



ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

N° .- HIPOTECA. POR HMDR CON DRC Y OTRAS. En la ciudad de Montevideo, el día _____, ante mí, _____, Escribano Público, comparecen: **POR UNA PARTE-** **HMDR**, oriental, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad número _____, con domicilio en la calle _____ de esta ciudad. **Y POR OTRA PARTE-** **I) DRC**, oriental, titular de la cédula de identidad número _____, viuda de sus únicas nupcias con _____; **II) MMR**, soltera, titular de la cédula de identidad número _____; y **III) MAMR**, titular de la cédula de identidad número _____, soltera. Todas orientales, mayores de edad y domiciliadas en la calle _____ de esta ciudad. **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 _____, **DRC, MMR y MAMR** en sus actuales estados civiles, enajenaron por título compraventa y modo tradición a **HMDR**, soltero, quien adquirió la propiedad y posesión del inmueble sito en el Departamento de Montevideo, localidad catastral Montevideo, padrón número **mil (1000)**. II) El precio de la compraventa se estableció en la suma de cien mil dólares estadounidenses (U\$S 100.000) y se integra de la siguiente forma: a) Con la suma de cincuenta y cinco mil dólares estadounidenses (U\$S 55.000) que fueron abonados



ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

en el acto de otorgarse la compraventa y b) El saldo, o sea la suma de cuarenta y cinco mil dólares estadounidenses (U\$S 45.000) que se abonaran de la siguiente manera: en veintitrés cuotas mensuales, siguientes y consecutivas, las veintidós primeras de dos mil dólares estadounidenses cada una y la última de mil dólares estadounidenses, venciendo la primera el _____ del presente año. El saldo no devengara interés compensatorio alguno. III) Se estableció además en la compraventa relacionada: a) Que 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 simultánea 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. b) Que el pago de dicho saldo se garantizará con primera hipoteca sobre el inmueble que se constituye en forma simultánea con el otorgamiento de la presente compraventa, reproduciéndose y complementándose en dicha escritura la instrumentación del saldo de precio. c) Que producida la exigibilidad no seguida de cumplimiento de tres cuotas del saldo de precio, operará la caducidad de los



ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

plazos, haciéndose exigible la totalidad de lo adeudado por concepto de capital e intereses como si 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. d) Que la mora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este contrato se producirá de pleno derecho y el moroso en caso de optar la contraparte por la vía de la resolución deberá abonar a la contraparte en concepto de pena la suma de cuarenta y cinco mil dólares estadounidenses, los que podrán 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 abonarán 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



ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

intereses moratorios y demás accesorios, **HMDR** constituye primera hipoteca a favor de **DRC, MMR y MAMR**, quienes aceptan, por el mismo plazo de la obligación principal o hasta que efectivamente se pague la misma, sobre el siguiente bien inmueble: **SOLAR CON CONSTRUCCIONES Y DEMAS MEJORAS QUE LE ACCEDEN** sito en la primera sección judicial Montevideo, localidad catastral Montevideo, empadronado con el número **mil (1000)**, el que según plano del Agrimensor _____ de _____, inscripto en la Dirección General de Catastro el _____ con el número _____, tiene una área de _____ metros _____ decímetros y se deslinda así: _____.

QUINTO- CADUCIDAD DE LOS PLAZOS- A) Producida la exigibilidad no seguida de cumplimiento de tres cuotas 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 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 las acreedoras 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



ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

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 las acreedoras, 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. Las acreedoras, 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 al bien 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



ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

domicilios especiales a todos los efectos judiciales y extrajudiciales de este contrato en la calle _____ la parte acreedora y la parte deudora en la calle _____, ambas de esta ciudad. 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. **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 las acreedoras, 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 las acreedoras puedan realizar, como consecuencia de lo acordado en esta escritura; c) No sólo 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 las acreedoras, cualquier Juez Letrado de Montevideo. **DECIMO PRIMERO-** Para el caso de ejecución, renuncia el deudor, a todos los trámites, términos, beneficios, excepciones y



ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

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 las acreedoras indiquen, sin necesidad de tasación, con o sin base, a elección de las acreedoras, y al mejor postor. Las acreedoras tendrán 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 convenido, que las acreedoras, al accionar para el cobro compulsivo de su crédito, por capital, sus accesorios o por cualquier otro concepto, podrán comenzar por embargar y hacer rematar cualquier otro bien del deudor, y cobrarse con su producido. Por lo tanto, las acreedoras están facultadas, pero no estarán en ningún caso obligadas, 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 las acreedoras, o por persona autorizada por éstas toda vez que aquella lo estimen 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,



ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

ni efectuar reparcelamientos o fusiones con otros padrones, sin consentimiento previo, expreso y escrito de las acreedoras. 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 las acreedoras 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 las acreedoras exigiesen 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 las acreedoras a efectuar estos pagos por cuenta del deudor, teniendo derecho en este caso a incrementar sus importes al capital adeudado imputándose al primer vencimiento o directamente ejecutar la hipoteca, considerándola como de plazo vencido. **DECIMO SEXTO-** La parte deudora, se obliga especialmente a dejar en depósito hasta la total cancelación de la hipoteca hoy constituida en manos del escribano _____ los títulos de propiedad, planos y antecedentes del inmueble hipotecado; acordándose al



ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

depositario la facultad de entregarlos a las acreedoras o al Juez competente, en caso de ejecución. La parte deudora se obliga a entregar al suscrito escribano la primera copia de la escritura de compraventa por la que adquirió la propiedad del bien que hipoteca para ser presentada a su inscripción en este acto, 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 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 este contrato y el inmueble. **DECIMO OCTAVO-** 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 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 éste de acuerdo a las estipulaciones contenidas en esta escritura y en la de compraventa relacionada. **DECIMO NOVENO-** La presente hipoteca se extiende



ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

hasta la suma de noventa mil dólares estadounidenses.

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 las acreedoras. Los mismos se reputan acumulativamente, y podrán ejercerse, a elección de las acreedoras, separada o conjuntamente. Los pagos en ningún caso, aunque sean recibidos voluntariamente por las acreedoras tendrán por efecto la purga de la mora, la que requerirá para producirse de manifestación expresa por parte de las acreedoras. **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, artículo 664, numeral 4; 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



ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

corresponde obtener el Certificado Único Departamental. **HAGO**

CONSTAR QUE: A) Conozco a las comparecientes DRC, MMR y MAMR, hecho que me asegura su identidad y no conozco al compareciente HMDR cuya identidad me la asegura con la cédula de identidad relacionada en la comparecencia, que se me exhibe; B) **HMDR**, soltero, hubo el bien que se hipoteca por el presente contrato por título compraventa y modo tradición de DRC viuda de sus únicas nupcias con _____, MMR, soltera y MAMR soltera, 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; II) Recibo de pago del Impuesto de Enseñanza Primaria por el ejercicio actual; y III) Cédula Catastral que me acredita que el valor real total es de pesos uruguayos _____; D) No se controla el certificado previsto en el artículo 664, numeral cuatro de la ley 16.170 en consideración a lo declarado en la cláusula vigésimo tercera, literal a; 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) Prevengo la inscripción de la primera copia que de esta escritura expida en el Registro de la



ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo 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) Esta escritura es leída por mí y los comparecientes así la otorgan y suscriben expresando hacerlo con sus firmas habituales. H) Referencia. DOY FE.

Estudio Notarial Machado