



Autor: Esc. Jorge Machado Giachero

CONTRATO DE PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO

En la ciudad de Montevideo, el día..... de..... de..... **ENTRE: POR UNA PARTE: (ACREEDOR):**

POR OTRA PARTE: (DEUDOR):

CONVIENEN, en celebrar el siguiente contrato de Prenda de crédito, sin desplazamiento de la tenencia de acuerdo a la ley 17.228, así como las disposiciones del Código Civil en lo aplicable y lo aquí establecido. **PRIMERO ANTECEDENTES-**

I) Por escritura pública que autorizó en esta ciudad el Escribano..... el día....., cuya primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de..... con el número..... el día....., prometió vender a..... la unidad....., padrón individual..... que forma parte del edificio en construcción padrón matriz, (descripción). II) El precio de la promesa se estableció en la suma de....., habiéndose acordado que el mismo se integre de la siguiente forma: III) Al día de hoy se ha integrado la suma de....., correspondiente a las siguientes partidas de las relacionadas en el numeral anterior:; por tanto el saldo pendiente de pago al día de hoy asciende a la suma de....., correspondiente a las partidas exigibles a partir del día..... **SEGUNDO- SIGUE ANTECEDENTES-**

Por Escritura Pública de Préstamo que autorizó en esta ciudad el Escribano....., el día....,, dio en préstamo a..... la suma de.....; surgiendo de la referida escritura los intereses, plazos y demás obligaciones y condiciones acordadas, todo lo cual se considerará parte integrante de este contrato. **TERCERO-** En garantía del pago de la suma adeudada y todas y cada una de las obligaciones asumidas en el contrato de préstamo relacionado en la cláusula



segunda y cualquier otra suma que pudiera adeudar, constituye **prenda sin desplazamiento de la tenencia**, a favor ----- , sobre el crédito relacionado en la cláusula primera, sus intereses y demás accesorios, sus eventuales penas y en general toda suma que con causa en la promesa de la que nace el mismo el promitente vendedor tenga derecho a cobrar. **CUARTO-** El deudor deberá efectuar los pagos en los mismos días del vencimiento en el domicilio del acreedor en un todo de acuerdo a lo establecido en la escritura de Préstamo relacionada, siendo incluso de cargo del deudor el pago de las costas y costos y cualquier otro gasto judicial o extrajudicial que se cauce por la cobranza. **QUINTO-** El acreedor se reserva el derecho de exigir aumento de garantía-prendaria, en caso de que, por causas excepcionales disminuya el valor del bien prendado, obligándose el deudor a cumplir de inmediato con ello, incurriendo en mora de pleno derecho y por el total que adeudase, si así no lo hiciese, pudiendo el acreedor ejecutar esta prenda, sin otro trámite, como en caso de falta de pago. A los efectos de lo establecido en esta cláusula no se tendrá en cuenta la disminución del saldo del crédito prendado que sea consecuencia de los pagos hechos por el promitente comprador al acreedor prendario. **SEXTO-** Durante la vigencia de este contrato, el dador se obliga a: a) no enajenar, ceder o gravar, el crédito prendado, evitando además que sea embargado por terceros, situación respecto de la cual será de pleno derecho exigible la totalidad de lo adeudado; b) dejar depositado en poder del acreedor toda la documentación que le sea necesaria para ejercer su derecho prendario, hasta la total cancelación de la deuda; c) no otorgar mutuo disenso con relación a la promesa, ni provocar su resolución en forma alguna, judicial o extrajudicial, salvo consentimiento previo del acreedor. La falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí estipuladas por parte del deudor, dará derecho al acreedor a considerar vencidos los plazos del préstamo, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, trayendo aparejada la ejecución judicial o extrajudicial de la prenda o que se le



adjudique (artículos 2307 y siguientes del Código Civil), a elección del acreedor.

