



UNA PRIMERA APROXIMACION A LA REDACION DE CLAUSULAS ESPECIFICAS PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY 19.210.

Eventualmente podrá ser necesario modificarlas de aprobarse modificaciones a la ley y /o en caso de que el Decreto se aparte del tenor legal o facilite su aplicación eliminando menciones, por ejemplo.

CLAUSULAS PRECIO CONTADO

1) Operación mayor o igual a 40.000 UI en caso de parte empresa o persona jurídica y/o mayor o igual a 160.000 UI que su objeto no sea inmueble ni automotor. (las comprendidas entre 40.000 UI y menores a 160.000 admiten otros medios de pago)

A) Ejemplo cesión de cuota:

El precio global y único de esta cesión asciende a la suma de trescientos mil dólares estadounidenses que se abonan en una sola partida en este acto mediante transferencia electrónica de fondos que por tal cantidad se realiza simultáneamente a este acto desde la cuenta (tipo) número _____ a nombre del cesionario a la cuenta (tipo) número ____ a nombre del cedente, ambas cuentas del Banco _____, referencia número _____, manifestando este último que ha comprobado que le fue acreditada en su cuenta la suma antes relacionada. En virtud de lo cual, estando totalmente integrado el precio de esta cesión, el cedente otorga carta de pago por el total del precio estipulado a favor del cesionario.

B) (VARIANTE) Ejemplo cesión de cuota:

El precio global y único de esta cesión asciende a la suma de trescientos mil dólares estadounidenses que se abonan en una sola partida en este acto mediante transferencia electrónica de fondos que por tal cantidad se realiza simultáneamente a este acto desde la cuenta (tipo) número _____ del banco _____ (banco remitente) a nombre del cesionario a la cuenta (tipo) número _____ del banco _____ (banco beneficiario) a nombre del cedente, referencia número _____ manifestando este último que se le ha exhibido certificado del banco emisor, banco _____, que acredita que se ha dado tramite a tal transferencia. En consecuencia y de conformidad al inciso final del artículo primero de la ley 19210, estando integrado el precio de esta cesión por el medio indicado, el cedente otorga carta de pago por el total del precio estipulado a favor del cesionario.

C) Ejemplo cesión de crédito:

El precio de esta cesión asciende a la suma de dólares estadounidenses cien mil, los que se integran en su totalidad en este acto mediante transferencia electrónica de fondos que por





Escritano Jorge Machado Giachero

tal cantidad se realiza simultáneamente a este acto desde la cuenta (tipo) número _____ a nombre del cesionario a la cuenta (tipo) número _____ a nombre del cedente; referencia número _____ ambas cuentas del Banco _____, manifestando el cedente que ha comprobado que le fue acreditada en su cuenta la suma antes relacionada. En consecuencia, estando totalmente integrado el precio de esta cesión, el cedente otorga carta de pago por el total del precio estipulado a favor del cesionario.

2) Operación mayor a 40.000 UI Inmuebles o automotores

EJEMPLO:

a) Compraventa Inmueble precio contado.

El precio de esta compraventa asciende a la suma de ciento diez mil dólares estadounidenses que la parte compradora abona en este acto a la parte vendedora que recibe mediante letra de cambio cruzada del Banco _____ por la suma referida, a nombre del comprador _____, serie _____, número _____ de fecha _____ que el comprador endosa y entrega a los vendedores; acordando las partes en la extinción de las acciones causales emergentes de este contrato, quedando subsistentes únicamente las cambiarias emergentes del título valor relacionado. En consecuencia, estando totalmente integrado el precio, la parte vendedora otorga a favor de la parte compradora carta de pago por el total del precio estipulado, declarando que no tiene nada más que reclamar por ningún concepto.

