



*Autor: Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

## CONTRATO DE PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO

En la ciudad de Montevideo, el día..... de..... de..... **ENTRE: POR UNA PARTE:** (ACREEDOR):

**POR OTRA PARTE:** (DEUDOR):

CONVIENEN, en celebrar el siguiente contrato de Prenda de Derechos de Promitente Comprador, sin desplazamiento de la tenencia de acuerdo a la ley 17.228, así como las disposiciones del Código Civil en lo aplicable y lo aquí establecido. **PRIMERO ANTECEDENTES-** I) Por escritura pública que autorizó en esta ciudad el Escribano..... el día....., cuya primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de..... con el número..... el día....., ..... prometió vender de acuerdo al régimen de la ley 8733 a..... el siguiente inmueble: ..... (descripción completa). II) El precio de la promesa se estableció en la suma de....., habiéndose acordado que el mismo se integre de la siguiente forma: ..... III) Al día de hoy se ha integrado la suma de....., correspondiente a las siguientes partidas de las relacionadas en el numeral anterior: .....; por tanto el saldo pendiente de pago al día de hoy asciende a la suma de....., correspondiente a las partidas exigibles a partir del día....., **SEGUNDO- SIGUE ANTECEDENTES-** Por contrato de Préstamo otorgado en esta ciudad por documento privado cuyas firmas certifico el Escribano....., el día....., ..... dio en préstamo a..... la suma de.....; surgiendo del referido contrato los intereses, plazos y demás obligaciones y condiciones acordadas, todo lo cual se considerará parte integrante del presente contrato. **TERCERO-** En garantía del pago de la suma adeudada y todas y cada una de las obligaciones asumidas en el contrato de préstamo relacionado en la cláusula segunda y cualquier otra suma que pudiera adeudar, ..... constituye **prenda sin desplazamiento de la tenencia**, a favor de -----, sobre los derechos de promitente comprador relacionados en la cláusula primera, sus accesorios, sus eventuales penas y en general toda suma que con causa en la promesa de la que nace el mismo, eventualmente el promitente comprador tenga derecho a cobrar. **CUARTO-** El deudor (los deudores) deberá(n) efectuar los pagos en los mismos días del vencimiento en el domicilio del acreedor en un



todo de acuerdo a lo establecido en el contrato de Préstamo relacionado, siendo incluso de cargo del deudor el pago de las costas y costos y cualquier otro gasto judicial o extrajudicial que se cauce por la cobranza. **QUINTO-** El acreedor se reserva el derecho de exigir aumento de garantía, en caso de que, por causas excepcionales disminuya el valor del bien prendado, obligándose el deudor a cumplir de inmediato con ello, incurriendo en mora de pleno derecho y por el total que adeudase, si así no lo hiciese, pudiendo el acreedor ejecutar esta prenda, sin otro trámite, como en caso de falta de pago. **SEXTO-** Durante la vigencia de este contrato, el dador se obliga a: a) no enajenar, ceder o gravar, los derechos de promitente comprador prendados, evitando además que sean embargados por terceros, situación respecto de la cual será de pleno derecho exigible la totalidad de lo adeudado; b) dejar depositado en poder del acreedor toda la documentación que le sea necesaria para ejercer su derecho prendario, hasta la total cancelación de la deuda; c) no otorgar mutuo disenso con relación a la promesa, ni provocar su resolución en forma alguna, judicial o extrajudicial. d) Cumplir fielmente y en los plazos establecidos con la integración del precio de la promesa y demás obligaciones que haya asumido por la misma. e) Dar cuenta al acreedor, inmediatamente, de toda acción que se le(s) iniciare y, con suficiente antelación, de toda acción que pretendieren iniciar, que de algún modo tuviere relación con el compromiso prendado; no pudiendo iniciar tales acciones sin consentimiento previo y por escrito del acreedor. f) No arrendar ni dar en comodato, el bien objeto del compromiso prendado, ni conferir su uso a terceros a ningún título, salvo autorización escrita del acreedor. g) No otorgar la compraventa en cumplimiento de la promesa prendada sin consentimiento previo y por escrito del banco acreedor en la que éste impondrá las condiciones. La falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí estipuladas por parte del deudor (o los deudores), dará derecho al acreedor a considerar vencidos los plazos del préstamo, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, trayendo aparejada la ejecución judicial o extrajudicial de la prenda (artículos 2307 y siguientes del Código Civil), a elección del acreedor. **SEPTIMO-** El mutuario dador consiente que toda suma de dinero que en su calidad de promitente comprador le corresponda recibir del promitente vendedor, con causa en una eventual resolución, sea por penas, restituciones o cualquier otro concepto quedan comprendidas en la presente prenda y en consecuencia dichas cantidades deberán ser pagas al acreedor y no al promitente comprador y si éste indebidamente las



