



**COMPRAVENTAS, PROMESAS DE COMPRAVENTA Y OTROS EN INMUEBLES CON PRECIOS QUE SE EXTINGUEN POR COMPENSACION**

**EJEMPLOS:**

**CASO I: COMPRAVENTA DE TERRENO Y PAGO COMPENSACION CON PRECIO DE PROMESA**

SIENDO LAS MISMAS PARTES CONTRATANTES EN AMBOS CONTRATOS NO IMPORTA QUE SE TRATE DE PROMESA DE VENTA DE UNA UNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL A CONSTRUIRSE EN EL MISMO TERRENO QUE SE VENDE O UNA UNIDAD QUE FORME PARTE DE OTRO EDIFICIO, YA EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, O NO, O INCLUSO DE UN BIEN EN PROPIEDAD COMUN.

1) COMPRAVENTA TERRENO

**N° \_\_\_\_\_.- COMPRAVENTA. POR AA CON BB SOCIEDAD ANÓNIMA.** En la ciudad de Montevideo el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil diecinueve, ante mí, \_\_\_\_\_, Escribano Público, comparecen: **POR UNA PARTE- AA**, oriental, mayor de edad, casado en únicas nupcias con JJ y separado judicialmente de bienes, titular de la cédula de identidad número \_\_\_\_\_, con domicilio en la calle \_\_\_\_\_ de esta ciudad. **Y POR OTRA PARTE- YY**, oriental, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número \_\_\_\_\_, en su calidad de Presidente del directorio, actuando en nombre y representación de BB SOCIEDAD ANONIMA, sociedad con domicilio en esa ciudad y sede actual en la calle \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número \_\_\_\_\_. **Y PARA QUE LO CONSIGNE EN ESTE PROTOCOLO, DICEN QUE: PRIMERO- AA** vende libre de toda obligación y gravamen, embargos, deudas, de todo tipo de impedimentos, de ocupantes a cualquier título y con todos los gastos pagos a **BB SOCIEDAD ANONIMA** quien en tales conceptos adquiere la propiedad





*Escribano Jorge Machado Giachero*

y posesión del siguiente bien inmueble: solar de terreno baldío con las mejoras que le acceden ubicado en el Departamento de Montevideo, localidad catastral Montevideo, empadronado con el número \_\_\_\_\_ el que tiene un área de \_\_\_\_\_ metros \_\_\_\_\_ decímetros y se deslinda así: \_\_\_\_\_ metros \_\_\_\_\_ centímetros al noroeste de frente a la calle \_\_\_\_\_ (número de puerta \_\_\_\_\_) y \_\_\_\_\_ metros \_\_\_\_\_ centímetros al noreste también de frente por ser esquina a la calle \_\_\_\_\_ (número de puerta \_\_\_\_\_), uniendo ambos frentes ochava recta de \_\_\_\_\_ metros \_\_\_\_\_ centímetros; \_\_\_\_\_ metros al sureste lindando con parte del padrón \_\_\_\_\_; y \_\_\_\_\_ metros \_\_\_\_\_ centímetros al suroeste lindando con padrón \_\_\_\_\_.

**SEGUNDO-** El precio de esta compraventa asciende a la suma de ciento noventa mil dólares estadounidenses que se integra de la siguiente forma: a) La suma de cincuenta 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 al vendedor; acordando las partes en la extensión de las acciones causales emergente 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 cincuenta mil dólares. Y  **b) La suma de ciento cuarenta mil dólares estadounidenses que se extinguen por compensación con la deuda que mantiene la vendedora para con la compradora por concepto de precio de la promesa de compraventa que se otorga simultáneamente a este acto de la unidad de propiedad horizontal que se relacionará; ambas cantidades líquidas y exigibles.** En

consecuencia, estando totalmente integrado el precio de esta compraventa, la parte vendedora otorga carta de pago por total del precio estipulado en favor de la parte compradora.

**TERCERO-** Como tradición la parte vendedora faculta a la parte compradora a tomar la posesión que le compete del bien vendido, y declara que ínterin no la efectúe la tendrá a nombre del comprador. **CUARTO-** La parte vendedora responde por saneamiento en todo caso





*Escritano Jorge Machado Giachero*

y circunstancia. **QUINTO-** El inmueble objeto se vende con todas las mejoras y gastos totalmente pagos. Quedando comprendido en dichos rubros entre otros, medianería, impuestos, tasas, consumos de agua y cualquier otra que afecte al inmueble. Para el caso de existir deuda por algunos de los rubros antes indicados u otras que afecten al bien objeto el vendedor se obliga con rango de principal a proceder a la cancelación de las mismas por la paga dentro del plazo de quince días contados a partir de hoy y si no lo hicieran en el plazo indicado deberán abonar a la contraparte una pena diaria de diez dólares por cada día en que se demore el cumplimiento de la obligación. A los efectos de esta cláusula la mora se producirá de pleno derecho y se entenderá constituido domicilio especial en los indicados en la comparecencia, aceptándose desde ya la plena validez del telegrama colacionado para toda comunicación, notificación o intimación que deba realizarse. **SEXTO- DECLARA EL**

**ENAJENANTE BAJO JURAMENTO:** a) Que no está comprendido en las disposiciones de la ley 16.170, artículo 664, numeral 4, esto es, que no es contribuyente del Banco de Previsión Social; b) Que no le corresponde el pago del Impuesto al Patrimonio; d) Que no está comprendido en las disposiciones del artículo 487 de la Ley número 17.930 de 19 de diciembre de 2005 y su decreto 502/007 y en consecuencia, no le corresponde obtener el Certificado Único Departamental; y e) Que el bien objeto es baldío y siempre lo fue. **HAGO CONSTAR**

**QUE:** A) Conozco a los comparecientes, hecho que me acredita sus identidades.; B) **Tengo de manifiesto promesa de compraventa del padrón\_\_\_\_\_**, localidad catastral Montevideo, (demás datos de la promesa) de la cual surge en crédito por la suma liquidada y exigible que se compensa con parte del precio de esta compraventa, extinguiendo la misma, según surge de la cláusula de precio de esta escritura.

NOTA: SE RECOMIENDA REITERAR ESTA CONSTANCIA POR CERTIFICADO ADJUNTO A LA ESCRITURA, AGREGANDO QUE AMBOS NEGOCIOS FUERON OTORGADOS Y OPERADA LA COMPENSACION DE CONFORMIDAD A DERECHO





*Escribano Jorge Machado Giachero*

C) CONTRALORES SOCIEDAD ANONIMA.....

