



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

PROMESA DE COMPRAVENTA. POR SOLARES SOCIEDAD ANONIMA A

NANCY YANETO. En la ciudad de Montevideo, el día ... de ... de

..., ante mi, ..., Escribano Público, comparecen: **POR UNA**

PARTE- Julio Luiso, con cédula de identidad número ..., como

mandatario, actuando en nombre y representación de **SOLARES**

SOCIEDAD ANONIMA, Registro Unico de Tributario número ...,

domiciliado en esta ciudad y sede actual en la calle ... número

..., escritorio **Y POR OTRA PARTE-** **NANCY YANETO**, oriental,

mayor de edad, casada en únicas nupcias con Walter

Romerías, con cédula de identidad número ..., domiciliada en

la calle ... número ... de esta ciudad. **Y PARA QUE LO CONSIGNE**

EN ESTE PROTOCOLO, DICEN QUE: **PRIMERO-** La parte nombrada

en primer término promete vender libre de obligaciones,

gravámenes, embargos y todo impedimento a la designada en

segundo lugar, la que en tales conceptos promete comprar la

propiedad y posesión del siguiente bien inmueble: SOLAR

BALDIO, sito en la séptima sección judicial de Canelones,

Paraje ..., localidad catastral Ciudad de la Costa, empa-

dronado con el número ..., antes en mayor área padrón ..., el

que según plano de fraccionamiento  mensura del Agrimensor

... de ... de mil novecientos setenta, inscripto en Catastro de

Pando con el número ... el ... de ... de mil novecientos setenta

y uno, se señala como solar 10 de la manzana 142, consta de



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

un área de quinientos setenta y dos metros con ochenta y cinco decímetros y se deslinda así: quince metros de frente al suroeste a calle número ..., (hoy calle de los Cantares); treinta y ocho metros diecinueve centímetros al noroeste lindando con solar nueve; quince metros al noreste lindando con parte de la fracción tres del padrón ... en mayor área y treinta y ocho metros diecinueve centímetros al sureste lindando con solar once. Solares todos del mismo plano.

SEGUNDO- El precio total de la compraventa prometida se establece en la suma de veinticuatro mil dólares estadounidenses que se integran de la siguiente forma: I) la suma de diez mil dólares que se entregan en este acto y por los cuales la sociedad promitente vendedora otorga carta de pago a favor de la promitente compradora; y II) El saldo, o sea la suma de catorce mil dólares se abonará en seis cuotas mensuales, iguales, siguientes y consecutivas de dos mil cuatrocientos nueve dólares con setenta y nueve centavos (U\$S 2409,79) cada una venciendo la primera a los sesenta días contados a partir de hoy. Dichas cuotas comprenden el capital reseñado y una suma total por concepto de interés de cuatrocientos cincuenta y ocho dólares con setenta y dos centavos (U\$S 458,72). El referido interés fue calculado desde hoy y hasta la fecha de la exigibilidad de cada una de las cuotas a razón de una



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

tasa efectiva anual del nueve con cero 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 a razón de una tasa efectiva anual del doce con cero centésimas por ciento, calculado sobre el monto de las cuotas vencidas e impagas. (Inciso 3° del artículo 3 de la ley 18.212) (Nótese que es el compensatorio más un tercio por ley 8733, art.4 lit.K)

Los pagos se realizarán en el domicilio de la promitente vendedora. **TERCERO-** La escritura de compraventa en cumplimiento del presente se otorgará simultáneamente con el pago de la última cuota, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 16 de la Ley 8.733. **CUARTO-** La mora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este contrato se producirá de pleno derecho, por el sólo vencimiento de los términos, para ambas partes y el moroso deberá abonar a la contraparte, si optare ésta por la resolución, en concepto de pena y como toda indemnización una suma igual a la entregada a cuenta del precio, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 47 de la Ley 8.733. **QUINTO-** Las partes estipulan el pacto comisorio de acuerdo a los artículos 21 y siguientes de la Ley 8.733. **SEXTO-** (***Cláusula de descuento***) Dado que el interés compensatorio pactado en el presente contrato está



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

discriminado, se estipula a los efectos de los artículos 4 literal F y 36 de la Ley 8.733, que en caso de que el promitente comprador realizará anticipos extraordinarios del saldo de precio que excedan de dos cuotas o cancelara todo el mismo en forma anticipada, sólo deberá abonar los intereses devengados hasta la fecha del pago por la suma que anticipa. **(Nótese que es la misma solución que establece la ley 18212 -Usura-)** **SEPTIMO-** La parte promitente vendedora constituye domicilio especial a todos los efectos judiciales y extrajudiciales a que pueda dar lugar este compromiso en el designado como suyo en la comparecencia; haciéndolo la parte promitente compradora en la calle... número... 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. Y la parte promitente compradora designa al Escribano... para autorizar la escritura de compraventa y tradición correspondiente. **OCTAVO-** La parte promitente vendedora entrega en este acto el bien prometido en venta a la parte promitente compradora que lo recibe en tal calidad, totalmente libre de ocupantes a cualquier título. **NOVENO-** La parte promitente compradora podrá durante la vigencia de