percibiera deberá restituirlas de inmediato a su acreedor prendario. El acreedor prendario podrá incluso cobrarlo en juicio, todo de conformidad al artículo 2298 del Código Civil. **OCTAVO-** En caso de incumplimiento de todas o cada una de las obligaciones emergentes del mutuo relacionado o del presente contrato de prenda, el deudor y/o dador caerá en mora de pleno derecho, sin necesidad de acción judicial o extrajudicial alguna, por el sólo vencimiento de los términos fijados, o por la realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo convenido. Si el deudor (o los deudores), cae(n) en mora, o en caso de concurso, liquidación judicial o la promoción de medidas similares contra el obligado (cualquiera de los obligados) y también en caso de fallecimiento, ausencia o incapacidad o si los bienes prendados fueran afectados por embargos específicos, se considerarán caducos los plazos y será exigible la totalidad de la deuda, incluso la parte de esta no vencida, y ejecutable la prenda constituida por los procedimientos pertinentes, pactándose expresamente la facultad del acreedor prendario para realizar extrajudicialmente la prenda, entregándole(s) en su caso, el dinero remanente si lo hubiera. **NOVENO-** El no pago de una cuota del préstamo que se garantiza producirá la caducidad de los plazos establecidos, haciendo exigible la totalidad de la deuda y dará derecho a iniciar la ejecución de acuerdo a los artículos 14 y siguientes de la ley 17.228. **DECIMO-** Será competente para conocer en la ejecución de esta prenda, a elección del acreedor, cualquier Juez Letrado de Montevideo. Para el caso de ejecución el deudor (los deudores), y/o dador(es) renuncia(n) desde ya a los tramites, términos y beneficios del juicio ejecutivo y a la tasación previa, aceptando que la venta del bien prendado se efectúe al mejor postor, en la forma, condiciones y por el rematador que el acreedor designe, sin perjuicio del derecho de éste último, de accionar contra los demás bienes que integran el patrimonio del deudor (o de los deudores). En caso de incumplimiento del contrato de préstamo garantizado o de este contrato por parte del dador, el acreedor podrá además, optar por la realización extrajudicial de esta prenda, conforme a los preceptos establecidos en los arts. 2308 y siguientes del Código Civil. En todo caso los tributos, honorarios, daños y perjuicios, costos y costas y todos los gastos que origine la falta de pago en tiempo y forma serán de cargo de la parte deudora. **DECIMO PRIMERO-** Se establece la indivisibilidad del objeto de las obligaciones, así como la solidaridad, en su caso, declarando el dador además que con respecto a su persona y al bien prendado no existe interdicción, gravamen, ni impedimento alguno.