D) **PROCEDENCIA:** \_\_\_\_\_. E) **Tuve a la vista por el bien objeto de esta**

**compraventa:** a) Planilla de contribución inmobiliaria al día; b) Cédula Catastral que me acredita que el valor real es de pesos uruguayos \_\_\_\_\_; c) Recibo que acredita

que se encuentra al día con el Impuesto de Enseñanza Primaria y constancia número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ expedida por la Dirección General Impositiva; F) No se

controla el certificado previsto en el artículo 664, numeral 4 de la ley 16.170 en consideración a lo declarado por la enajenante en la cláusula sexta, literal a; G) No se controlan aportes a la

construcción por tratarse de solar baldío según lo declarado por la enajenante en la cláusula sexta literal e; H) No se controla el certificado a que refiere el artículo 487 de la Ley número

17.930 de 19 de diciembre de 2005 en virtud de lo declarado por la parte enajenante en la cláusula sexta literal d. I) No se controla el certificado previsto por el artículo 66 de la ley 18.308

en razón de que por resolución 4144/009 de fecha 28 de setiembre de 2009 la Intendencia Municipal de Montevideo ha manifestado que no existen instrumentos que determinen interés

por parte de la intendencia de adquirir in-muebles en el departamento, no estando este bien en la zona referida en la resolución 4924/2019; J) **Certificado conexión saneamiento:** Tengo a la

vista certificado número \_\_\_\_\_ expedido por la Intendencia Municipal de Montevideo el \_\_\_\_\_ del que surge que el bien objeto se encuentra conectado a la red pública de

saneamiento, cumpliendo con las previsiones de la ley 18.840. K) **Aplicación de medidas de debida diligencia:** En cumplimiento de la obligación impuesta por la ley 19574 y del Decreto

379/2018, el autorizante ha actuado con la diligencia exigida por la ley y decreto citados. L) Prevengo: a) la inscripción de la primera copia que de esta escritura expida en el Registro de la

Propiedad Inmueble de Montevideo dentro del plazo de vigencia de la reserva de prioridad inscrita con el número \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ y a cuyo amparo se otorga la

presente compraventa; b) A ambas partes el pago del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales dentro del plazo legal, y a la vendedora el pago del Impuesto a la Renta de las

Personas Físicas por Incrementos Patrimoniales. M) Esta escritura es leída por mí y los comparecientes así otorgan y suscriben expresando hacerlo con sus firmas habituales; N) Esta





*Escritano Jorge Machado Giachero*

escritura sigue inmediatamente al número de \_\_\_\_\_ extendida el día \_\_\_\_\_ del folio \_\_\_\_\_ al folio \_\_\_\_\_. **DOY FE.**

## 2) Promesa UNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL

### **COMPROMISO DE COMPRAVENTA.** - Ley 10.751.-

Complejo edilicio "XYZ" Block \_\_\_\_\_ Unidad- \_\_\_\_\_

Propietario. - BB S.A. - Fecha \_\_\_\_\_

Promitentes compradores- AA \_\_\_\_\_

En la ciudad de \_\_\_\_\_, el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019. Entre:

**POR UNA PARTE-** "BB SOCIEDAD ANÓNIMA", persona jurídica vigente inscrita en el Registro Único de Tributación de la Dirección General Impositiva con el número \_\_\_\_\_ y con domicilio en la ciudad de Montevideo y sede en la calle \_\_\_\_\_, en adelante "Parte Promitente vendedora" representada en este acto por YY, oriental, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número \_\_\_\_\_, en su calidad de Presidente del directorio.

**Y POR LA OTRA PARTE-** en adelante "Parte Promitente compradora", AA (datos)

Convienen en celebrar un Compromiso de Compraventa de acuerdo al artículo 15 de la Ley 10.751 del 25 de junio de 1946 y la ley 8733 del 15 de junio de 1931, concordantes y modificativas y demás legislación aplicable, disposiciones reglamentarias y las estipulaciones siguientes:

**PRIMERO- Antecedentes-** I)-Inmueble - BB S.A. es propietaria del siguiente inmueble: fracción de terreno ubicada en la Localidad catastral Montevideo \_\_\_\_\_

II) Procedencia- La parte Promitente vendedora hubo el bien descrito por título Compraventa y modo tradición de \_\_\_\_\_

III) Complejo. En dicho predio BB S.A. construye, por etapas, un Complejo Edilicio que se denomina en su conjunto "XYZ" de acuerdo con la Ley 10.751, su reglamentación, Ordenanzas municipales vigentes y según los planos y memorias suscritos por el Arq. \_\_\_\_\_, referidos en el Permiso de Construcción número \_\_\_\_\_ del (FECHA) de \_\_\_\_\_ autorizado por la Intendencia Municipal de Montevideo por resolución No. \_\_\_\_\_.





*Escritano Jorge Machado Giachero*

**SEGUNDO- Objeto-** Del Complejo Edificio que se menciona en la cláusula anterior, la Parte Promitente vendedora promete vender a la Parte Promitente compradora, y ésta se obliga a comprar, libre de toda obligación, impedimento, afectación y gravamen, salvo el que pueda resultar de la hipoteca recíproca que se pactará en el Reglamento de Copropiedad a otorgarse por BB Sociedad Anónima, y con todas las mejoras pagadas, la Unidad 001 ubicada en planta baja, a cota vertical más un metro, del Bloque B que según plano proyecto de fraccionamiento horizontal del Ingeniero Agrimensor \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019 tiene una Superficie propia de \_\_\_\_\_ metros \_\_\_\_\_ decímetros. -A la Unidad prometida en venta, según el plano proyecto del Ingeniero Agrimensor antes referido, le corresponde el uso exclusivo de los siguientes bienes comunes: \_\_\_\_\_ y cochera sita en el Subsuelo del Edificio, señalada \_\_\_\_\_

**TERCERO- Precio - El precio de la compraventa prometida asciende a la suma de ciento cuarenta mil dólares estadounidenses que se integra y extingue por compensación con la deuda que mantiene la vendedora para con la compradora por concepto de parte del precio de la venta del bien inmueble padrón \_\_\_\_\_ de la localidad \_\_\_\_\_ que se relacionará; ambas cantidades liquidas y exigibles; compraventa que se otorga simultáneamente a este acto.** En consecuencia, estando totalmente integrado el precio de esta promesa de compraventa, la parte vendedora otorga carta de pago por total del precio estipulado en favor de la parte promitente compradora.

**CUARTO- Destino de la Unidad-** La Unidad prometida en venta sólo puede ser destinada a vivienda familiar, no pudiendo dársele otro destino.

**QUINTO- Modificaciones- Obras extraordinarias-** No se podrán introducir modificaciones o reformas hasta la total finalización del Edificio, final de obra y obtención del Certificado único especial del Banco de Previsión Social y otorgamiento de la compraventa definitiva.

