibos que permitan comprobar dichos pagos, deberán 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 al acreedor a efectuar estos pagos por cuenta del deudor, teniendo derecho en este caso a incrementar sus importes al capital prestado o directamente ejecutar la hipoteca, considerándola como de plazo vencido. **DECIMO SEXTO-** El deudor, se obliga especialmente a dejar en depósito en manos del Escribano autorizante los títulos de propiedad, planos y antecedentes del padrón \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), acordándose a éste la facultad de entregarlos al Juez competente en caso de ejecución. **DECIMO SEPTIMO-** Las partes acuerdan: a) Que el deudor efectuará la paga de capital, intereses y partidas complementarias, en el domicilio del acreedor; b) En caso de duda con respecto a si las obligaciones son alternativas o facultativas, será el acreedor quien tendrá el derecho de calificarlas y de ser alternativas la elección será siempre de éste. **DECIMO OCTAVO-** Son de cargo del deudor, los gastos y honorarios de



esta escritura y su cancelación, 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 éste contrato y el padrón\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_). **DECIMO NOVENO-** La hipoteca constituida garantizará, además en caso de incumplimiento, sin otro límite que el establecido por el artículo 2333 del Código Civil, cualquier otra obligación emergente del crédito, 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 calculo 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:** Las obligaciones contraídas, son indivisibles, hasta su total cancelación. **VIGESIMO PRIMERO-** Queda estipulado a todos los efectos de este contrato, 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 confiere este contrato al acreedor. Los mismos se reputan acumulativamente, y podrán ejercerse, a elección de la parte acreedora, separada o conjuntamente. Los pagos en ningún caso, aunque sean recibidos voluntariamente por el acreedor tendrán por efecto la purga de la mora, la que requerirá para producirse de



manifestación expresa por parte del acreedor. **VIGESIMO**

**SEGUNDO-** \_\_\_\_\_ (datos completos) quien también comparece, se constituye en fiador solidario de todas y cada una de las obligaciones que por este instrumento asume \_\_\_\_; constituyendo el fiador domicilio especial en \_\_\_\_.

**VIGESIMO TERCERO-** **DECLARA EL DEUDOR**

**HIPOTECANTE BAJO JURAMENTO:** a) Que no les corresponde el pago del Impuesto al Patrimonio; b) Que no está comprendidas en las disposiciones de la ley 16.170, artículo 664, numeral 4; c) Que las construcciones existentes en el inmueble objeto son anteriores al 11 de diciembre de 1975 y que con posterioridad a esa fecha no se realizaron construcciones, refacciones, reformas, ampliaciones, demoliciones, ni obras de clase alguna; d) No estar comprendidos 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 le corresponde obtener el Certificado Único Departamental. **HAGO CONSTAR QUE:**

A) Conocimiento; B) Personales; C) PROCEDENCIA; F) EDIFICIO - Construcciones (Permiso de construcción); G) Seguro de incendio; H) Contribución inmobiliaria e impuesto de enseñanza primaria; I) BPS; J) Valor Real; Certificado de gravámenes y plan regulador; K) CUD ; L) Impuesto al Patrimonio por el hipotecante; M) Reglamento de copropiedad y plano; M) Prevención y reserva de prioridad; N) Lectura y otorgamiento; Ñ) Referencia