EJEMPLO:

b) Compraventa Inmueble precio contado. VARIABLE

El precio de esta compraventa asciende a la suma de ciento diez mil dólares estadounidenses que la parte compradora abona en este acto a la parte vendedora que recibe mediante la entrega de cheque certificado, cruzado, no a la orden (?), de la cuenta del comprador _____ en el Banco _____ por la suma referida, librado por el comprador _____ a nombre del vendedor _____, Serie _____, número _____ de fecha _____, con constancia de certificación _____; acordando las partes en la extinción de las acciones causales emergentes de este contrato, quedando subsistentes únicamente las cambiarias emergentes del título valor relacionado (novación por cambio de causa). En consecuencia, estando totalmente integrado el precio, la parte vendedora otorga a favor de la parte compradora carta de pago por el total del precio estipulado.





Escritano Jorge Machado Giachero

c) Compraventa Inmueble: el vendedor dice que no tiene para el ITP y Renta y quiere que se descuenta del precio. (VARIANTE)

El precio de esta compraventa asciende a la suma de ciento diez mil dólares estadounidenses que la parte compradora abona a la parte vendedora que recibe de la siguiente forma: a) La suma de ciento cuatro mil quinientos dólares mediante letra de cambio cruzada del Banco _____ por la suma referida, a nombre del comprador _____, Serie _____, número _____, de fecha _____ que el comprador endosa y entrega a los vendedores; b) La suma de cinco mil quinientos dólares mediante la entrega de letra de cambio cruzada del Banco _____ por la suma referida, a nombre del comprador _____, Serie _____, número _____ de fecha _____ que éste endosa y entrega a los vendedores. Acordando las partes en la extinción de las acciones causales emergentes de este contrato, quedando subsistentes únicamente las cambiarias emergentes de los títulos valores relacionados. En consecuencia, estando totalmente integrado el precio, la parte vendedora otorga a favor de la parte compradora carta de pago por el total del precio estipulado, declarando que no tiene nada más que reclamar por ningún concepto.

d) Permuta

Las partes estiman el valor del inmueble referido en la cláusula primera en la suma de cien mil dólares estadounidenses y en la suma de treinta mil dólares estadounidenses el automotor referido en la cláusula segunda, resultando en consecuencia una solté de setenta mil dólares estadounidenses a favor de AAA. , que BBB abona mediante letra de cambio cruzada del Banco _____ por la suma referida, a nombre de BBB, Serie _____, número _____ de fecha _____ que BBB endosa y entrega a AAA; acordando las partes en la extinción de las acciones causales emergentes de este contrato, quedando subsistentes únicamente las cambiarias emergentes del título valor relacionado. En consecuencia, AAA otorga a favor de BBB carta de pago por la suma de setenta mil dólares estadounidenses, esto es, por el total de la soulte, declarando no tener más nada que reclamar por ningún concepto.

e) Cesión de Promesa

El precio de esta cesión asciende a la suma de dieciocho mil dólares estadounidenses; que se integra de la siguiente forma: 1) Catorce mil ochocientos dólares estadounidenses que se





Escritano Jorge Machado Giachero

abonan en este acto mediante la entrega al cedente de cheque certificado serie _____
Número _____ de la cuenta del cesionario en el Banco _____, librado por
éste el día _____, cruzado a nombre del cedente y no a la orden, el que cuenta con la
respectiva constancia de certificación por el banco; acordando las partes novación por cambio
de la naturaleza de las obligaciones, extinguiéndose en consecuencia las acciones causales
quedando subsistentes únicamente las cambiarias emergentes del cheque referido. y II) el
saldo, o sea la suma de tres mil doscientos dólares estadounidenses se los reserva la cesionaria
para abonar el saldo de precio de la promesa referida que toma a su cargo pagar y paga
simultáneamente a este acto. (detallar forma de pago no es imprescindible)
En consecuencia, la cedente otorga a favor de la cesionaria carta de pago por el total del precio
estipulado.