**SEXTO- Planos y memoria-** Formará parte de este compromiso una copia del plano de señalamiento y división. El proyecto, memoria descriptiva, medidas y demás características indicados en el plano proyecto, permiso de construcción y demás documentación suscrita





*Escritano Jorge Machado Giachero*

conjuntamente con el presente, quedan sujetos a las variaciones que puedan derivarse de observaciones y/o exigencias de la autoridad municipal competente, siempre que no afecten el área, bienes comunes de uso exclusivo y características de la Unidad que se promete en venta. Las dimensiones y medidas señaladas en los planos quedan sujetas a las alteraciones normales y corrientes en que se haya incurrido o se incurra al construir el Edificio. La parte Promitente compradora acepta desde ya y aprueba las diferencias que pudieran existir en tal sentido.

**SEPTIMO- Derechos en la copropiedad-** Queda comprendida en la enajenación, la cuota parte que a la Unidad citada corresponderá en los bienes comunes de acuerdo de conformidad a la ley. Las relaciones, derechos y obligaciones entre y de quienes integren la copropiedad se regularán por el Reglamento de Copropiedad y por los Reglamentos internos que otorgará la parte promitente vendedora, los que regirán el condominio a formalizarse, reglamentos que la parte Promitente compradora acepta desde ya.

**OCTAVO- Ocupación-** La parte Promitente vendedora entregará a la Promitente compradora la posesión de la Unidad prometida en venta el \_\_\_\_\_ siempre y cuando el edificio esté terminado, en condiciones de correcta y decorosa habitabilidad para lo cual la parte promitente vendedora tendrá la opción de hacer uso de una prórroga de \_\_\_\_\_ meses. Lo cual sin perjuicio de que en caso de existir causas de fuerza mayor debidamente justificadas como ser lluvias (total o parcial del día no trabajado), inclemencias climáticas adversas, imposibilidad de conseguir materiales, cuando los obreros que trabajan en la obra del edificio relacionado realicen huelgas, ocupaciones, lock-outs, por la realización de obras extraordinarias o adicionales en la unidad, y en general, toda causa justificada que entorpezca el normal desarrollo de las obras, se prorrogará el plazo de entrega de la Unidad motivo del presente, tantos días como aquellos que por alguna causa de fuerza mayor debidamente probada se haya interrumpido el trabajo en la obra multiplicados por tres. La obligación de entrega no implica la entrega total del bloque; siempre y cuando cuente con un acceso razonablemente cómodo y seguro. Una vez comunicada que la unidad está en condiciones de ser ocupada, lo que se hará por telegrama colacionado a la parte Promitente compradora, ésta podrá ocuparla, previo inventario, en calidad de promitente comprador. Desde el día en que se





*Escribano Jorge Machado Giachero*

haga efectiva la ocupación, será de cargo de la parte Promitente compradora el pago de la parte proporcional que a la Unidad descripta corresponda en los tributos y tasas nacionales y/o municipales que graven al inmueble, así como los consumos de UTE, gastos comunes, mejoras, y cualquier otro servicio que hubiere o se instalare. Si transcurridos \_\_\_\_\_ días desde la fecha de la entrega, la parte Promitente compradora no hubiere hecho efectiva la ocupación, igualmente deberá hacerse cargo, desde ese momento de las obligaciones expresadas en esta cláusula, operando a partir de ese momento la ocupación ficta a todos los efectos previstos en este contrato.

**NOVENO- Impuestos-** Serán de cargo de la parte Promitente compradora los tributos, impuestos, honorarios y tasas vigentes que deban de abonarse con motivo de este compromiso, y la traslación de dominio y el pago de los nuevos tributos, impuestos y/o tasas y el aumento de la tasa de los actuales que graven en el futuro las traslaciones de dominio; serán de cargo de la parte Promitente vendedora el pago de los tributos y tasas que la ley ponga preceptivamente a su cargo.- Por concepto de Impuesto a las transmisiones patrimoniales, cada una de las partes abonará un 2% sobre el valor real debidamente actualizado.

**DÉCIMO- Gastos de Reglamento de Copropiedad y otros-** Serán de cargo de la Parte Promitente compradora:

- a) los gastos, tributos y honorarios por los planos de mensura y fraccionamiento, seguro y escritura de Reglamento de Copropiedad; rubros que deberán ser abonados por la parte Promitente compradora antes del otorgamiento de la escritura definitiva o cuando las cuentas estén formuladas y así lo requiera la empresa vendedora.
- b) la parte proporcional que a la Unidad objeto de este contrato corresponda en el Impuesto de Contribución Inmobiliaria y de Enseñanza Primaria que graven al inmueble a partir de la entrega de la Unidad y hasta tanto se expidan por las autoridades competentes por el padrón individual correspondiente a la Unidad prometida en venta.
- c) los importes por conexión y/o entradas de energía eléctrica (UTE), teléfono (ANTEL), agua corriente (OSE), colector y demás servicios.
- d) alhajamiento del hall de entrada y demás lugares comunes, central telefónica, etc- .





*Escribano Jorge Machado Giachero*

e) la cuota que se asigne como primera entrega a cuenta de gastos comunes a efectos de constituir el Fondo de reserva de la copropiedad, que será abonado cuando la administración así lo requiera.-

Los gastos de ocupación referidos en los literales c) y d) se fijan en un cuatro por ciento (4%) del precio y deberán ser abonados por la parte Promitente compradora, previo al acto de ocupación real o ficta de la Unidad, así como los referidos en el literal a) que se fijan en un dos por ciento (2%) del precio.

**DÉCIMO PRIMERO - Administración-** Queda establecido que BB Sociedad Anónima, por sí o por la persona física o jurídica que designe, tomará a su cargo la administración del condominio hasta tanto se hayan otorgado las escrituras traslativas de dominio del total de las Unidades del Complejo. El Administrador cursará preventivos trimestrales o semestrales o en la forma que lo disponga a la Parte Promitente compradora y ésta se compromete a abonar el importe de dicha liquidación en el domicilio del Administrador dentro de los 10 días subsiguientes a su recibo.- Si no los abonaré en el plazo previsto la parte Promitente compradora incurrirá en una multa igual al 20% del valor de dichos gastos debiendo abonar además un interés moratorio del 2% mensual capitalizarse hasta la fecha del pago efectivo y todos los gastos judiciales que la cobranza ocasione, pagos todos que serán a beneficio exclusivo de la copropiedad.

**DÉCIMO SEGUNDO - Escrituración definitiva-** La parte Promitente compradora se obliga a otorgar la escritura de Compraventa definitiva dentro del plazo de 30 días a contar de aquel en que, encontrándose en condiciones la documentación pertinente, sea requerido para ello por la parte Promitente vendedora mediante telegrama colacionado.

