



## CONTRATO PRELIMINAR

En la ciudad de Montevideo, el día... de..... de ....., ENTRE: **POR UNA PARTE-** ....., oriental, mayor de edad, con cédula de identidad número ....., casado en primeras nupcias con ....., domiciliado en la calle ..... de esta ciudad. **Y POR OTRA PARTE-** ....., oriental, mayor de edad, con cédula de identidad número ....., casado en únicas nupcias con ....., domiciliado en la calle ..... de esta ciudad. **QUIENES CONVIENEN EN CELEBRAR EL SIGUIENTE CONTRATO PRELIMINAR: PRIMERO- ANTECEDENTES-** La parte nombrada en primer término es titular de derechos de promitente comprador que recaen sobre el siguiente bien inmueble: ... Adquirió dichos derechos según promesa otorgada en escritura pública que autorizó en la ciudad de ..... el Escribano ..... el día ..... cuya primera copia fue inscrita en el Registro ..... **SEGUNDO-** Las partes antes indicadas acuerdan transitar desde el presente contrato, coligado a los negocios jurídicos que se dirán, con el propósito de obtener el efecto cesión (a título oneroso) del bien (derechos de promitente comprador) a que refiere la cláusula que antecede, siempre y cuando se cumplan todas las condicionantes y obligaciones emergentes de este negocio y de los vinculados al mismo que por el presente se proyectan otorgar. **TERCERO-** En consideración a lo expuesto en la cláusula segunda las partes se obligan recíprocamente a otorgar dentro del plazo de ..... días contados a partir de hoy una cesión de promesa de compraventa; estableciéndose desde ya que: A) La parte



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

nombrada en primer término cederá libre de toda obligación, gravamen, afectación, deudas o impedimento y con todos los gastos pagos a la designada en segundo término, la que en tales conceptos adquirirá los derechos de promitente comprador relacionados en la cláusula primera; B) El precio total de la cesión será la suma de ..... y se integrará de la siguiente forma: ..... (interés compensatorio y moratorio, lugar de pago, etc.- **VER CLAUSULAS EN LA PESTAÑA INTERESES**-); C) La parte nombrada en primer término entregará el inmueble de referencia a la futura parte cesionaria libre de ocupantes a cualquier título y de cosas dentro del plazo de ..... contados a partir del otorgamiento de la referida cesión de promesa. (Variantes: simultáneamente con el otorgamiento de la cesión de promesa proyectada. D) Se establecerá clausula penal para el caso de resolución por incumplimiento, fijándose el monto de la pena en ..... **CUARTO-** La parte nombrada en primer término deberá poner a disposición del Escribano designado por la nombrada en segundo lugar toda la documentación necesaria para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este contrato con antelación de por lo menos ..... días al otorgamiento de la cesión de promesa de referencia. Sin perjuicio de toda otra documentación que se le requiera, deberá entregar la siguiente: 1) Título de propiedad con sus antecedentes y las cartas de pagos que correspondan; 2) Tramitar la caracterización urbana y presentar cédula catastral que acredite que se cumplió con el artículo 178 de la ley 17296; 3) Permiso de construcción y la habilitación correspondiente, incluso planos de la edificación; 4) Plano de mensura; 5) Los recaudos que acrediten estar al día con el Impuesto de Enseñanza Primaria, Contribución Inmobiliaria y demás tasas, tributos y/o consumos que afecten al bien; 6) Certificado Especial de BPS por construcciones y por actividad personal,



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

este último en caso de corresponder; 7) Para el caso de ser contribuyente del Impuesto al Patrimonio última declaración jurada y recibos de pago correspondientes; 8) Póliza de seguro contra incendio y daños de ascensor vigente **( esta y la siguiente si es PH)**; 9) Certificado expedido por el administrador del edificio del que surja que no existen deudas por concepto de gastos comunes y que no se ha aprobado ni se prevé la aprobación de ninguna erogación extraordinaria por tal concepto, sea o no exigible a la fecha, que la copropiedad no tiene deudas pendientes y que no existen juicios contra la misma y 10) Certificado Único Departamental en caso de ser la parte prometiente vendedora contribuyente de Imeba, Irae o Iric. **QUINTO-** La parte nombrada en segundo término entrega en este acto, en garantía del fiel cumplimiento de las obligaciones que asume por este contrato la suma de ... en manos del Escribano .... con domicilio en ....., teléfono ....., a quien autorizan ambas partes a entregar dicha suma: I) A la parte cedente en el momento de otorgarse la cesión del compromiso de compraventa , los que integran el precio pactado al que se refiere la cláusula tercera, literal B del presente contrato; II) Al cedente en caso de incumplimiento de la contraparte, imputándose al pago de la pena que se dirá; III) Al cesionario en caso de incumplimiento de la contraparte; y IV) Al cesionario en caso de resolución de este contrato por acaecimiento del evento previsto en alguna de las condiciones resolutorias que se establecen en el presente. El Escribano depositario queda autorizado ampliamente para realizar la entrega del depósito referido en los numerales I y IV sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, siendo exonerado expresamente por las partes de toda responsabilidad en su calidad de depositario. Todo lo expresado será sin perjuicio de las acciones que las partes entre