VARIANTE El precio de esta cesión asciende a la suma de dieciocho mil dólares
estadounidenses; que se integra de la siguiente forma: I) Catorce mil ochocientos dólares
estadounidenses que se abonan en este acto mediante la entrega al cedente de cheque
certificado serie _____ Número _____ de la cuenta del cesionario en el Banco _____,
librado por éste el día _____, cruzado a nombre del cedente y no a la orden, el que cuenta
con la respectiva constancia de certificación por el banco; acordando las partes novación por
cambio de la naturaleza de las obligaciones, extinguiéndose en consecuencia las acciones
causales quedando subsistentes únicamente las cambiarias emergentes del cheque referido. y
II) el saldo, o sea la suma de tres mil doscientos dólares estadounidenses se los reserva la
cesionaria para abonar el saldo de precio de la promesa referida que toma a su cargo pagar,
otorgando novación por sustitución de deudor simultáneamente a este acto. En consecuencia,
la cedente otorga a favor de la cesionaria carta de pago por el total del precio estipulado.

f) Cesión de la calidad de parte promitente compradora

El precio de esta cesión asciende a la suma de catorce mil dólares estadounidenses; que se
abonan en este acto mediante la entrega al cedente de cheque certificado serie _____
Número _____ de la cuenta del cesionario en el banco _____, librado por éste el día _____
, cruzado a nombre del cedente y no a la orden, el que cuenta con la respectiva
constancia de certificación por el banco; acordando las partes novación por cambio de la
naturaleza de las obligaciones, extinguiéndose en consecuencia las acciones causales
quedando subsistentes únicamente las cambiarias emergentes del cheque referido. En





Escritano Jorge Machado Giachero

consecuencia, la cedente otorga a favor de la cesionaria carta de pago por el total del precio estipulado.

g) Cesión de ex gananciales

(NO ESTANDO PREVISTA EN EL ARTICULO 40 SE LE APLICA LOS ARTICULOS 35 y 36)

El precio de esta cesión de ex gananciales asciende a la suma de dólares estadounidenses cuarenta mil, los que se integran en su totalidad en este acto mediante transferencia electrónica de fondos que por tal cantidad se realiza simultáneamente a este acto desde la cuenta (tipo) número _____ a nombre del cesionario a la cuenta (tipo) número _____ a nombre del cedente; ambas cuentas del Banco _____ referencia número _____, manifestando el cedente que ha comprobado que le fue acreditada en su cuenta la suma antes relacionada. En consecuencia, estando totalmente integrado el precio de esta cesión, el cedente otorga carta de pago por el total del precio estipulado a favor del cesionario.

h) Cesión de Derechos Posesorios

Las partes fijan el precio de esta cesión de derechos posesorios en la suma de cincuenta mil dólares estadounidenses que los cedentes reciben en este acto a su entera conformidad mediante letra de cambio cruzada del Banco _____ por la suma referida, a nombre del cesionario _____, Serie _____, número _____ de fecha _____ que éste endosa y entrega al cedente; acordando las partes en la extinción de las acciones causales emergentes de este contrato, quedando subsistentes únicamente las cambiarias emergentes del título valor relacionado. En consecuencia, estando totalmente integrado el precio, la parte cedente otorga a favor de la parte cesionaria carta de pago por el total del precio estipulado.

i) Cesión de Derechos Hereditarios

El precio de esta cesión asciende a la suma de cien mil trescientos dólares estadounidenses los que se integran en su totalidad en este acto mediante transferencia electrónica de fondos que por tal cantidad se realiza simultáneamente a este acto desde la cuenta (tipo) número _____ a nombre del cesionario a la cuenta (tipo) número _____ a nombre del cedente; ambas cuentas del Banco _____ referencia número _____, manifestando el cedente que ha comprobado que le fue acreditada en su cuenta la suma antes relacionada. En consecuencia, estando totalmente integrado el precio, la parte cedente otorga a favor de la parte cesionaria carta de pago por el total del precio estipulado.