**DÉCIMO TERCERO - Derechos del vendedor-** La parte Promitente vendedora se reserva para sí:

a) el derecho a percibir del Estado cualquier devolución de impuestos pagados directa o indirectamente en razón del edificio o su construcción y demás franquicias o beneficios establecidos o que se establezcan por disposiciones de estímulo a la construcción,

b) el derecho de percibir toda indemnización o reembolso por cercos, arrimos, medianeras y/o sobrecargas,





*Escritano Jorge Machado Giachero*

- c) el derecho a efectuar en la construcción proyectada todas las modificaciones o variantes que considere más convenientes para sus intereses, ya sean de orden técnico, estético o utilitario, en los planos presentados ante la Intendencia Municipal de Montevideo, inclusive presentar nuevos planos, en caso que la citada Intendencia así lo exija; o BB Sociedad Anónima lo estime necesario, cambiar el destino de los bienes comunes no asignados contractualmente en uso exclusivo a una unidad determinada, asignar el uso exclusivo de los lugares de propiedad común, etc., siempre que ello no afecte directamente a la Unidad prometida en venta,
- d) el derecho de colocar letreros de propaganda de venta del edificio al frente del mismo, hasta pasados 30 días de firmado el Compromiso de Compraventa de la última Unidad disponible, siempre que no moleste la visual de la unidad objeto de este compromiso ni la entrada de las zonas de uso común,
- e) el derecho de instalar, dentro de lo permitido por las autoridades competentes, antenas u otros dispositivos tecnológicos dentro del predio y/o azoteas del edificio,
- f) el derecho de realizar la construcción de los otros bloques y demás construcciones que integran el proyecto a desarrollarse en el inmueble de referencia en varias etapas que realizará cuando así lo crea conveniente, pudiendo realizar variaciones al proyecto inicial,
- g) el derecho de pasaje a través de los lugares comunes que juzgue necesarios para la realización de las construcciones de futuras etapas.
- h) el derecho de constituir servidumbres de cualquier índole con y hacia los predios y/o manzanas linderas.

**DÉCIMO CUARTO - Habilitaciones parciales-** A partir del momento en que se obtenga la habilitación parcial de la primera etapa del proyecto, podrán escriturarse las Unidades que correspondan a dicha primera etapa, bajo reserva de la parte Promitente vendedora de la libre disponibilidad de las demás partes de propiedad individual y lo común que integren el resto del complejo aún no construido o no habilitado, de acuerdo al proyecto inicial y/o en la forma o con la configuración que estime conveniente: derecho de sobreelevar cuya titularidad le pertenecerá aún si no integrase la copropiedad y que actuará por sí y/o cederá total o parcialmente a terceros.





*Escritano Jorge Machado Giacheto*

**DÉCIMO QUINTO - Empresa constructora-** La parte Promitente vendedora realiza la obra por administración directa.

**DÉCIMO SEXTO - Cesión-** a) La parte Promitente compradora sólo podrá ceder los derechos y obligaciones emergentes de este contrato si se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones.

**DÉCIMO SÉPTIMO - Solidaridad e indivisibilidad-** Se conviene expresamente que las obligaciones contraídas tienen el carácter de solidarias e indivisibles.

**DÉCIMO OCTAVO-** Mora automática y cláusula Penal-

**DÉCIMO NOVENO - Restituciones para el caso de resolución-**

**VIGÉSIMO - Gastos judiciales y extrajudiciales-** Todos los gastos, honorarios, tributos, costos y costas que devenguen las gestiones judiciales y/o extrajudiciales que deban realizarse serán de cargo y cuenta de la parte incumplidora.

**VIGÉSIMO PRIMERO - Domicilios especiales- Telegrama colacionado-** Las partes fijan domicilios especiales en los indicados como suyos precedentemente y convienen la validez del telegrama colacionado como medio auténtico de notificación o intimación, la que producirá efecto desde la fecha del acuse de recibo.

**VIGÉSIMO SEGUNDO - Declaraciones-** La parte Promitente compradora declara haber hecho estudiar los títulos de propiedad del inmueble matriz por profesional idóneo de su confianza y que no tiene ninguna observación que formular, declarando ambas partes conocer la Ley No. 8733 concordantes y modificativas, conviniéndose la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad inmueble de Montevideo, Sección Promesas, para lo cual solicitan al escribano actuante la certificación de sus firmas, facultándolo para consignar cualquier elemento que fuese necesario a tales efectos.

Y para constancia, previa lectura y otorgamiento se otorga y firma el presente en el lugar y fecha indicados.

**EN LA CERTIFICACION DE FIRMA REALIZAR LA CONSTANCIA DE COMPENSACION:**





*Escritano Jorge Machado Giachero*



B) Tengo de manifiesto compraventa del padrón \_\_\_\_\_, localidad catastral Montevideo, (demás datos de la compraventa) de la cual surge el crédito por la suma líquida y exigible que se compensa con la totalidad del precio de esta promesa de compraventa, extinguiendo el total del mismo, según surge de la cláusula de precio de la promesa que antecede.

**CASO II: COMPRAVENTA DE TERRENO Y PAGO COMPENSACION CON PRECIO DE PROMESA OTORGADA POR UN TERCERO CON SALDO TOTAL DE PRECIO QUE LE FUE CEDIDO AL HOY COMPRADOR DEL TERRENO (variante del caso anterior)**

1) COMPRAVENTA TERRENO

**N° .- COMPRAVENTA. POR AA CON BB SOCIEDAD ANÓNIMA.** En la ciudad de Montevideo el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil diecinueve, ante mí, \_\_\_\_\_, Escritano Público, comparecen: **POR UNA PARTE- AA**, oriental, mayor de edad, casado en únicas nupcias con JJ y separado judicialmente de bienes, titular de la cédula de identidad número \_\_\_\_\_, con domicilio en la calle \_\_\_\_\_ de esta ciudad. **Y POR OTRA PARTE- YY**, oriental, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número \_\_\_\_\_, en su calidad de Presidente del directorio, actuando en nombre y representación de **BB SOCIEDAD ANONIMA**, sociedad con domicilio en esa ciudad y sede actual en la calle \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número \_\_\_\_\_. **Y PARA QUE LO CONSIGNE EN ESTE PROTOCOLO, DICEN QUE: PRIMERO- AA** vende libre de toda obligación y gravamen, embargos, deudas, de todo tipo de impedimentos, de ocupantes a cualquier título y con todos los gastos pagos a **BB SOCIEDAD ANONIMA** quien en tales conceptos adquiere la propiedad y posesión del siguiente bien inmueble: solar de terreno baldío con las mejoras que le acceden ubicado en el Departamento de Montevideo, localidad catastral Montevideo, empadronado con el número \_\_\_\_\_ el que tiene un área de \_\_\_\_\_ metros \_\_\_\_\_