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

sí entiendan que corresponda entablarse, no alcanzando ello al depositario, desvinculado de acuerdo a lo predicho. Pero los casos de incumplimiento referidos en los numerales II y III se procederá a la restitución una vez que ésta sea ordenada por la sede judicial que asuma competencia, o arbitro en su caso, todo lo cual sin perjuicio del acuerdo de partes. Las partes exoneran de toda responsabilidad al depositario en caso de que la Institución Bancaria donde se depositará la seña sufriera paros, huelgas o algún otro hecho que impida su reintegro. **SEXTO-CONDICIONES RESOLUTORIAS-** I) El presente contrato y consecuentemente el cumplimiento de las obligaciones emergentes del mismo, queda sometido a la condición resolutoria de que los títulos de propiedad del bien objeto sean buenos de acuerdo a la legislación vigente y no exista impedimento, afectación o gravamen que recaigan sobre el bien o sobre la persona del cedente, ni del promitente vendedor, ni de los titulares anteriores- en este caso, en cuanto quede alcanzado el bien; todo lo cual sin perjuicio de la obligación a que refiere la cláusula décimo quinta de este contrato (levantar inscripciones que surjan de los Registros Públicos que obsten al otorgamiento de la escritura pactada). Tratándose de cesión de promesa el negocio por el presente prometido, por bien ha de entenderse tanto el inmueble como los derechos de promitente comprador. Si el Escribano designado por la parte adquirente formulara observaciones y éstas fueran aceptadas por el Escribano que asesora a la parte cedente el contrato se resolverá sin responsabilidad para ninguna de las partes. Para el caso de que en igual supuesto tales observaciones no fueren aceptadas, las partes acuerdan que se someterán a Peritaje decisorio, designando al efecto al Escribano Jorge Machado Giachero para que, sea personalmente o mediante la designación de asesores de Estudio Notarial Machado, dirima el desacuerdo



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

referido en base a fundamentos de Derecho vigente. Resolverá también sobre el acaecimiento o no de los eventos previstos en las demás condiciones establecidas en este contrato, así como también sobre si se dan los supuestos de resolución por haberse así acordado expresamente, aunque de por sí la observación no vicie el título. Compete también al perito dirimir sobre el alcance de las obligaciones pactadas y la correcta interpretación de las cláusulas que las establecen. Podrá, proponer a las partes soluciones a la situación planteada, las que siendo posible su consecución deberán ser aceptadas. **En caso de que las observaciones fueran confirmadas y no fuere posible subsanarlas, el presente contrato se resolverá sin responsabilidad para ninguna de las partes. En caso contrario si las observaciones fueran desestimadas por el Perito y/o fuera subsanado aquello que dio lugar a las mismas, este contrato deberá cumplirse por las partes.** El designado Perito, en caso de aceptar tendrá absoluta libertad para desarrollar su tarea, no estando sometido a requisito formal o de procedimiento alguno y procurará acertar la situación planteada en base a la documentación que le suministren las partes a iniciativa propia o a su requerimiento, siendo su obligación en todo caso de medios, y nunca de resultado. Asimismo queda autorizado, no obligado, a obtener información que sea relevante para resolver el caso por cualquier otro medio en cuanto lo considere necesario o conveniente para un mejor desempeño en lo que se le ha encomendado. Contará con un plazo máximo de 30 días contados a partir de que la cuestión sea sometida a su conocimiento y tal plazo sólo será prorrogable si las circunstancias lo ameritan y con acuerdo por lo menos de una de las partes, por treinta días más. Todo lo cual sin perjuicio del acuerdo de partes que pueda darse en todo tiempo. Los costos serán de cargo de cargo de...