Escritano Jorge Machado Giachero

j) Precio contado y compensación (1497 y sig. CC)

SEGUNDO- El precio de esta compraventa asciende a la suma de ciento veintidós mil dólares estadounidenses que se integra de la siguiente forma: a) La suma de ciento dos mil dólares estadounidenses que la parte compradora abona en este acto a la parte vendedora que recibe mediante letra de cambio cruzada del Banco _____ por la suma referida, a nombre del comprador _____, Serie ____, número _____ de fecha _____ que el comprador _____ endosa y entrega a los vendedores; acordando las partes en la extinción de las acciones causales emergentes de este contrato, quedando subsistentes únicamente las cambiarias emergentes del título valor relacionado. En consecuencia, la parte vendedora otorga a favor de la parte compradora carta de pago por la suma de ciento dos mil dólares; y b) La suma de veinte mil dólares estadounidenses que se extinguen por compensación con la deuda que mantiene hasta hoy la vendedora para con la compradora por concepto de saldo del préstamo de fecha 15 de abril de 2013 que se otorgó con destino a la construcción de la finca que accede al bien objeto de esta compraventa. En consecuencia, estando totalmente integrado el precio de esta compraventa, la parte vendedora otorga carta de pago por el total del precio estipulado en favor de la parte compradora. DEBE CONTROLARSE EL ORIGEN DEL CREDITO CON EL QUE SE COMPENSA, ACREDITANDO QUE ES CANTIDAD LIQUIDAD Y EXIGIBLE Y QUE SE COMPENSA CON EL TOTAL EN ESTE CASO O EN OTROS HASTA LA SUMA CONCURRENTE.

3) a) APORTE SUPERIOR O IGUAL A 40.000 UI Y MENOR A 160.000 UI

TERCERO: El capital de la sociedad asciende a la suma de pesos uruguayos ciento sesenta mil suscrito por los socios en la siguiente proporción: AA pesos uruguayos ochenta mil (\$ 80.000) (50%), BB pesos uruguayos cuarenta mil (\$ 40.000) (25%) y CC pesos uruguayos cuarenta mil (\$ 40.000) (25%); y se integra por los socios en una sola partida en la siguiente forma: AA En este acto mediante letra de cambio cruzada del Banco ____ por la suma pesos uruguayos ochenta mil (\$ 80.000), número _____, serie _____ a nombre de AA que éste endosa y entrega, BB en este acto mediante la entrega de cheque de su cuenta en el Banco _____, serie _____, número _____, de fecha _____ por la suma de pesos uruguayos cuarenta mil (\$ 40.000), CC se obliga a realizar el aporte mediante transferencia electrónica de fondos que por la suma de pesos uruguayos cuarenta mil (\$40.000) realizará desde la cuenta tipo, número ____ del banco _____ (banco remitente) a la cuenta que abrirá la sociedad en el banco _____ (banco beneficiario) dentro del plazo de tres días contados desde aquel en que la sociedad le comunique mediante telegrama colacionado o cualquier otro medio fehaciente la efectiva





Escritano Jorge Machado Giachero

apertura de la cuenta bancaria y los datos identificatorios de la misma, necesarios a efectos de realizar tal transferencia. (reglamentar cumplimiento)

b) APOORTE A SOCIEDAD COMERCIAL SUPERIOR A 160.000 UI.

TERCERO: El capital de la sociedad asciende a la suma de pesos uruguayos seiscientos mil que es suscrito por los socios AA y BB en partes iguales; esto es 50% cada uno.