*Escritano Jorge Machado Giachero*

decímetros y se deslinda así: \_\_\_\_\_ metros \_\_\_\_\_ centímetros al noroeste de frente a la calle \_\_\_\_\_ (número de puerta \_\_\_\_\_) y \_\_\_\_\_ metros \_\_\_\_\_ centímetros al noreste también de frente por ser esquina a la calle \_\_\_\_\_ (número de puerta \_\_\_\_\_), uniendo ambos frentes ochava recta de \_\_\_\_\_ metros \_\_\_\_\_ centímetros; \_\_\_\_\_ metros al sureste lindando con parte del padrón \_\_\_\_\_; y \_\_\_\_\_ metros \_\_\_\_\_ centímetros al suroeste lindando con padrón \_\_\_\_\_.

**SEGUNDO-** El precio de esta compraventa asciende a la suma de ciento noventa mil dólares estadounidenses que se integra de la siguiente forma: a) La suma de cincuenta 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 al vendedor; acordando las partes en la extensión de las acciones causales emergente 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 cincuenta mil dólares. Y **b) La suma de ciento cuarenta mil dólares estadounidenses que se extinguen por compensación con la deuda que mantiene la vendedora para con la compradora por concepto de precio de la promesa de compraventa de la unidad de propiedad horizontal que se relacionará que fue otorgada antes de este acto sin integración de precio y cedido el mismo al comprador de esta escritura; ambas cantidades líquidas y exigibles.** En consecuencia, estando totalmente integrado el precio de esta compraventa, la parte vendedora otorga carta de pago por total del precio estipulado en favor de la parte compradora. **TERCERO-** Como tradición la parte vendedora faculta a la parte compradora a tomar la posesión que le compete del bien vendido, y declara que ínterin no la efectúe la tendrá a nombre del comprador. **CUARTO-** La parte vendedora responde por saneamiento en todo caso y circunstancia. **QUINTO-** El inmueble objeto se vende con todas las mejoras y gastos totalmente pagos. Quedando comprendido en dichos rubros entre otros, medianería, impuestos, tasas, consumos





*Escritano Jorge Machado Giachero*

de agua y cualquier otra que afecte al inmueble. Para el caso de existir deuda por algunos de los rubros antes indicados u otras que afecten al bien objeto el vendedor se obliga con rango de principal a proceder a la cancelación de las mismas por la paga dentro del plazo de quince días contados a partir de hoy y si no lo hicieran en el plazo indicado deberán abonar a la contraparte una pena diaria de diez dólares por cada día en que se demore el cumplimiento de la obligación. A los efectos de esta cláusula la mora se producirá de pleno derecho y se entenderá constituido domicilio especial en los indicados en la comparecencia, aceptándose desde ya la plena validez del telegrama colacionado para toda comunicación, notificación o intimación que deba realizarse. **SEXTO- DECLARA EL ENAJENANTE BAJO JURAMENTO:**

a) Que no está comprendido en las disposiciones de la ley 16.170, artículo 664, numeral 4, esto es, que no es contribuyente del Banco de Previsión Social; b) Que no le corresponde el pago del Impuesto al Patrimonio; d) Que no está comprendido en las disposiciones del artículo 487 de la Ley número 17.930 de 19 de diciembre de 2005 y su decreto 502/007 y en consecuencia, no le corresponde obtener el Certificado Único Departamental; y e) Que el bien objeto es baldío y siempre lo fue. **HAGO CONSTAR QUE:** A) Conozco a los comparecientes, hecho que me acredita sus identidades.; B) **Tengo de manifiesto promesa de compraventa del padrón \_\_\_\_\_, localidad catastral Montevideo, (demás datos de la promesa) de la cual surge que el bien fue prometido en venta al vendedor en esta compraventa por JJ S.A. sin entrega de precio y que tal saldo total del mismo por la suma de ciento cuarenta mil dólares fue cedido por JJ S.A. por cesión de en crédito (datos de la cesión), crédito por suma líquida y exigible que se compensa con parte del precio de esta compraventa, extinguiendo la misma, según surge de la cláusula de precio de esta escritura.**

NOTA: SE RECOMIENDA REITERAR ESTA CONSTANCIA POR CERTIFICADO ADJUNTO A LA ESCRITURA, AGREGANDO QUE TODOS LOS NEGOCIOS FUERON OTORGADOS Y OPERADA LA COMPENSACION DE CONFORMIDAD A DERECHO. Y QUE EL CESIONARIO DEL CREDITO





*Escritano Jorge Machado Giachero*

**EMERGETE DE LA PROMESA OTORGA CARTA DE PAGO POR EL MISMO**

**EN ESTE ACTO A FAVOR DE AA.**

C) CONTRALORES SOCIEDAD ANONIMA .....

D) **PROCEDENCIA:** \_\_\_\_\_. E) **Tuve a la vista por el bien objeto de esta**

**compraventa:** a) Planilla de contribución inmobiliaria al día; b) Cédula Catastral que me acredita que el valor real es de pesos uruguayos \_\_\_\_\_; c) Recibo que acredita

que se encuentra al día con el Impuesto de Enseñanza Primaria y constancia número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ expedida por la Dirección General Impositiva; F) No se

controla el certificado previsto en el artículo 664, numeral 4 de la ley 16.170 en consideración a lo declarado por la enajenante en la cláusula sexta, literal a; G) No se controlan aportes a la

construcción por tratarse de solar baldío según lo declarado por la enajenante en la cláusula sexta literal e; H) No se controla el certificado a que refiere el artículo 487 de la Ley número

17.930 de 19 de diciembre de 2005 en virtud de lo declarado por la parte enajenante en la cláusula sexta literal d; I) No se controla el certificado previsto por el artículo 66 de la ley 18.308

en razón de que por resolución 4144/009 de fecha 28 de setiembre de 2009 la Intendencia Municipal de Montevideo ha manifestado que no existen instrumentos que determinen interés

por parte de la intendencia de adquirir in-muebles en el departamento, no estando este bien en la zona referida en la resolución 4924/2019; J) **Certificado conexión saneamiento:** Tengo a la

vista certificado número \_\_\_\_\_ expedido por la Intendencia Municipal de Montevideo el \_\_\_\_\_ del que surge que el bien objeto se encuentra conectado a la red pública de

saneamiento, cumpliendo con las previsiones de la ley 18.840. K) **Aplicación de medidas de debida diligencia:** En cumplimiento de la obligación impuesta por la Ley 19.574 y del Decreto