SÉPTIMO- En caso de incumplimiento de todas o cada una de las obligaciones emergentes del mutuo relacionado o del presente contrato de prenda, el deudor y/o dador caerá en mora de pleno derecho, sin necesidad de acción judicial o extrajudicial alguna, por el sólo vencimiento de los términos fijados, o por la realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo convenido. **OCTAVO-** El no pago de una cuota del préstamo que se garantiza producirá la caducidad de los plazos establecidos, haciendo exigible la totalidad de la deuda y dará derecho a iniciar la ejecución de acuerdo a los artículos 14 y siguientes de la ley 17.228. **NOVENO-** Será competente para conocer en la ejecución de esta prenda, a elección del acreedor, cualquier Juez Letrado de Montevideo. Para el caso de ejecución el deudor y/o dador renuncia desde ya a la tasación previa, aceptando que la venta del bien prendado se efectúe al mejor postor, en la forma, condiciones y por el rematador que el acreedor designe, sin perjuicio del derecho de éste último, de accionar contra los demás bienes que integran el patrimonio del deudor. En caso de incumplimiento del contrato de préstamo garantizado o de este contrato por parte del dador, el acreedor podrá además, optar por la realización extrajudicial de esta prenda, conforme a los preceptos establecidos en los arts. 2308 y siguientes del Código Civil o que se le adjudique por el precio mínimo admisible de conformidad al artículo 2307, acordando las partes en fijar dicho precio en dos terceras partes del saldo del crédito a la fecha del incumplimiento. En todo caso los tributos, honorarios, daños y perjuicios, costos y costas y todos los gastos que origine la falta de pago en tiempo y forma serán de cargo de la parte deudora. **DECIMO-** Se establece la indivisibilidad del objeto de las obligaciones, así como la solidaridad, en su caso, declarando el dador además que con respecto a su persona y al bien prendado no existe interdicción, gravamen, ni impedimento alguno. **DECIMO PRIMERO-** Las partes



fijan y constituyen domicilios especiales a todos los efectos judiciales y o extrajudiciales a que pudiera dar lugar este contrato, en los que respectivamente se indican como suyos en el exordio del mismo. **DECIMO SEGUNDO-** ---- (nombre del acreedor) cobrará el saldo de la promesa a partir de hoy, quedando prohibido al dador percibir suma alguna del promitente comprador de la unidad relacionada por tal concepto a partir de hoy. El acreedor prendario podrá incluso cobrarlo en juicio, todo de conformidad al artículo 2298 del Código Civil. **DECIMO TERCERO-** El Acreedor Prendario queda autorizado desde ya y por tanto podrá imputar a la amortización del préstamo que por la presente se garantiza toda suma que reciba del promitente comprador de la unidad en concepto de pago del precio de la promesa y de sus accesorios y cualquier otro pago que reciba que tenga causa en la promesa. **DECIMO CUARTO-** La demora por parte del Acreedor en ejercer cualquier derecho a su favor emergente del presente contrato, no significará desistimiento o renuncia de los mismos ni responsabilidad alguna por parte de éste. **DECIMO QUINTO-** La presente garantía se extiende además a los gastos y honorarios que origine la cobranza judicial o extrajudicial, del préstamo o del crédito prendado, que serán en todo caso de cuenta del deudor, a los tributos, prestaciones y demás accesorios que correspondan, respecto de las obligaciones garantizadas y permanecerá vigente hasta la cancelación total de todas las obligaciones emergentes del contrato de préstamo que se garantiza. **DECIMO SEXTO-** El dador no podrá otorgar la compraventa de la unidad relacionada en cumplimiento de la promesa mientras quede pendiente de pago saldo de precio de la misma, sin consentimiento previo y por escrito del Banco acreedor. No obstante si lo hiciere, sin perjuicio de la responsabilidad del dador por el incumplimiento, dicho saldo seguirá prendado, entendiendo ambas partes contratantes que se trata del mismo crédito que por el presente se da en prenda. **DECIMO SÉPTIMO-** Las partes acuerdan en notificar



la presente prenda al promitente comprador del bien relacionado, instruyéndolo con respecto a que a partir de la fecha deberá pagar el saldo de precio de la promesa al acreedor prendario, prohibiéndole que lo pague en otras manos de conformidad al artículo 2298 del Código Civil, so pena de tenerse por mal hecha la paga. Los gastos de la notificación serán de cargo del deudor.

DECIMO OCTAVO- Las parte acuerdan inscribir este contrato en el Registro Nacional de Prendas sin Desplazamiento (Montevideo) de conformidad al artículo cuatro de la ley 17228 y a los efectos previstos por el artículo siete de la citada ley. **DECIMO NOVENO-** El dador declara bajo juramento ser contribuyente del Banco de Previsión Social (Ley 16.170) y que el certificado..... se encuentra vigente. Previa lectura y otorgamiento, las partes lo firman en el lugar y fecha antes indicados, solicitando la intervención del Escribano Público....., a los efectos de que certifique el otorgamiento y suscripción de este contrato.-

ACREEDOR:

DEUDOR Y/O DADOR:

Segue el Papel Notarial de Actuación Serie ____ N° _____. Conste.