AA y BB se obliga a realizar el aporte mediante transferencia electrónica de fondos que por la suma de pesos uruguayos trescientos mil cada uno de ellos realizará desde sus respectivas cuentas a la cuenta que abrirá la sociedad en el banco _____ (banco beneficiario) dentro del plazo de tres días contados desde aquel en que la sociedad les comunique mediante telegrama colacionado o cualquier otro medio fehaciente la efectiva apertura de la cuenta bancaria y los datos identificatorios de la misma, necesarios a efectos de realizar tal transferencia. (reglamentar cumplimiento)

4) PRECIOS FINANCIADOS

a) Compraventa Inmueble precio financiado (cuota fija)

El precio de esta compraventa asciende a la suma de trescientos mil dólares estadounidenses que se integran de la siguiente forma:

I) Con la suma de doscientos mil dólares estadounidenses que la parte compradora abona en este acto a la parte vendedora que recibe mediante letra de cambio cruzada del Banco _____ por la suma referida, a nombre del comprador _____, Serie _____, número _____ de fecha _____ que el comprador _____ endosa y entrega a los vendedores; acordando las partes en la extinción de las acciones causales emergentes de este contrato, quedando subsistentes únicamente las cambiarias emergentes del título valor relacionado. En consecuencia, la parte vendedora otorga a favor de la parte compradora carta de pago por la suma de doscientos mil dólares estadounidenses.

Y II) El saldo o sea la suma de cien mil dólares se abonará en diez cuotas iguales, mensuales, siguientes y consecutivas de diez mil trescientos treinta y dos dólares con setenta y cinco centavos cada una, venciendo la primera a los dos meses contados a partir de hoy. Dichas cuotas comprenden el capital que por concepto de saldo fue reseñado y la suma de dólares estadounidenses tres mil trescientos veintisiete con cuarenta y siete centavos por concepto de interés compensatorio calculado sobre los sucesivos saldos deudores a razón de una tasa efectiva anual del seis con veinticinco centésimas por ciento. Las referidas cuotas se abonarán





Escritano Jorge Machado Giachero

mediante depósito bancario en la cuenta número _____, tipo _____ del banco _____ a nombre del acreedor, siendo suficiente carta de pago las constancias expedidas por el referido banco.

b) Promesa PH en el pozo

Precio: El precio de la compraventa prometida asciende a la suma de: ciento cinco mil trescientos dólares estadounidenses (U\$S 105.300) - IVA INCLUIDO - que se integra de la siguiente forma: I) La suma de treinta y un mil quinientos noventa dólares estadounidenses (U\$S 31.590) que la parte promitente compradora abona en este acto a la parte promitente vendedora mediante tarjeta prepaga _____ emitida por _____ a nombre del promitente comprador el día _____ con vencimiento el día _____, 1111, quedando acreditado el pago vía "POS" de la promitente vendedora, comercio número _____, terminal número _____, autorización número _____, Número de factura _____. En consecuencia, la parte promitente vendedora CASAS Sociedad Anónima otorga carta de pago a favor de la parte promitente compradora por dicha suma. II) El saldo, o sea, la suma de setenta y tres mil setecientos diez dólares estadounidenses (U\$S 73.710) se integrarán de la siguiente forma:

a) Sesenta y tres mil ciento ochenta dólares estadounidenses (U\$S 63.180) que se abonarán en doce cuotas trimestrales, iguales y consecutivas de cinco mil doscientos sesenta y cinco dólares estadounidenses (U\$S 5.265) cada una, venciendo la primera a los 30 días contados a partir de hoy; y b) Diez mil quinientos treinta dólares estadounidenses (U\$S 10.530) que se abonarán dentro del plazo de dos días desde la entrega real o ficta de la ocupación del bien objeto. El saldo no genera interés compensatorio y se abonará mediante transferencia bancaria de la cuenta del comprador a la cuenta número _____ del banco _____ a nombre de la promitente vendedora, siendo suficiente para acreditar el pago la constancia de transferencia que expida el banco remitente. 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 que se calculará a razón de una tasa efectiva anual del ocho con cero centésimas por ciento, sobre el monto de las cuotas vencidas e impagas. (Inciso 3º del artículo 3 de la ley 18.212).