379/2018, el autorizante ha actuado con la diligencia exigida por la ley y decreto citados; L) Prevengo: a) la inscripción de la primera copia que de esta escritura expida en el Registro de la

Propiedad Inmueble de Montevideo dentro del plazo de vigencia de la reserva de prioridad inscrita con el número \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ y a cuyo amparo se otorga la

presente compraventa; b) A ambas partes el pago del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales dentro del plazo legal, y a la vendedora el pago del Impuesto a la Renta de las

Personas Físicas por Incrementos Patrimoniales; M) Esta escritura es leída por mí y los





*Escritano Jorge Machado Giachero*

comparecientes así otorgan y suscriben expresando hacerlo con sus firmas habituales; N) Esta escritura sigue inmediatamente al número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ extendida el día \_\_\_\_\_ del folio \_\_\_\_\_ al folio \_\_\_\_\_. **DOY FE.**

## 2) Promesa UNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL

### **COMPROMISO DE COMPRAVENTA.** - Ley 10.751.-

Complejo edilicio " \_\_\_\_ " Block \_\_\_\_\_ Unidad- \_\_\_\_\_

Propietario. - JJ S.A. - Fecha

Promitentes compradores- AA (datos)

En la ciudad de \_\_\_\_\_, el día de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

entre:

**POR UNA PARTE-** "JJ SOCIEDAD ANÓNIMA", persona jurídica vigente inscrita en el Registro Único de Tributación de la Dirección General Impositiva con el número \_\_\_\_\_ y con domicilio en la ciudad de Montevideo y sede en la calle \_\_\_\_\_, en adelante "Parte Promitente vendedora" representada en este acto por VV , oriental, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número \_\_\_\_\_, en su calidad de Presidente del directorio.

**Y POR LA OTRA PARTE- en** adelante "Parte Promitente compradora", AA (datos)

Conviene en celebrar un Compromiso de Compraventa de acuerdo al artículo 15 de la Ley 10.751 del 25 de junio de 1946 y la ley 8733 del 15 de junio de 1931, concordantes y modificativas y demás legislación aplicable, disposiciones reglamentarias y las estipulaciones siguientes:

**PRIMERO- Antecedentes-** I)-Inmueble - JJ S.A. es propietaria del siguiente inmueble: fracción de terreno ubicada en la Localidad catastral Montevideo .....

II) Procedencia- La parte Promitente vendedora hubo el bien descrito por título Compraventa y modo tradición de \_\_\_\_\_

III) Complejo. En dicho predio JJ S.A. construye, por etapas, un Complejo Edificio que se denomina en su conjunto "XYZ" de acuerdo con la Ley 10.751, su reglamentación, Ordenanzas municipales vigentes y según los planos y memorias suscritos por el Arq. \_\_\_\_\_ referidos en





*Escritano Jorge Machado Giachero*

el Permiso de Construcción número \_\_\_\_\_ del (FECHA) de \_\_\_\_\_ autorizado por la Intendencia Municipal de Montevideo por resolución No. \_\_\_\_\_.

**SEGUNDO- Objeto-** Del Complejo Edificio que se menciona en la cláusula anterior, la Parte Promitente vendedora promete vender a la Parte Promitente compradora, y ésta se obliga a comprar, libre de toda obligación, impedimento, afectación y gravamen, salvo el que pueda resultar de la hipoteca recíproca que se pactará en el Reglamento de Copropiedad a otorgarse por BB Sociedad Anónima, y con todas las mejoras pagadas, la Unidad 001 ubicada en planta baja, a cota vertical más un metro, del Bloque B que según plano proyecto de fraccionamiento horizontal del Ingeniero Agrimensor \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019 tiene una Superficie propia de \_\_\_\_\_ metros \_\_\_\_\_ decímetros, -A la Unidad prometida en venta, según el plano proyecto del Ingeniero Agrimensor antes referido, le corresponde el uso exclusivo de los siguientes bienes comunes: \_\_\_\_\_, y cochera sita en el Subsuelo del Edificio, señalada \_\_\_\_\_.

**TERCERO- Precio -** El precio de la compraventa prometida asciende a la suma de ciento cuarenta mil dólares estadounidenses que se integrarán o extinguirán el día de hoy en una sola partida. Quedando autorizado el acreedor a ceder el crédito a BB S.A. quedando consentida desde ya dicha cesión.

**CUARTO- Destino de la Unidad-** La Unidad prometida en venta sólo puede ser destinada a vivienda familiar, no pudiendo dársele otro destino.

**QUINTO- Modificaciones- Obras extraordinarias-** No se podrán introducir modificaciones o reformas hasta la total finalización del Edificio, final de obra y obtención del Certificado único especial del Banco de Previsión Social y otorgamiento de la compraventa definitiva.

**SEXTO- Planos y memoria-** Formará parte de este compromiso una copia del plano de señalamiento y división. El proyecto, memoria descriptiva, medidas y demás características indicados en el plano proyecto, permiso de construcción y demás documentación suscrita conjuntamente con el presente, quedan sujetos a las variaciones que puedan derivarse de observaciones y/o exigencias de la autoridad municipal competente, siempre que no afecten el





*Escritano Jorge Machado Giachero*

área, bienes comunes de uso exclusivo y características de la Unidad que se promete en venta.

Las dimensiones y medidas señaladas en los planos quedan sujetas a las alteraciones normales y corrientes en que se haya incurrido o se incurra al construir el Edificio. La parte Promitente compradora acepta desde ya y aprueba las diferencias que pudieran existir en tal sentido.

**SEPTIMO- Derechos en la copropiedad-** Queda comprendida en la enajenación, la cuota parte que a la Unidad citada corresponderá en los bienes comunes de acuerdo de conformidad a la ley. Las relaciones, derechos y obligaciones entre y de quienes integren la copropiedad se regularán por el Reglamento de Copropiedad y por los Reglamentos internos que otorgará la parte promitente vendedora, los que regirán el condominio a formalizarse, reglamentos que la parte Promitente compradora acepta desde ya.