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

esta promesa realizar construcciones en el inmueble prometido y en la eventualidad de que las hiciera, serán de su exclusivo cargo y responsabilidad los aportes al Banco de Previsión social y cualquier otro gasto o trámite ante la Intendencia Municipal de ... que a consecuencia de ello se tenga que realizar de acuerdo a la normativa vigente en la materia. Quedando obligada la parte promitente adquirente a rendir cuentas de dichos pagos, así como a justificar que se está cumpliendo con toda las exigencias legales y municipales, toda vez que la contraparte lo requiera; obligación que se eleva al rango de principal. **DECIMO-** La parte promitente vendedora se obliga con rango de principal a no estar al momento de la inscripción de este compromiso, afectada por embargos, o interdicciones de ninguna clase; y que el inmueble se encuentra libre de embargos, reivindicaciones, arrendamientos, hipotecas, deudas municipales por concepto de pavimento, colector, etcétera, contribución inmobiliaria, impuesto de primaria y demás obligaciones; y si no lo estuviere a levantarlos o cancelarlos, dentro del plazo de quince días a contar de hoy; pudiendo la promitente compradora suspender el pago de las cuotas, hasta que los mismos sean levantados o cancelados. **DECIMO PRIMERO-** Se conviene expresamente que este compromiso queda sujeto a la condición resolutoria de



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

que los títulos de propiedad deberán ser buenos de acuerdo a las leyes vigentes. Si se formularan observaciones que no aceptara la parte promitente vendedora éstas serán sometidas a la opinión inapelable de la Comisión Directiva de la Asociación de Escribanos del Uruguay la que se expedirá previo informe de la Comisión de Derecho Civil de dicha Asociación. **DECIMO SEGUNDO-** Serán de cuenta del comprador los gastos y honorarios de la escritura, impuestos y certificados; y de los vendedores los impuestos y gastos que la ley ponga a su cargo. **DECIMO TERCERO-** El presente compromiso se resolverá sin responsabilidad alguna para ambas partes, si el inmueble estuviera sujeto o pendiente de expropiación, total o parcialmente, ya sea por parte del municipio o del Estado o se encuentre afectado por servidumbres a favor de predios linderos, ensanches, retiros y/o servidumbres "non edificandi", antes de otorgarse la compraventa. No obstante ello, la parte promitente compradora podrá asumir dicho gravamen haciendo subsistir la promesa. **DECIMO CUARTO-** El importe de la contribución inmobiliaria y de los demás impuestos nacionales y municipales a partir de hoy serán de cargo de la parte promitente compradora y los anteriores de la parte promitente vendedora. **DECIMO QUINTO-** La parte promitente vendedora deberá entregar al escribano antes designado los



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

documentos, recibos de impuestos, y demás recaudos necesarios para la escrituración dentro del plazo de 15 días contados a partir de hoy. **DECIMO SEXTO- REGULACION DE LAS RESTITUCIONES PARA EL CASO DE RESOLUCION-** I) **En caso de resolución de la presente promesa por incumplimiento de la parte promitente compradora se procederá de la siguiente forma:** A) La parte promitente compradora deberá restituir el inmueble objeto a la parte promitente vendedora en el mismo estado de conservación en que se encuentra al día de hoy, el cual surge del inventario que simultáneamente a este acto suscriben ambas partes, y en el mismo estado jurídico que se encuentra al día de hoy, dentro del plazo de ... días contados a partir de la notificación de la demanda (VARIANTE: a partir de aquel día en que quede ejecutoriada la sentencia de resolución). Si no lo hiciera en el plazo establecido deberá abonar a la contraparte en concepto de astreinte una pena diaria de ... por tantos días como se retarde la entrega; todo lo cual sin perjuicio de las acciones que correspondan de acuerdo a derecho, tendientes a obtener la entrega del inmueble. B) Si al momento de efectuarse la entrega del inmueble se constatarán deterioros estos deberán ser abonados por la parte promitente compradora a la parte promitente vendedora, determinándose la cuantía por la tasación que



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

realice al efecto el arquitecto XX, la que desde ya acepta la parte promitente compradora; siendo además de cargo de la parte promitente compradora los honorarios del referido perito. C) El promitente vendedor deberá restituir dentro del plazo de ... días contados a partir de haber quedado ejecutoriada la sentencia de resolución la parte del precio que hubiera percibido, quedado autorizado desde ya a compensar y por tanto deducir de la suma antes indicada toda suma dineraria que le corresponda percibir de la contraparte por concepto de pena, astreintes, deterioros y cualquier otro concepto. En consecuencia sólo deberá restituir el remanente, si lo hubiera. Esta restitución en ningún caso se realizará en forma previa a la restitución del inmueble. D) Si el promitente comprador hubiese realizado construcciones sólo le corresponderá por concepto de indemnización el valor que tengan los materiales empleados, considerándolos a efectos de determinar su valor como si se hubieran desprendido, esto es, que se los considerara por su valor de bienes muebles usados. **II) Para caso de resolución por incumplimiento de la parte promitente vendedora se procederá de la siguiente forma:** A) El promitente vendedor deberá restituir dentro del plazo de ... días contados a partir de haber quedado ejecutoriada la sentencia de resolución la parte del precio que hubiera