c) PRECIO COMPRAVENTA

Cuota fija de capital más interés





Escritano Jorge Machado Giachero

El precio de esta compraventa asciende a la suma de doscientos cincuenta mil dólares estadounidenses (U\$S 250.000) que se integran en la siguiente forma: A) La suma de doscientos mil dólares (U\$S 200.000) que la parte compradora abona en este acto a la parte vendedora que recibe mediante letra de cambio cruzada del Banco _____ por la suma referida, a nombre del comprador _____, Serie _____, número _____ de fecha _____ que el comprador _____ endosa y entrega a los vendedores; acordando las partes en la extinción de las acciones causales emergentes de este contrato, quedando subsistentes únicamente las cambiarias emergentes del título valor relacionado. En consecuencia, la parte vendedora otorga a favor de la parte compradora carta de pago por la suma de doscientos mil dólares. B) El saldo, o sea la suma de cincuenta mil dólares (U\$S 50.000) se abonará en cinco cuotas mensuales, iguales, siguientes y consecutivas de diez mil dólares cada una por concepto de capital venciendo la primera a los treinta días a contar de hoy. Dicho saldo generará un interés compensatorio pagadero conjuntamente con cada cuota de capital, calculado sobre los sucesivos saldos deudores a razón de una tasa efectiva anual seis con cincuenta centésimas por ciento (6,50 %). A efecto de lo establecido por el artículo 28 de la ley 18.212 se expresa el interés compensatorio a generarse en el proceso de amortización ascenderá a un total de setecientos ochenta y nueve dólares con veinticinco centavos. Las referidas cuotas se abonarán mediante transferencia bancaria a la cuenta número _____ del Banco _____ a nombre del vendedor _____, siendo suficiente para acreditar el pago la constancia de transferencia que expida el banco remitente.

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 ocho con cero centésimas por ciento, calculado sobre el monto de las cuotas vencidas e impagas. (Inciso 3º del artículo 3 de la ley 18.212).

5) CLAUSULA DE PRECIO Arrendamiento

El precio del arrendamiento se fija en la suma de \$ _____ (pesos uruguayos _____), mensuales, pagaderos a mes vencido dentro de los diez primeros días de cada mes siguiente al que se generen por depósito bancario que deberá realizar la parte arrendataria en la cuenta número _____ del banco _____, a nombre del arrendador, no pudiéndose pagar en caso alguno en forma diversa. El propietario podrá comunicar mediante telegrama colacionado





Escribano Jorge Machado Giachero

al inquilino el cambio de cuenta bancaria en la que deberá realizar los pagos, siempre y cuando la nueva sea también en un banco de esta ciudad.

Para acreditar el pago será suficiente y no se admitirá otro medio de prueba que el recibo de depósito expedido por el banco o certificación del mismo que este banco expida a solicitud del inquilino.

El precio del arrendamiento se fija en la suma de \$ _____ (pesos uruguayos _____), mensuales, pagaderos a mes vencido dentro de los diez primeros días de cada mes siguiente al que se generen por depósito bancario que deberá realizar la parte arrendataria en la cuenta número _____ del banco _____, a nombre del arrendador, no pudiéndose pagar en caso alguno en forma diversa. El propietario podrá comunicar mediante telegrama colacionado al inquilino el cambio de la cuenta bancaria en la que deberá realizar los pagos, siempre y cuando la nueva sea también en un banco de esta ciudad.

Para acreditar el pago será suficiente y no se admitirá otro medio de prueba que el recibo de depósito expedido por el banco o certificación del mismo que este banco expida a solicitud del inquilino.

En caso de no abonar el arrendatario en el término fijado caerá en mora automáticamente, debiendo abonar simultáneamente al precio del arrendamiento una pena del 10 % a más un interés moratorio del 0,10 % diario, todo lo cual se calculará sobre el alquiler vigente a la fecha. El primer reajuste se realizará al año contado a partir del _____ y así sucesivamente cada período de un año.

