

CONTRATO DE ANTICRESIS

CONTRATO DE ANTICRESIS

CONTRATO DE DERECHO REAL DE ANTICRESIS: (*apellido y nombre del CONSTITUYENTE propietario deudor*) a favor de (*apellido y nombre del acreedor*). ESCRITURA NÚMERO ?? En la ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a ? días del mes de ??? de ?????, ante mí, Escribano Autorizante, titular del Registro Nro. ???COMPARECEN: por UNA PARTE (*apellido y nombre del CONSTITUYENTE propietario deudor, nacionalidad, estado civil, fecha de nacimiento, documento de identidad, CUIL/CUIT, domicilio real*); Y POR LA OTRA (*apellido y nombre del acreedor, nacionalidad, estado civil, fecha de nacimiento, documento de identidad, CUIL/CUIT, domicilio real*), personas de mi conocimiento, doy fe.- Y el nombrado en primer término, dice: Que OTORGA EL DERECHO REAL DE GARANTÍA DE ANTICRESIS, a favor de (*nombre y apellido del acreedor*), sobre el inmueble sito en (*calle, nro., piso, unidad funcional, entrecalles*) en garantía del mutuo que en la misma fecha del presente celebraron por instrumento privado, por separado, por el cual el propietario recibiera un préstamo de \$?????????por parte del acreedor. (*Opcional: sometido al régimen de propiedad horizontal, Ley 512 y sus decretos reglamentarios, edificado en el terreno cuyas medidas, linderos y demás circunstancias que lo individualizan surgen de su Reglamento de Copropiedad y Administración otorgado el día???? ante el escribano de esta Ciudad, Dr.????, al folio ?? del Registro a su cargo; inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble el día???en la Zona????, Matrícula????*). LA UNIDAD objeto del presente contrato posee una superficie total de ?????metros cuadrados, correspondiéndole un porcentual de????con relación al valor total del inmueble en conjunto. NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción?, Sección ?, Manzana ???, Parcela ??PARTIDA NÚMERO: ?? VALUACIÓN FISCAL VIGENTE: \$???? (*Opcional: Le corresponde al PROPIETARIO deudor por compra efectuada el día?ante el escribano?al folio del Registro Nro.??a su cargo; cuyo testimonio se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble el día????en la Matrícula Nro.: ?????*) CON LOS CERTIFICADOS expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires, bajo los números ?????, el de dominio, y ???el de inhibiciones, que se agregan a la presente se acredita que por el nombre del PROPIETARIO no existen inhibiciones que le impidan disponer o gravar de sus bienes y que el inmueble no posee otros gravámenes o cargas reales a favor de otra persona. EN CUANTO A LOS CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS, el PROPIETARIO declara que se acoge a lo establecido por los arts. 2 y 5 de la ley 22.247, asumiendo, hasta la fecha de otorgamiento del presente, expresamente las deudas que pudieran registrarse por la eventual falta de pago de algún impuesto, tasa, contribución, recargo, etc. que pudiera corresponder, liberando al autorizante de toda responsabilidad al respecto. BAJO TALES CONCEPTOS SE OTORGA EL DERECHO REAL DE ANTICRESIS sujeto a los arts. 2212 a 2218 del Código Civil y Comercial de la Nación y a las siguientes cláusulas: PRIMERA: OBJETO. El PROPIETARIO, concede al acreedor el derecho real de anticresis sobre el inmueble sito en???? Este derecho real comprende el derecho de usar la cosa y percibir sus frutos que el fundo. SEGUNDA: INVENTARIO. Las partes han elaborado en forma privada un estado del inmueble e inventario de muebles y accesorios que dice: (*copiar textualmente aquí el inventario*). TERCERA: PLAZO. El derecho real de anticresis se constituye a favor del acreedor por diez años a contar de la firma del presente. CUARTA: IMPUTACIÓN DEL VALOR DE LOS FRUTOS. El valor de los frutos que el acreedor perciba serán imputados, conforme lo establece el art. 2215 CCCN, primero a gastos e intereses del mutuo y luego al capital. Cada?? meses, el acreedor deberá dar cuenta de los montos percibidos mediante informe documentado al propietario deudor, a fin de calcular el saldo a pagar en cada ocasión. El acreedor se encuentra facultado a arrendar el inmueble recibido en garantía, conforme art. 2216 CCCN. QUINTA: GASTOS. Los gastos, impuestos y honorarios que demande la escrituración serán soportados por el propietario deudor. SEXTA: CONTRIBUCIONES. El propietario deudor afrontará los gastos de conservación de la cosa y el acreedor deberá afrontar los impuestos, tasas y contribuciones del mismo. Se toma en cuenta la fecha del presente, en que se entrega la posesión del inmueble. SÉPTIMA: CAMBIO DE DESTINO. CUIDADO DEL MEDIO AMBIENTE. El acreedor no puede cambiar el destino del inmueble y se compromete hasta la finalización del contrato a: 1) utilizar racionalmente los recursos naturales, especialmente el agua, 2) preservar el patrimonio natural y cultural de la ciudad, 3) preservar la diversidad biológica, 4) mantener el equilibrio y dinámica de los sistemas ecológicos, 5) incorporar energías limpias cuando sea posible, aprovechando las ventajas otorgadas por la normativa vigente, 6) realizar los estudios previos de impacto ambiental exigidos por la ley nacional Nro. 25.675 de Medio Ambiente y demás normativas locales, de acuerdo al tipo de actividad y obra, y 7) evitar la generación de daño ambiental durante el ejercicio de los derechos nacidos de este contrato, conforme a los arts. 14 y 240 del Código Civil y Comercial de la Nación. Dado que es imposible ampararse en el desconocimiento de la ley, en caso de incumplimiento a las normas ambientales y generación de daño ambiental, el PROPIETARIO deudor y el acreedor declaran conocer la responsabilidad solidaria que podrían tener en la esfera administrativa, civil y penal

