

MUTUO CON PRENDA DE DERECHOS DE PROMITENTE COMPRADOR.

POR GONZALO SANDE CON WILLIAN SANTIAGO BONACHEA. En la

ciudad de Montevideo, el de marzo de 2023, comparecen: **POR UNA PARTE:**

Gonzalo SANDE, oriental, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad número 4.013.387-3 y con domicilio a estos efectos en la calle Brandzen número 1961 escritorio 403 de la ciudad de Montevideo; en adelante también llamado la “Parte Acreedora”.

POR OTRA PARTE: **Willian Santiago BONACHEA**, ciudadano cubano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad uruguaya número 6.130.618-4, de estado civil divorciado de sus únicas nupcias con Pilar Caliz Montoro y con domicilio a estos efectos en la calle Salt Lake esquina Galileo, Cantegril, Punta del Este, departamento de Maldonado, chalet “Ibérica”; en adelante también llamado la “Parte Deudora”.

Y DICEN QUE: PRIMERO: **MUTUO:** **Gonzalo SANDE**, da en préstamo o mutuo en este acto a **Willian Santiago BONACHEA**, quien recibe en ese concepto la suma de **noventa mil dólares billetes de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$ 90.000)**. Willian Santiago Bonachea, se compromete a abonar dicho importe dentro de dos (2) años a contar de hoy. La tasa del interés compensatorio a aplicar será del 12% anual lineal, pagadero mensualmente en cuotas iguales y consecutivas antes de los días 30 de cada mes; siendo que este es un préstamo consumo. Los pagos, tanto del capital como de los intereses pactados los efectuará la Parte Deudora en el Scotiabank Uruguay Sociedad Anónima - Sucursal 46 cuenta corriente número 1939589800. Podrá cancelar la deuda contraída anticipadamente en cualquier momento, en forma total o parcial, sirviendo la boleta de depósito como suficiente comprobante de pago. Pero si lo hace dentro de los primeros seis meses a contar de este otorgamiento deberá abonar seis meses de interés compensatorio. **SEGUNDO:** En garantía de todas y cada una de las obligaciones que ha contraído o contraiga en el futuro **Willian Santiago BONACHEA**,

con **Gonzalo Sande**, asimismo con más sus intereses, impuestos, honorarios y todo otro gasto que se genere, incluso los derivados de las gestiones judiciales o extrajudiciales de cobro, sus prórrogas o renovaciones si las hubiere **Willian Santiago BONACHEA**, constituyen **prenda de derechos de promitente comprador** libre de obligaciones, leasing, embargos y gravámenes a favor de **Gonzalo Sande**, quien acepta, sobre el siguiente bien inmueble: **Unidad departamento mil novecientos tres (1903) futuro padrón individual número TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTE barra MIL NOVECIENTOS TRES (3.420/1903)**, la que, según plano proyecto de mensura y fraccionamiento horizontal del Agrimensor Carlos Rodríguez Queirolo de mayo de 2022, se ubicará en el Piso diecinueve (19), a cota vertical más 51 metros y tendrá una superficie de setenta y cinco metros veinticuatro decímetros (75 metros 24 decímetros). Le corresponderá a esta unidad el uso exclusivo de los siguientes bienes comunes: “Terraza K19” y la **Cochera número cuarenta y ocho (48)** ubicada en planta Segundo Subsuelo (SS2), a cota vertical menos 7 metros a menos 6 metros 95 centímetros. Dicha unidad formará parte del Edificio a construirse de acuerdo a las disposiciones de la Ley 10.751 de Propiedad Horizontal sobre un solar de terreno, sito en la localidad catastral Punta del Este, departamento de Maldonado, zona urbana, manzana catastral número 581, **padrón número tres mil cuatrocientos veinte (3.420)** padrón matriz, antes padrones números 2.808 (solar 5), 3.420 (solar 6) y 5.880 (solar 7), el cual, según plano de mensura y fusión de los Agrimensores Gastón Pereira Esqueff y Washington Pereira de León de setiembre de 1989, cotejado e inscripto en la Dirección General de Catastro, con el número 5.773, el 11 de octubre de 1989, tiene una superficie de dos mil trescientos metros noventa y seis decímetros (2.300 metros 96 decímetros) y se deslinda así: al Noreste, 45 metros de frente a Avenida Roosevelt; al Sureste, línea formada por dos tramos rectos de 24 metro 59 centímetros y 24 metros 77 centímetros lindando con

el padrón 3.421; al Suroeste, línea curva de 51 meros 40 centímetros de extensión, de frente a Calle Pública (hoy Budapest); y al Noroeste, línea formada por tres tramos rectos de 24 metros 07 centímetros, 2 metros 77 centímetros y 23 metros 36 centímetros lindando la primera con el padrón 2.709, y las dos restantes con el padrón 4.509; en adelante llamado el “Inmueble” o la “Unidad”. **TERCERO: Willian Santiago BONACHEA**, se obliga especialmente a: **a)** asegurar el Inmueble objeto de la prenda y mantener el seguro vigente, por responsabilidad civil, hurto, daño propio y en general por todo riesgo, por la cantidad máxima que exija la aseguradora; **b)** pagar puntualmente las primas de dicho seguro; **c)** cuidar y mantener en perfecto estado de conservación el bien prendado, dando cuenta a la Parte Acreedora de cualquier novedad que se produzca al respecto; **d)** permitir a la Parte Acreedora la inspección del bien prendado, por las personas que esta indique mediante simple carta autorización; **e)** a no modificar o alterar la estructura, constitución, forma o dimensiones del Inmueble, sin consentimiento por escrito de la Parte Acreedora. Realizar todas las mejoras que fueren ordenadas por las autoridades competentes y presentar a la Parte Acreedora los comprobantes que justifiquen su realización y pago cuando ésta lo solicite; **f)** No enajenar, permutar, gravar, etcétera el bien prendado ni aportar, ni conceder a terceros la propiedad o uso a ningún título y por ningún modo y no percibir por adelantado frutos o rentas, ni ceder el derecho a percibirlos. Pagar la contribución inmobiliaria, gastos comunes y demás impuestos nacionales y/o tasas municipales que graven y/o afecten a la unidad objeto de la presente; **g)** Dejar depositado en poder de la Escribana Florencia D’Angelo los títulos de propiedad del bien prendado hasta su cancelación y faculta desde ya a dicha profesional a entregarlos directamente a la Parte Acreedora para el caso de ejecución. La falta de cumplimiento de la Parte Deudora de cualquiera de las obligaciones aquí estipuladas dará derechos a la Parte Acreedora a considerar vencidos los plazos de este

