**TIPO:**  Promesa de compraventa

**ORIGEN:** Venta de inmueble BHU

**MONEDA:** Unidades Indexadas

1. **DOCUMENTOS DE REFERENCIA**

[SF.CRE.03](https://www.bhu.com.uy/media/1120/sfcre03-representantes_facultados_por_el_directorio_para_el_otorgamiento_de_intrumentos_en_que_interviene_el_bhu.pdf) - Representantes facultados por el Directorio para el otorgamiento de instrumentos en que interviene el BHU.

1. **PARTICULARIDADES:**

Sin perjuicio de tratarse de la promesa de enajenación de un bien del Banco, el escribano actuante deberá tramitar indefectiblemente:

1. Si es un bien en horizontal: constancia de la administración del edificio de que no existe ninguna deuda por gastos comunes ni otros conceptos, incluido saneamiento cuando éste corresponda a todo el edificio. De resultar deuda, concurrir con anticipación al BHU, con la liquidación de dichas deudas informadas por la administración del edificio, a efectos de que éste adopte las medidas para su regularización.
2. Tramitar constancia del Impuesto de Primaria.

Si el bien objeto de la promesa de compraventa, se encuentra en condiciones para otorgar la escritura definitiva, en cumplimiento de esta, deberá realizarse el otorgamiento de dicha escritura en cuanto sea posible y en su caso el préstamo hipotecario.

1. **MODELO DE DOCUMENTO:**

Los escribanos deberán elaborar el documento teniendo en cuenta el presente modelo y las especificaciones que se establecen en el Decreto Notarial respectivo. En letra de color azul, se han incluido en el modelo comentarios que ayudan a completar el mismo.