**OCTAVO- Ocupación-** La parte Promitente vendedora entregará a la Promitente compradora la posesión de la Unidad prometida en venta el \_\_\_\_\_ siempre y cuando el edificio esté terminado, en condiciones de correcta y decorosa habitabilidad para lo cual la parte promitente vendedora tendrá la opción de hacer uso de una prórroga de \_\_\_\_\_ meses. Lo cual sin perjuicio de que en caso de existir causas de fuerza mayor debidamente justificadas como ser lluvias (total o parcial del día no trabajado), inclemencias climáticas adversas, imposibilidad de conseguir materiales, cuando los obreros que trabajan en la obra del edificio relacionado realicen huelgas, ocupaciones, lock-outs, por la realización de obras extraordinarias o adicionales en la unidad, y en general, toda causa justificada que entorpezca el normal desarrollo de las obras, se prorrogará el plazo de entrega de la Unidad motivo del presente, tantos días como aquellos que por alguna causa de fuerza mayor debidamente probada se haya interrumpido el trabajo en la obra multiplicados por tres. La obligación de entrega no implicará la entrega total del bloque; siempre y cuando cuente con un acceso razonablemente cómodo y seguro. Una vez comunicada que la unidad está en condiciones de ser ocupada, lo que se hará por telegrama colacionado a la parte Promitente compradora, ésta podrá ocuparla, previo inventario, en calidad de promitente comprador. Desde el día en que se haga efectiva la ocupación, será de cargo de la parte Promitente compradora el pago de la parte proporcional que a la Unidad descripta corresponda en los tributos y tasas nacionales y/o municipales que





*Escritano Jorge Machado Giachero*

graven al inmueble, así como los consumos de UTE, gastos comunes, mejoras, y cualquier otro servicio que hubiere o se instalare. Si transcurridos \_\_\_\_\_ días desde la fecha de la entrega, la parte Promitente compradora no hubiere hecho efectiva la ocupación, igualmente deberá hacerse cargo, desde ese momento de las obligaciones expresadas en esta cláusula, operando a partir de ese momento la ocupación ficta a todos los efectos previstos en este contrato.

**NOVENO- Impuestos-** Serán de cargo de la parte Promitente compradora los tributos, impuestos, honorarios y tasas vigentes que deban de abonarse con motivo de este compromiso, y la traslación de dominio y el pago de los nuevos tributos, impuestos y/o tasas y el aumento de la tasa de los actuales que graven en el futuro las traslaciones de dominio; serán de cargo de la parte Promitente vendedora el pago de los tributos y tasas que la ley ponga preceptivamente a su cargo.- Por concepto de Impuesto a las transmisiones patrimoniales, cada una de las partes abonará un 2% sobre el valor real debidamente actualizado.

**DÉCIMO - Gastos de Reglamento de Copropiedad y otros-** Serán de cargo de la Parte Promitente compradora:

- a) los gastos, tributos y honorarios por los planos de mensura y fraccionamiento, seguro y escritura de Reglamento de Copropiedad; rubros que deberán ser abonados por la parte Promitente compradora antes del otorgamiento de la escritura definitiva o cuando las cuentas estén formuladas y así lo requiera la empresa vendedora.
- b) la parte proporcional que a la Unidad objeto de este contrato corresponda en el Impuesto de Contribución Inmobiliaria y de Enseñanza Primaria que graven al inmueble a partir de la entrega de la Unidad y hasta tanto se expidan por las autoridades competentes por el padrón individual correspondiente a la Unidad prometida en venta.
- c) los importes por conexión y/o entradas de energía eléctrica (UTE), teléfono (ANTEL), agua corriente (OSE), colector y demás servicios.
- d) alhajamiento del hall de entrada y demás lugares comunes, central telefónica, etc- .
- e) la cuota que se asigne como primera entrega a cuenta de gastos comunes a efectos de constituir el Fondo de reserva de la copropiedad, que será abonado cuando la administración así lo requiera.-





*Escritano Jorge Machado Giachero*

Los gastos de ocupación referidos en los literales c) y d) se fijan en un cuatro por ciento (4%) del precio y deberán ser abonados por la parte Promitente compradora, previo al acto de ocupación real o ficta de la Unidad, así como los referidos en el literal a) que se fijan en un dos por ciento (2%) del precio.

**DÉCIMO PRIMERO - Administración-** Queda establecido que BB Sociedad Anónima, por sí o por la persona física o jurídica que designe, tomará a su cargo la administración del condominio hasta tanto se hayan otorgado las escrituras traslativas de dominio del total de las Unidades del Complejo. El Administrador cursará preventivos trimestrales o semestrales o en la forma que lo disponga a la Parte Promitente compradora y ésta se compromete a abonar el importe de dicha liquidación en el domicilio del Administrador dentro de los 10 días subsiguientes a su recibo.- Si no los abonaré en el plazo previsto la parte Promitente compradora incurrirá en una multa igual al 20% del valor de dichos gastos debiendo abonar además un interés moratorio del 2% mensual capitalizarse hasta la fecha del pago efectivo y todos los gastos judiciales que la cobranza ocasione, pagos todos que serán a beneficio exclusivo de la copropiedad.

**DÉCIMO SEGUNDO - Escrituración definitiva-** La parte Promitente compradora se obliga a otorgar la escritura de Compraventa definitiva dentro del plazo de 30 días a contar de aquel en que, encontrándose en condiciones la documentación pertinente, sea requerido para ello por la parte Promitente vendedora mediante telegrama colacionado.

**DÉCIMO TERCERO - Derechos del vendedor-** La parte Promitente vendedora se reserva para sí:

- a) el derecho a percibir del Estado cualquier devolución de impuestos pagados directa o indirectamente en razón del edificio o su construcción y demás franquicias o beneficios establecidos o que se establezcan por disposiciones de estímulo a la construcción,
- b) el derecho de percibir toda indemnización o reembolso por cercos, arrimos, medianeras y/o sobrecargas,
- c) el derecho a efectuar en la construcción proyectada todas las modificaciones o variantes que considere más convenientes para sus intereses, ya sean de orden técnico, estético o utilitario, en los planos presentados ante la Intendencia Municipal de Montevideo, inclusive presentar nuevos planos, en caso que la citada Intendencia así lo exija; o BB Sociedad Anónima lo





*Escritano Jorge Machado Giachero*

estime necesario, cambiar el destino de los bienes comunes no asignados contractualmente en uso exclusivo a una unidad determinada, asignar el uso exclusivo de los lugares de propiedad común, etc., siempre que ello no afecte directamente a la Unidad prometida en venta,

d) el derecho de colocar letreros de propaganda de venta del edificio al frente del mismo, hasta pasados 30 días de firmado el Compromiso de Compraventa de la última Unidad disponible, siempre que no moleste la visual de la unidad objeto de este compromiso ni la entrada de las zonas de uso común,

e) el derecho de instalar, dentro de lo permitido por las autoridades competentes, antenas u otros dispositivos tecnológicos dentro del predio y/o azoteas del edificio,

f) el derecho de realizar la construcción de los otros bloques y demás construcciones que integran el proyecto a desarrollarse en el inmueble de referencia en varias etapas que realizará cuando así lo crea conveniente, pudiendo realizar variaciones al proyecto inicial,

g) el derecho de pasaje a través de los lugares comunes que juzgue necesarios para la realización de las construcciones de futuras etapas.

h) el derecho de constituir servidumbres de cualquier índole con y hacia los predios y/o manzanas linderas.