contrato sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial de tipo y/o clase alguna.

CUARTO: Se pacta la indivisibilidad del objeto y solidaridad de las obligaciones. Se pacta un interés moratorio del máximo interés legal establecido en plaza desde la exigibilidad de la suma adeudada hasta su efectivo pago. **QUINTO:** Son de cargo de la Parte Deudora, los gastos de conservación, así como todo tributo que grave o llegase a gravar esta clase de negocios o su documentación y que la ley establezca, quedando facultada la Parte Acreedora para pagarlos y solicitar su reembolso a la Parte Deudora.

SEXTO: La falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por la Parte Deudora, en la forma y en los plazos pactados dará derecho a la Parte Acreedora a ejecutar la prenda constituida o cualquier otro bien embargable de la misma. La Parte Acreedora queda autorizada expresamente a realizar la ejecución de la prenda conforme a las leyes vigentes (Ley 17.228, modificativas y concordantes). **SEPTIMO:** La mora se producirá de pleno derecho por el sólo vencimiento de los términos acordados, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial de clase alguna. **OCTAVO:** Se pacta:

a) como domicilios especiales los referidos como respectivamente suyos en la comparecencia; **b)** la validez del telegrama colacionado como medio fehaciente de notificación entre las partes. **NOVENO:** Serán de cargo de la Parte Deudora no solo el pago de los tributos, costas, costos, daños y perjuicios, honorarios y demás gastos que la cobranza judicial o extrajudicial pudiese ocasionar por falta de pago de cualesquier sumas y sus intereses origine, sumas que se deducirán de la ejecución de la prenda, sino también el pago de todo impuesto, tasa o contribución que grave actualmente o en el futuro operaciones de esta naturaleza, y también los de la cancelación de la prenda y carta de pago en su oportunidad y los de adjudicación de los bienes prendados por falta de pago a la Parte Acreedora, en caso de ser necesario. Sin perjuicio de lo indicado precedentemente, serán de cuenta de la Parte Acreedora, todas las comisiones bancarias

que se devenguen por cualquier concepto, ya sean y a modo de ejemplo, transferencias, depósitos, gastos administrativos, etcétera. **DECIMO**: Para los casos de ejecución, la Parte Deudora renuncia a todos los trámites, términos y beneficios del juicio ejecutivo, consintiendo que el bien prendado sea vendido en remate público, con o sin tasación, con base o sin ella, por el rematador y en el lugar y fecha que indique; y de iniciar la ejecución embargando todos los bienes embargables de la Parte Deudora y especialmente el bien prendado; y seguir todos los trámites del juicio ejecutivo o separarse de ellos cuando lo desee. **DECIMO PRIMERO**: Se pacta la solidaridad activa y pasiva, la indivisibilidad de las obligaciones, la renuncia al beneficio de excusión, división y cualquier otra excepción respecto de las obligaciones contraídas. **DECIMO SEGUNDO**: La Parte Deudora declara que el bien prendado no está dado en arrendamiento ni comodato. La Parte Deudora no podrá arrendar el bien inmueble ni darlo en anticresis sin consentimiento escrito de la Parte Acreedora. **DECIMO TERCERO**: Si la Parte Deudora cae en mora, concurso o en caso de quiebra, concordato o medidas similares contra la misma, o fallecimiento ausencia o incapacidad de la Parte Deudora o si el bien prendado fuera embargado caducarán los plazos y será exigible la totalidad de la deuda vencida y aun la pendiente y ejecutable la prenda. Las partes acuerdan la prórroga de competencia para ante el juzgado que la Parte Acreedora elija para ejecutar el crédito. Para el caso de concurso declaran las partes que no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 68 numeral 5º por cuanto en ese solo aspecto y tal cual prescribe el artículo 241 de la ley 18.387, (concordantes y modificativas) el contrato se rige por la ley de Delaware. **DECIMO CUARTO**: Ningún acto, omisión, retardo, o transcurso del tiempo podrá interpretarse como renuncia, o desistimiento a los derechos de la Parte Acreedora, los derechos y acciones se reputarán acumulativos y podrán ejercerse a elección de la misma conjunta o separadamente. **DECIMO**

QUINTO: Las partes solicitan la certificación de las firmas puestas al pie del presente documento. **CLAUSULA ADITIVA:** En este estado se hace constar que: Queda especialmente establecido que el deudor no podrá ceder la prenda, ni transferirla, ni preñar los bienes en segundo grado. Sin el consentimiento previo de la parte acreedora no podrá ceder e inscribir cesiones de promesas de compraventa. **SE LEYÓ Y OTORGÓ EL AGREGADO.**