**DECIMO SEGUNDO-** El deudor (Los deudores) deberá(n) pagar la deuda, reajuste legal o convencional, intereses, tributos que existan o se crearen sobre esta clase de operaciones, en el domicilio del acreedor o donde este indique pero siempre en esta ciudad. **DECIMO TERCERO-** La prenda constituida incluye expresamente todos los accesorios y garantías de los bienes dados en prenda, facultándose expresamente al acreedor para adoptar judicial o extrajudicialmente, contra los promitentes vendedores de los bienes y derechos dados en prenda, así como contra cualquiera de los integrantes de la parte nombrada en segundo término, todas las medidas que entienda del caso cumplir para la seguridad de su crédito o en defensa del mismo, siendo de cuenta del deudor (los deudores), todo gasto y honorario que ello genere. A los efectos pertinentes, el deudor (los deudores) confiere(n) al acreedor prendario poder amplio para proceder en tal sentido, en su nombre y representación. **DECIMO CUARTO-** Las partes fijan y constituyen domicilios especiales a todos los efectos judiciales y o extrajudiciales a que pudiera dar lugar este contrato, en los que respectivamente se indican como suyos en el exordio del mismo. **DECIMO QUINTO-** El deudor (los deudores) se obliga a pagar puntualmente todos los impuestos, tasas, contribuciones, presentes o futuros que afecten al inmueble objeto de la promesa y que sean de su cargo quedando establecido que en caso de que el acreedor prendario exigiese por escrito la exhibición de todos o cualquiera de los recibos que permitan comprobar dichos pagos, deberán presentarlos dentro de los diez días de solicitados. Asimismo y en iguales condiciones deberá presentar, toda vez que el referido acreedor lo solicite los recaudos que acrediten que está al día en la integración del precio de la promesa. El incumplimiento de esta obligación o la falta de pago oportuno de los impuestos y demás referidos, dará derecho al acreedor prendario a efectuar estos pagos por cuenta del deudor (los deudores), teniendo derecho en este caso a incrementar sus importes al capital prestado o directamente ejecutar la prenda, considerándola como de plazo vencido. **DECIMO SEXTO-** Queda estipulado a todos los efectos de este contrato, que ningún acto, omisión, retardo, ni el simple transcurso del tiempo, habrá de interpretarse o valdrá como renuncia o desistimiento de los derechos y acciones que confiere este contrato al acreedor ni responsabilidad alguna por parte de éste. Los pagos en ningún caso, aunque sean recibidos voluntariamente por el acreedor tendrán por efecto la purga de la mora, la que requerirá para producirse de manifestación expresa por parte del acreedor. **DECIMO SEPTIMO-** La



presente garantía se extiende además a los gastos y honorarios que origine la cobranza judicial o extrajudicial del préstamo, que serán en todo caso de cuenta del deudor (o los deudores), a los tributos, prestaciones y demás accesorios que correspondan, respecto de las obligaciones garantizadas y permanecerá vigente hasta la cancelación total de todas las obligaciones emergentes del contrato de préstamo que se garantiza. **DECIMO OCTAVO-** La prenda constituida es sin perjuicio de la obligación de responder el deudor (los deudores) con todos sus demás bienes, presentes y futuros. Queda expresamente convenido, que el acreedor, al accionar para el cobro compulsivo de su crédito, por capital, sus accesorios o por cualquier otro concepto, podrá comenzar por embargar y hacer rematar cualquier otro bien del deudor (los deudores), o cualquier otra garantía existente respecto del crédito, y cobrarse con su producido. Por lo tanto el acreedor está facultado, pero no estará en ningún caso obligado, a proceder antes a ejecutar la prenda. **DECIMO NOVENO-** Las partes acuerdan en notificar la presente prenda al promitente vendedor del bien relacionada, instruyéndolo con respecto al contenido de este contrato. Los gastos de la notificación serán de cargo del deudor (los deudores). **VIGESIMO -** Las parte acuerdan inscribir este contrato en el Registro Nacional de Prendas sin Desplazamiento (Montevideo) de conformidad al artículo cuatro de la ley 17228 y a los efectos previstos por el artículo siete de la citada ley. **VIGESIMO PRIMERO-** El dador declara bajo juramento ser contribuyente del Banco de Previsión Social (Ley 16.170) (y que el certificado..... se encuentra vigente). Previa lectura y otorgamiento, las partes lo firman en el lugar y fecha antes indicados, solicitando la intervención del Escribano Público....., a los efectos de que certifique el otorgamiento y suscripción de este contrato.-

ACREEDOR:

DEUDOR Y/O DADOR: