



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 propietaria del siguiente bien inmueble: ... Hubo dicho bien por título y modo tradición de siendo de estado civil, según 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 enajenación (a título oneroso) del bien 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 promesa de compraventa que someterán al régimen de la Ley 8733; estableciéndose desde ya que: A) La parte nombrada en primer término se obligará a vender libre de toda obligación, gravamen,



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

afectación, deudas o impedimento y con todos los gastos pagos a la designada en segundo término, la que en tales conceptos se obligará a comprar la propiedad y posesión del inmueble relacionado en la cláusula primera; B) El precio total de la compraventa 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 compraventa en cumplimiento de la promesa referida se otorgará dentro del plazo de contados a partir del día de celebración de la referida promesa y por este negocio se transmitirá la propiedad y posesión del inmueble relacionado; D) La parte nombrada en primer término entregará el inmueble de referencia a la futura parte compradora libre de ocupantes a cualquier título y de cosas dentro del plazo de contados a partir del otorgamiento de la referida promesa. (Variantes: simultáneamente con el otorgamiento de la promesa proyectada o simultáneamente con el otorgamiento de la compraventa.) E) 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 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



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

Inmobiliaria y demás tasas, tributos y/o consumos que afecten al bien; 6) Certificado Especial de BPS por construcciones y por actividad personal, este último en caso de corresponder; 7) 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. **(Esta si es PH)**. 8) Certificado Único Departamental en caso de ser la parte prometiente vendedora contribuyente de Imeba, Irae o Iric; 9) El ofrecimiento a la Intendencia Municipal de..... a que refiere la ley 18.308 en su artículo 66; y 10) Recibo de Ose. Y con la antelación de ocho días con respecto a la compraventa: 1) Para el caso de ser contribuyente del Impuesto al Patrimonio última declaración jurada y recibos de pago correspondientes; 2) Póliza de seguro contra incendio y daños de ascensor vigente. **(Esta si es PH)**. **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 vendedora en el momento de otorgarse el compromiso de compraventa, los que integraran el precio pactado al que se refiere la cláusula tercera, literal B del presente contrato; II) Al vendedor en caso de incumplimiento de la contraparte, imputándose al pago de la pena que se dirá; III) Al comprador en caso de incumplimiento de la contraparte; y IV) Al comprador 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



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

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 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 precederá 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 depositara 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 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 el otorgamiento de la escritura pactada). Si el Escribano designado por la parte adquirente formulara observaciones y éstas fueran aceptadas por el Escribano que asesora a la parte vendedora 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 referido en base a fundamentos de



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

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 vicia 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..... II) El presente contrato preliminar se resolverá además sin responsabilidad para ninguna de las partes en las siguientes situaciones: A) Si el



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

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 vendedora 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 vendedora 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 compradora 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) esta depositado y fue alcanzado por tal medida; como ser la presentación de comprobante de depósito expedido por el banco; y F) Si existiere denuncia inscripta 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. **SÉPTIMO-** La parte nombrada en segundo término designa al Escribano para que autorice la promesa y la compraventa referidas. **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 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



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

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, 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



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

compraventa definitiva 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, 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.