**PROMESA DE COMPRAVENTA**

En…, el… comparecen: I) **POR UNA PARTE:** Promitente vendedor: El Banco Hipotecario del Uruguay, RUT 210639630014, representado en este acto por… titular de la cédula de identidad… constituyendo domicilio especial en esta ciudad, en Avenida Daniel Fernández Crespo número 1508 (en adelante BHU o Banco). II) **POR OTRA PARTE:** Promitente comprador (datos personales) constituyendo domicilio especial en esta ciudad en el bien objeto del presente, (en adelante promitente comprador). CONVIENEN, en celebrar el siguiente compromiso de compraventa: **PRIMERO:** El BHU promete vender, libre de obligaciones y gravámenes, excepto el propio del régimen de propiedad horizontal a… (nombre del/os promitente/s comprador/es) quien en tal concepto promete adquirir el siguiente bien inmueble (descripción y deslinde según Informe de Estudio Gráfico). **SEGUNDO:** El precio de la compraventa prometida queda fijado en la suma de UNIDADES INDEXADAS… que se abonará de la siguiente forma: a) con la suma de UNIDADES INDEXADAS… que la parte promitente compradora abonó antes de este acto, suma por la que se otorga carta de pago. b) el saldo, o sea la suma de UNIDADES INDEXADAS … que el promitente comprador se obliga a pagar en un plazo de … años a partir del día primero de … próximo, que se abonarán en cuotas mensuales, iguales, consecutivas y a mes vencido, a una tasa efectiva anual del …… por ciento (TEA del …%) calculada sobre el saldo deudor. Fijándose la cuota total e inicial en UNIDADES INDEXADAS…. De firmarse la escritura definitiva de compraventa y resultar un saldo a integrar por concepto de diferencia en el monto máximo del préstamo aprobado por el Banco, el mismo se abonará al contado. **TERCERO:** La parte promitente compradora acepta integrar el Fondo de Protección de Inmuebles (FPI), que se integrará con un aporte mensual de un doceavo del 0,35% del saldo de precio para promesas de compraventa, calculado al inicio de la deuda y pagadero conjuntamente con las cuotas del crédito. La parte promitente compradora acepta desde ya además las condiciones que al respecto fije la Administración en cuanto a riesgos cubiertos, plazo para solicitarlo, documentación a suscribir oportunamente con el Banco y límites de dicha asistencia. La asistencia financiera es no reembolsable. A los efectos del cumplimiento de la mencionada reglamentación, el Banco queda facultado para efectuar todas las inspecciones e investigaciones que crea convenientes e incluso llegado el caso a imputar el importe correspondiente a la asistencia, contra la deuda existente por concepto de saldo de crédito hasta su cancelación. **CUARTO:** El inmueble se entrega hoy en su actual estado de construcción y conservación, situación que el promitente comprador conoce y acepta. Será de cargo del promitente comprador a partir de hoy, el pago de los tributos nacionales y municipales que graven el bien u obliguen a sus ocupantes, propietarios o inquilinos, entre otros: contribución inmobiliaria, impuesto de educación primaria, gastos comunes o los consumos de luz, agua, gas o cualquier otro servicio. Para el caso de rescisión del contrato y de incumplimiento del promitente comprador a su obligación de reintegrar el inmueble dentro del plazo de sesenta días calendario, a partir de la notificación que le efectúe el Banco, se deberá pagar una multa de mil unidades indexadas (UI 1.000,00), por cada día de demora en dicha entrega. Cualesquiera de los titulares de los derechos adquiridos, actuando en forma indistinta, podrá entregar la posesión del bien al BHU, en las condiciones que éste establezca. **QUINTO:** Se prohíbe especialmente la realización de todo tipo de obras que impliquen modificaciones estructurales en la unidad, así como en la horizontalidad, en cuanto a los bienes comunes o fachada. Para la realización de cualquier obra en la unidad de carácter necesario, se requerirá el consentimiento previo y expreso del BHU, asumiendo el promitente comprador en su caso, la obligación indivisible de inscribir dichas obras ante el BPS, abonar lo adeudado por tal concepto, como asimismo efectuar todos los trámites pertinentes a los efectos de obtener el certificado especial para enajenar el citado bien. En caso de rescindirse este contrato, las obras efectuadas quedarán siempre en beneficio del Banco, sin derecho a que se pueda reclamar reintegro alguno. **SEXTO:** El destino del inmueble será de vivienda propia del futuro promitente comprador o comprador, (en su caso), con excepción del destino “local comercial” o “garaje” cuando corresponda según plano, otorgándose esta promesa de compraventa o compraventa, teniendo en cuenta la condición de ahorrista con puntaje preferente. **SÉPTIMO:** Estando integrado totalmente el precio acordado en este negocio, la parte promitente compradora podrá ceder sus derechos a un tercero. Existiendo saldo de precio pendiente de pago, la parte promitente compradora deberá presentar ante el BHU al interesado en adquirir sus derechos, quien determinará las condiciones de ingreso y documentación a suscribir por el nuevo promitente comprador. **OCTAVO:** El atraso en el pago de la suma adeudada por capital e intereses dará derecho al acreedor a percibir un interés de mora efectivo del… por ciento anual (TEA de mora del… %) la que se aplicará sobre el monto total adeudado vencido e impago. El no pago de tres cuotas consecutivas o de dos cuotas en forma alternada, determinará la caducidad de los plazos, haciendo exigible la totalidad de lo adeudado, con los intereses correspondientes calculados conforme a la ley.18.212. **NOVENO:** El promitente comprador dispondrá de 60 días desde la notificación o comunicación que le efectúe el Banco, para la presentación de la solicitud de compraventa y préstamo, si correspondiere y un plazo de 60 días más, para proceder a la escrituración, una vez que éste le notifique que el bien se encuentra en condiciones de escriturar. Si el promitente comprador lo solicitara, el Banco Hipotecario del Uruguay le concederá un préstamo para abonar el saldo, siempre que cumpliera con las condiciones requeridas a ese momento; el que se otorgará simultáneamente con la compraventa y será garantizado con primera hipoteca. En caso de optar por la financiación, deberá abonar la comisión de préstamo vigente al ingreso de la solicitud. Si la escrituración no pudiera otorgarse por causa imputable al promitente comprador, el Banco podrá dar por resuelta esta promesa, debiendo entregarse de inmediato el bien libre de cosas y personas, rigiendo la cláusula cuarta de la presente y según corresponda el pago de la multa fijada en la cláusula décimo primera del presente contrato, dentro de los límites establecidos por la ley 18.212. **DÉCIMO:** Los gastos y honorarios de este contrato y los de la escritura de compraventa y préstamo serán de cargo del promitente comprador, así como también el pago de los impuestos que la ley ponga a su cargo. En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la parte promitente compradora serán de su cargo todas las erogaciones que se devengaren por las gestiones judiciales o extrajudiciales a que diere lugar el incumplimiento, incluidos gastos de inscripción del incumplidor en el Clearing de Informes. **DÉCIMO PRIMERO:** Para el caso de incumplimiento de la parte promitente compradora a cualquiera de sus obligaciones y de optar el Banco por la resolución del presente contrato, se estipula una multa máxima a su favor, equivalente a lo abonado hasta el momento del incumplimiento más el 20% por ciento del precio, dentro de los límites establecidos por la ley 18.212. **DÉCIMO SEGUNDO:** Todos los integrantes de la parte promitente compradora asumen sus obligaciones en forma solidaria y se pacta la indivisibilidad del objeto de las obligaciones emergentes de este contrato. **DÉCIMO TERCERO:** La mora se producirá de pleno derecho por mero vencimiento de los plazos acordados o la realización u omisión de algo contrario a lo estipulado. **DÉCIMO CUARTO:** Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales el promitente comprador acepta el valor legal de los telegramas colacionados lo que se acreditará con la copia del telegrama expedida para el Banco. **DÉCIMO QUINTO:** El Banco Hipotecario del Uruguay queda autorizado a compensar automáticamente sin previa comunicación, las cantidades líquidas y exigibles que los deudores le adeuden, imputando al pago de estas las sumas que por cualquier concepto actualmente o en el futuro tengan a percibir de dicha Institución aun cuando no sean líquidas y exigibles. **DÉCIMO SEXTO:** El presente contrato no se regirá por las disposiciones de la ley 8.733 ni concordantes, salvo acuerdo expreso de las partes. **DÉCIMO SÉPTIMO.** De acuerdo con lo dispuesto por los arts. 1° y 5° de la ley 17.829 los promitentes compradores prestan su consentimiento expreso para que se les retenga mensualmente del sueldo o pasividad el importe necesario para abonar las cuotas del saldo de precio, intereses y recargos por mora si correspondieren y además expresan que: a) facultan al Banco Hipotecario del Uruguay para hacer uso de las sumas cedidas a su vista y paciencia y en caso de que no se les efectúe el descuento por el sistema de “agente de retención” harán efectivo el pago por caja siendo de su total responsabilidad el cumplimiento en fecha; b) sus sueldos y/o pasividades no están (o están según se dirá) afectados con retenciones judiciales y/o extrajudiciales de especie alguna.- **DÉCIMO OCTAVO:** Los promitentes compradores se obligan especialmente, durante toda la vigencia del contrato a mantenerse al día en el pago de los tributos nacionales y municipales que afectan el inmueble relacionado, así como de los gastos comunes (cuando se trate de propiedad horizontal) y de los consumos de OSE (para bienes del interior). A tales efectos la parte promitente compradora se obliga a exhibir toda vez que el Banco se lo exija, los comprobantes de pago correspondientes. En tal sentido el Banco queda plenamente facultado para abonar los adeudos que existieren los que, de conformidad con su Carta Orgánica artículo 70 se considerarán parte integrante del precio estipulado y generarán el mismo interés pactado en éste, debiendo ser abonados por la parte deudora al vencimiento de la primera cuota subsiguiente. Verificado cualquier tipo de incumplimiento, total o parcial a las relacionadas obligaciones se producirá automáticamente la caducidad de los plazos establecidos haciéndose exigible la totalidad de lo adeudado sin perjuicio en lo que corresponda, de lo establecido en la ley 18.125 art.38 in fine. **DÉCIMO NOVENO**: La parte promitente compradora se da por recibida de la copia del presente contrato, cumpliendo el acreedor con lo dispuesto por el artículo 28 de la ley 18.212. **VIGÉSIMO**: La parte promitente compradora se obliga para el caso de corresponder, a tomar a su cargo el costo del Seguro de Vida Agrupamiento que rige para los préstamos del Banco Hipotecario del Uruguay, firmando oportunamente las solicitudes y declaraciones que a tales efectos se le exijan, con las pruebas de asegurabilidad que le solicite el banco asegurador, quedando condicionada esta promesa a la aceptación del promitente comprador como titular asegurable. **VIGÉSIMO PRIMERO:** Para constancia de todo lo actuado las partes otorgan y firman un original y dos copias.

La certificación notarial de firmas debe incluir los siguientes controles:

1. El representante del Banco Hipotecario del Uruguay tiene facultades suficientes para actuar en su nombre y representación en este otorgamiento en mérito a la Resolución de su Directorio Número 341/13 de fecha 13 de noviembre de 2013 y por resolución de fecha… **(a completar teniendo en cuenta la información del documento SF.CRE.03).**
2. Estar al día con contribución inmobiliaria, primaria y gastos comunes (en caso de corresponder).
3. Control de seguro de incendio.

El BHU es supervisado por el Banco Central de Uruguay, por más información acceda a [www.bcu.gub.uy](http://www.bcu.gub.uy).

Por consultas y reclamos acceda a [www.bhu.com.uy](http://www.bhu.com.uy)