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

percibido (VARIANTE: a partir de la notificación de la demanda) y si no lo hiciera quedara constituido en mora automáticamente y tal suma devengará desde la mora y hasta su efectivo pago un interés moratorio que se calculará a razón de una tasa efectiva anual del catorce por ciento. B) El promitente comprador no responderá por los deterioros aplicándose a su respecto lo previsto por el inciso segundo del artículo 704 del Código Civil. De ser pertinente, los mismos se determinaran por el procedimiento previsto en el numeral anterior de esta cláusula C) El promitente vendedor deberá abonar todas las mejoras que en el bien hubiese hecho el promitente comprador en todo caso, sean estas necesarias, útiles o voluptuarias. D) El promitente comprador deberá restituir el bien al promitente vendedor para lo cual tendrá el plazo máximo establecido por la Ley 14.219, el que se contara a partir del día en que la sentencia que decreta la resolución quede ejecutoriada. (Artículo 28 inciso segundo Ley 8.733). No obstante, tendrá el promitente comprador derecho de retención hasta tanto le sean abonadas las mejoras a que refiere el literal anterior de conformidad al inciso final del artículo 751 del Código Civil. **(Ver artículo 25 Ley 8.733).** **DECIMO SEPTIMO-** Se conviene expresamente la indivisibilidad del objeto de las obligaciones aunque por su naturaleza no lo sea. **DECIMO**



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

OCTAVO- Las partes establecen la plena validez del telegrama colacionado para todas las comunicaciones y/o intimaciones que se deban realizar entre ellas. **DECIMO**

NOVENO- Declaran las partes conocer las disposiciones de la Ley N° 8.733 del 17 de junio de 1931, concordantes y modificativas, acordando que el presente contrato se rija por las mismas, como asimismo se inscriba en el Registro de la Propiedad de Ciudad de la Costa sección inmobiliaria.

VIGESIMO- Declara la parte promitente vendedora estar comprendida en las disposiciones del artículo 487 de la Ley número 17.930 de 19 de diciembre de 2005 y su decreto 502/007, y estar vigente el Certificado Único Departamental número 88 expedido a nombre de....., elde de por la Intendencia Municipal de Canelones. **HAGO CONSTAR QUE:** A) La identidad de los comparecientes me la aseguran las cédulas de identidad relacionadas en la comparecencia que tengo a la vista; B) Solares Sociedad Anónima, es persona jurídica, fue constituida por acta de fecha ... de ... de 1950, sus estatutos fueron aprobados por el Ministerio de Hacienda el ... de ... de 1951, inscripto en el Registro Público y General de Comercio con el número ..., al folio ..., del libro ... de estatutos año 1951 y publicados en el Diario Oficial y el Diario ..., encontrándose vigente. C) Julio Luiso acredita la



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

representación que invoca según escritura de poder general que autorizó en esta ciudad el día ... de ... de 1990 la Escribana ... con facultades suficientes para este acto. D)

PROCEDENCIA DEL BIEN: El bien en mayor área, lo hubo Solares Sociedad Anónima por título compraventa y modo tradición de Tierras y Campos Sociedad Anónima, según escritura que el ... de ... de 1976 autorizó la Escribana ..., cuya primera copia fue inscripta en el Registro de Traslaciones de Dominio de Pando con el número ..., al folio ... del libro ... E) Tengo a la vista por el bien objeto: a) planilla de contribución inmobiliaria correspondiente al ejercicio actualmente exigible: que acredita su pago. b) Recibo de pago del impuesto de enseñanza primaria, correspondiente al último ejercicio exigible a la fecha; *(Se controla en consideración a que el promitente comprador a partir de la inscripción pasa a ser sujeto pasivo de este impuesto)* y c) Cédula Catastral que me acredita que el valor real es la suma de pesos uruguayos... según surge de la cédula catastral expedida el día ... de ... de ... por la Dirección Nacional De Catastro. F) Tengo a la vista el certificado Único Departamental número 88 expedido por la Intendencia Municipal de Canelones el de de que certifica que la contribuye inscripta en el Banco de Previsión Social con el número y en el



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

Registro Único Tributario con el número _____ no tiene adeudos pendientes de pago y se encuentra vigente hasta el _____ de _____ de _____. G) Ofrecimiento (Artículo 66 Ley 18308) a la Intendencia Municipal de Canelones (**Depende de cada Intendencia**). H) Prevengo la inscripción de la primera copia que de ésta escritura expido en el Registro de la Propiedad Inmueble de _____ Ciudad de la Costa, Sección Inmobiliaria dentro del plazo de la reversa de prioridad inscripta con el número... el día ..., a cuyo amparo se otorga la presente promesa. I) Esta escritura es leída por mí y los comparecientes así otorgan y suscriben expresando hacerlo con sus firmas habituales. J) Esta escritura sigue inmediatamente a la número ... de ... extendida el día ... de ... del folio ... al folio **DOY FE.**