ambiental. OCTAVA: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. Ante el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones asumidas por el acreedor, éste deberá restituir el inmueble en el plazo de ??? días de comunicado en forma fehaciente de la decisión del propietario deudor de revocar el derecho de anticresis. La falta de restitución dentro del plazo acordado devengará a favor del propietario y hasta la efectiva restitución, libre de efectos y personas, una multa diaria de \$??? (pesos???). NOVENA: MORA. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato opera la mora en forma automática. El propietario podrá optar entre: a) exigir el cumplimiento de las obligaciones que correspondan o b) revocar el derecho de anticresis. En éste último caso el acreedor deberá restituir el inmueble al propietario en el plazo de???? días de intimado en forma fehaciente, bajo el apercibimiento de la multa pactada en la cláusula octava. DÉCIMA: ASENTIMIENTO CONYUGAL. El cónyuge del propietario (*nombre, tipo y N° de documento*), presta su conformidad con el otorgamiento del derecho de anticresis aquí pactado en los términos del art. 470 del Código Civil y Comercial. DÉCIMA PRIMERA: DOMICILIOS. COMPETENCIA. El propietario deudor constituye domicilio especial en???? y el acreedor lo constituye en???? para todos los efectos derivados de este contrato. DÉCIMA SEGUNDA: CLÁUSULA MED-ARB. Para el supuesto de surgir algún litigio, divergencia, discrepancia, cuestión o reclamo derivado de la interpretación, cumplimiento y/o ejecución del presente contrato, las partes deciden someterse al proceso de Mediación establecido por ley 26.589 para la Ciudad de Buenos Aires y la ley 951 para la Provincia de Buenos Aires, a fin de procurarse una solución de mutuo beneficio. Cuando no fuera posible arribar a un acuerdo satisfactorio, se comprometen a someterse al proceso de Arbitraje. Las partes deciden otorgarse las siguientes reglas de procedimiento, para el arbitraje acordado: Designación de o de los Árbitros????, 2. Recusación de Árbitros y Secretario????, 3. Remoción de los Árbitros y Secretario????, Excusación de los Árbitros y Secretario????, 5. Sustitución de un Árbitro????, 6. Competencia????, 7. Honorarios de los Árbitros y Secretarios????, 8. Plazos????, 9. Confidencialidad????, Notificaciones????, 1 Renuncia al derecho de objetar????, Representación????, Arancel????, 1 Depósito de Gastos????, Escritos????, Copias????, Requisitos de la demanda????, Traslado de la demanda????, Contestación de la demanda????, Constitución del Tribunal????, 2 Declaración de Puro Derecho????, 2 Citación de testigos.????, Plazo, contenido, notificación y condiciones del laudo????, 2 Honorarios de los abogados y peritos????, 25. Recursos de aclaratoria y apelación????, 26. Medidas cautelares????, Ejecución del laudo????, Otras cuestiones????- (*Opcional: Las partes se someten al procedimiento de Arbitraje de la siguiente entidad nacional o extranjera: Cámara Argentina de Comercio/Tribunales Arbitrales de Consumo/ Centro Institucional de Mediación del Colegio de Escribanos/ Tribunal de Arbitraje General y Mediación de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires / Servicio de Conciliación y Arbitraje de la Defensoría del Pueblo de la C.A.B.A. / Otros, con domicilio en???? y el reglamento de arbitraje de dicha entidad forma parte del presente compromiso*). Conforme a lo dispuesto por el art. 1656 del Código Civil y Comercial de la Nación, las partes siempre pueden impugnar en sede judicial el laudo definitivo cuando es contrario al ordenamiento jurídico. Para el supuesto en que algunas de las partes no cumpla con todo lo necesario para concurrir a la mediación y/o para hacer posible el proceso de arbitraje, se estipula una multa de \$??? (pesos???) que la parte incumplidora deberá abonar dentro de los ????? días de ser intimada en forma fehaciente por la otra. Conforme al art. 1653 del Código mencionado, la validez del presente contrato de arbitraje es independiente de la validez del contrato en que se inserta y los árbitros conservan su competencia para determinar los derechos de las partes y pronunciarse sobre sus pretensiones, aún cuando el presente contrato de derecho real de garantía de anticresis fuese anulado. Y YO ESCRIBANO AUTORIZANTE hago constar: a) (*Opcional*) que el acreedor declara conocer y aceptar en todas sus partes el Reglamento de Copropiedad y Administración que rige para el inmueble; b) que las partes declaran que el inmueble en su totalidad se encuentra asegurado contra riesgo de incendio, con póliza vigente. LEÍDA Y RATIFICADA, firman los comparecientes, ante mí, doy fe.