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

II) El presente contrato preliminar se resolverá además sin responsabilidad para ninguna de las partes en las siguientes situaciones: A) Si el inmueble objeto está sujeto o pendiente de expropiación total o parcial por parte del municipio y/o del Estado o se encuentre afectado por servidumbres a favor de predios linderos, ensanches, retiros y/o servidumbres “non edificandi”; B) Si la futura parte cedente no acredita que las construcciones existentes en el bien cuentan en su totalidad con permiso de construcción y han sido habilitadas C) Si la futura parte cedente no acredita en forma fehaciente que no existen deudas por concepto de aportes a la construcción; D) Si a criterio del Escribano designado por la futura parte cesionaria existiera, aunque más no fuera en forma eventual, la posibilidad de que sean iniciadas acciones tales como la pauliana, la simulatoria o incluso de resolución y/o reivindicación, que a su criterio coloquen en situación de riesgo al futuro adquirente; E) Si por creación de una disposición legal vinculante se impida el retiro en efectivo de depósitos bancarios, debiendo comprobar en tal caso el futuro adquirente que el precio a pagar (o parte de éste) está depositado y fue alcanzado por tal medida; como ser la presentación de comprobante de depósito expedido por el banco; y F) Si existiere denuncia inscrita de explotación minera (**ESTA ES PARA BIEN RURAL**). Las condiciones resolutorias establecidas en la presente cláusula se establecen en beneficio exclusivo de la futura parte compradora y por lo tanto esta queda facultada para hacer subsistir el negocio si así lo quisiera aún en el caso de producirse cualquiera de los eventos establecidos en las mismas. **SEPTIMO-** La parte nombrada en segundo término designa al Escribano ..... para que autorice la cesión. **OCTAVO-** La mora en el cumplimiento de las obligaciones se producirá de pleno derecho y el moroso abonará en carácter de pena la suma de ..... acumulables



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

a los daños y perjuicios, a la ejecución forzada y al cumplimiento tardío. **NOVENO-** Las partes fijan domicilio especial a todos los efectos emergentes de este contrato en los indicados como suyos precedentemente y acuerdan la plena validez del telegrama colacionado como medio idóneo para toda comunicación, notificación y/o intimación que sea necesario realizar entre las partes. **DECIMO-** Los gastos, honorarios e impuestos que se generen en los negocios proyectados serán de cargo de la futura parte adquirente con excepción de los impuestos que la ley pone a cargo de la parte enajenante; los cuales deberán ser abonados en el acto de celebrarse cada negocio. Sin perjuicio de lo cual los gastos y honorarios generados en caso de incumplimiento serán de cargo de la parte incumplidora, y en caso de resolución por acaecimiento de los eventos previstos en este contrato serán abonados por .....

**DECIMO PRIMERO-** Serán de cargo exclusivo de la parte enajenantes en todo caso los eventuales pagos que hubiere que realizar por concepto de reliquidación de impuestos o tasas (nacionales o municipales) que graven al bien objeto –sea con derecho real o no- respecto de los periodos en que éstos conceptos les correspondan. **DECIMO SEGUNDO -** Las estipulaciones de este contrato preliminar no perderán eficacia por el hecho de no ser reiteradas en los contratos que se celebren en cumplimiento del mismo, salvo que en éstos se establezca en forma expresa o que se realicen estipulaciones que sean incompatibles con las del presente. **DECIMO TERCERO-** Se acuerda que el objeto de las obligaciones emergentes de este contrato será indivisible aunque por su naturaleza no lo sea y la solidaridad activa y pasiva. (Solidaridad sólo si corresponde). **DECIMO CUARTO-** Los plazos pactados en el presente contrato se verán suspendidos por los días en que las oficinas públicas, esto es: Registros Públicos, Intendencias Municipales,



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

Banco de Previsión, Dirección de Catastro ó cualquier otra oficina de la que dependa este negocio entren en medidas de paro o trabajo a reglamento o que no funcionen, que haga demorar los trámites necesarios por fuerza mayor no imputable a las partes para la escrituración. El plazo para la firma de la cesión se prorrogará en caso de paro bancario al inmediato día hábil posterior. **DECIMO QUINTO-** La futura parte enajenante queda obligada a levantar a su costo las inscripciones no descartables que pudieren arrojar los Registros Públicos que obstaren al otorgamiento de la escritura pactada dentro del plazo de 30 días de notificado por telegrama colacionado. Cumplida dicha obligación se otorgará la escritura dentro de los 10 días de obtenido el oficio de levantamiento. Para el caso de que el monto de los embargos no afectare en modo sustancial la operación pactada, la compraventa se otorgará igual efectuándose las retenciones correspondientes. **DECIMO SEXTO-** Legitimación de la parte enajenante. Será de cargo y responsabilidad del enajenante acreditar su poder de disposición sobre el bien objeto, sobre los derechos de promitente comprador, así como el poder de disposición del (o de los) promitente vendedor, probándolo fehacientemente mediante documentación que acredite sus derechos. **DECIMO SÉPTIMO-** El negocio de cumplimiento se efectuará con todas las mejoras pagadas y la parte futura adquirente no tomará a su cargo ningún tipo de gravamen ni obligación. **DECIMO OCTAVO-** Quedan comprendidos en el negocio proyectado y por consiguiente en el precio del mismo todas las mejoras contenidas en el bien. Previa lectura las partes así lo otorgan y suscriben en el lugar y fecha antes indicados.