**DÉCIMO CUARTO - Habilitaciones parciales-** A partir del momento en que se obtenga la habilitación parcial de la primera etapa del proyecto, podrán escriturarse las Unidades que correspondan a dicha primera etapa, bajo reserva de la parte Promitente vendedora de la libre disponibilidad de las demás partes de propiedad individual y lo común que integren el resto del complejo aún no construido o no habilitado, de acuerdo al proyecto inicial y/o en la forma o con la configuración que estime conveniente: derecho de sobreelevar cuya titularidad le pertenecerá aún si no integrase la copropiedad y que actuará por sí y/o cederá total o parcialmente a terceros.

**DECIMO QUINTO - Empresa constructora-** La parte Promitente vendedora realiza la obra por administración directa.

**DÉCIMO SEXTO - Cesión-** a) La parte Promitente compradora sólo podrá ceder los derechos y obligaciones emergentes de este contrato si se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones.





*Escritano Jorge Machado Giachero*

**DÉCIMO SÉPTIMO - Solidaridad e indivisibilidad-** Se conviene expresamente que las obligaciones contraídas tienen el carácter de solidarias e indivisibles.

**DÉCIMO OCTAVO- Mora automática y cláusula Penal-**

**DÉCIMO NOVENO - Restituciones para el caso de resolución-**

**VIGÉSIMO - Gastos judiciales y extrajudiciales-** Todos los gastos, honorarios, tributos, costos y costas que devenguen las gestiones judiciales y/o extrajudiciales que deban realizarse serán de cargo y cuenta de la parte incumplidora.

**VIGÉSIMO PRIMERO - Domicilios especiales- Telegrama colacionado-** Las partes fijan domicilios especiales en los indicados como suyos precedentemente y convienen la validez del telegrama colacionado como medio auténtico de notificación o intimación, la que producirá efecto desde la fecha del acuse de recibo.

**VIGÉSIMO SEGUNDO - Declaraciones-** La parte Promitente compradora declara haber hecho estudiar los títulos de propiedad del inmueble matriz por profesional idóneo de su confianza y que no tiene ninguna observación que formular, declarando ambas partes conocer la Ley No. 8733 concordantes y modificativas, conviniéndose la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad inmueble de Montevideo, Sección Promesas, para lo cual solicitan al escribano actuante la certificación de sus firmas, facultándolo para consignar cualquier elemento que fuese necesario a tales efectos.

Y para constancia, previa lectura y otorgamiento se otorga y firma el presente en el lugar y fecha indicados.

CERTIFICACIÓN DE FIRMAS NORMAL SIN REFERENCIAS AL PRECIO LA CARTA DE PAGO LA OTORGARA EL CESIONARIO.

3) Cesión de crédito

**CESION DE CREDITO -** En la ciudad de Montevideo, el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_, **ENTRE: POR UNA PARTE -** NN, oriental, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número \_\_\_\_\_ actuando en su calidad de Presidente en nombre y representación de JJ S.A. con domiciliado en esta ciudad y sede actual en la calle \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_





*Escritano Jorge Machado Giachero*

**POR OTRA PARTE** - YY, oriental, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número \_\_\_\_\_, en su calidad de presidente del directorio, actuando en nombre y representación de **BB S.A.** con domiciliado en esta ciudad y sede actual en la calle \_\_\_\_\_ e inscrita en el Registro Único de Tributación de la Dirección General Impositiva con el número \_\_\_\_\_.

**Y POR OTRA PARTE- AA, (datos)**

**CONVIENEN : PRIMERO -ANTECEDENTES-** Por escritura pública que autorizó en esta ciudad el Escritano \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ cuya primera copia fue inscrita en el Registro de La propiedad Sección Inmobiliaria de \_\_\_\_\_ con el número \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_, la parte designada en primer término en el presente documento (JJ SA) prometió vender a la designada en tercer lugar (BB SA), en las condiciones que en el referido documento se establecen el siguiente bien inmueble: **UNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL ( establecer localidad, deslinde, padrón etc.).**

El precio acordado en dicha promesa que quedó sin integrar en su totalidad fue la suma de ciento cuarenta mil dólares estadounidenses; acordándose que se procedería a la total cancelación de la deuda el día de hoy. **SEGUNDO-** JJ SA cede por título compraventa libre de obligaciones y gravámenes a BB SA el crédito referido en la cláusula anterior, quien en tal concepto lo adquiere.

**TERCERO-** El precio de esta cesión asciende a la suma de \_\_\_\_\_ dólares estadounidenses que el cesionario abona en este acto a él cedente y por los que éste último otorga carta de pago total en favor del primero.

PUEDE CEDERSE A TITULO GRATUITO EN CUYO CASO NO HABRA PRECIO

**CUARTO-** A modo de tradición el cedente faculta al cesionario para que use del derecho cedido a su vista y paciencia. **VARIANTE:** En señal de tradición la Cedente entrega al Cesionario la documentación que acredita su derecho (puede ir esto también) a saber: la primera copia de la escritura referida en la cláusula de antecedentes. **QUINTO-** El cedente responde de la existencia y legitimidad del crédito cedido. **OCTAVO-** AA (cedido) se notifica y acepta esta cesión. Previa lectura, las partes lo otorgan y firman en el lugar y fecha antes indicados, solicitando al Escritano \_\_\_\_\_ la certificación de sus firmas.





*Escribano Jorge Machado Giachero*

## **EJEMPLO RESUMIDO DE CLAUSULAS DE COMPENSACION**

### **TITULO MAYOR VALOR**

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 extensión de las acciones causales emergente 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 la vendedora para con la compradora por concepto de precio de la venta del bien inmueble que se relacionará; ambas cantidades liquidas y exigibles.** En consecuencia, estando totalmente integrado el precio de esta compraventa, la parte vendedora otorga carta de pago por total del precio estipulado en favor de la parte compradora.

### **TITULO DE MENOR VALOR**

**SEGUNDO- El precio de esta compraventa asciende a la suma de veinte mil dólares estadounidenses que se integra y extingue por compensación**





*Escribano Jorge Machado Giachero*

con la deuda que mantiene la vendedora para con la compradora por concepto de parte del precio de la venta del bien inmueble que se relacionará; ambas cantidades liquidas y exigibles. En consecuencia, estando totalmente integrado el precio de esta compraventa, la parte vendedora otorga carta de pago por 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.

Estudio Notarial Machado

