



CLAUSULAS REBUS SIC STANTIBUS Y **MANTENIMIENTO DE VALOR ***

CASO 1

PRECIO: SEGUNDO-El precio de la compraventa lo constituye la suma total y única de DÓLARES ESTADOUNIDENSES TREINTA Y UN MIL (U\$ 31.000) que se integra de la siguiente forma:

a) con la suma de QUINCE MIL QUINIENTOS Dólares Estadounidenses (U\$ 15.500) que se abonarán en este acto;

y b) el saldo, o sea la suma de QUINCE MIL QUINIENTOS Dólares Estadounidenses (U\$ 15.500) serán abonados en un plazo máximo de un año a partir de hoy. Dicho saldo no generará interés compensatorio.

TERCERO: Las partes convienen que si el Dólar estadounidense aumentara su cotización en más del cincuenta por ciento (50%) en relación al día de hoy a la fecha de pago del saldo de precio (cláusula segunda b), dicho saldo se convertirá a pesos uruguayos a la cotización del día de hoy, esto es, diecisiete pesos uruguayos (\$17) por cada dólar, actualizándose por el índice de Precios al Consumo (IPC) entre la fecha de este contrato y la fecha del efectivo pago del referido saldo de precio.

NOTA- Tener Presente que si el cambio a moneda nacional se produce a la cotización tope fijada y no a la de la fecha del contrato como en el ejemplo anterior, en caso de establecerse mantenimiento de valor para la suma convertida a moneda nacional se hará por el periodo comprendido entre aquel día en que alcanzo (o sobrepaso) tal cotización tope y el de su efectivo pago.

CASO 2

PRECIO: El precio de esta compraventa asciende a la suma de dólares americanos cincuenta mil que se integran de la siguiente forma:

I) treinta y cinco mil cien dólares que se abonarán en este acto, otorgando los vendedores carta de pago por dicha suma en favor del vendedor.

II) Y el saldo, o sea la suma de catorce mil novecientos dólares se abonarán de la siguiente forma:

a) la suma de cuatro mil novecientos dólares en una sola partida y en forma simultánea al acto de desocuparse todas las viviendas existentes en el predio según se dirá,



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

b) treinta y seis cuotas mensuales, siguientes y consecutivas de ciento noventa y cinco dólares cada una de las treinta y cinco primeras y de ciento setenta y cinco dólares la última, venciendo la primera a los treinta días de la desocupación total de las viviendas que se dirá y así sucesivamente
y c) tres cuotas iguales, anuales y consecutivas de mil dólares cada una, venciendo la primera al año de que efectivamente queden libres de ocupantes a cualquier título todas las viviendas del inmueble que se cede. Dicho saldo no generará intereses y se acuerda para el caso de que el dólar supere la cotización de veinticinco pesos uruguayos cada uno (dólar vendedor) que el saldo pendiente de pago a esa fecha pasará automáticamente y de pleno derecho a moneda nacional a razón de veinticinco pesos uruguayos por cada dólar. El pago del saldo de precio se realizará en el domicilio del cesionario o donde éste indique pero siempre en este departamento.

CASO 3

Fecha 21/07/2011

Precio: El precio de esta compraventa asciende a la suma de cuatrocientos cincuenta mil pesos uruguayos que se integran de la siguiente manera:

A)- cuarenta mil pesos uruguayos que entrega el comprador al vendedor en este acto.

B)- cheque al portador serie número 100 librado por Héctor Britos de su cuenta corriente número mil contra el Banco de la República Oriental del Uruguay, por un monto de cien mil pesos uruguayos el que entrega en este acto a la parte vendedora quienes lo reciben. Las partes otorgan novación por cambio de la naturaleza de las obligaciones. En consecuencia la parte vendedora otorga a favor de la compradora carta de pago por la suma de pesos uruguayos ciento cuarenta mil.

Y el saldo, o sea la suma de trescientos diez mil pesos uruguayos se integra de la siguiente forma:

C)- Diez mil pesos uruguayos que se reserva el comprador para pagar la deuda por colector con la Intendencia Municipal de Salto sobre el inmueble objeto de esta escritura. Se entenderá que al realizarse el pago total de la deuda de colector referida quedará otorgada carta de pago de dicha suma.

D)- Cien mil pesos uruguayos que la parte compradora se obliga a pagar el 31 de diciembre de 2011, los que a los efectos del mantenimiento de valor de reajustará de acuerdo a la variación que experimente la unidad reajutable en el período comprendido entre el día de este otorgamiento y la fecha de su efectivo pago.

E) - La suma de doscientos mil pesos uruguayos: se abonará en diez cuotas mensuales, iguales, siguientes y consecutivas de veinte mil pesos uruguayos cada una, venciendo la primera el 10 de agosto de 2011 pagaderos en el domicilio del acreedor consignado en la comparecencia. Como cláusula de mantenimiento de valor se acuerda que el saldo de precio referido en este literal, a tales efectos se reajustará de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor en el período comprendido entre el día de este otorgamiento y aquel del efectivo pago de cada una de las cuotas. Los saldos referidos en el literal D y E de esta cláusula devengarán un interés compensatorio desde hoy hasta su efectivo pago a calcularse sobre los sucesivos saldos deudores a razón de una tasa efectiva anual (TEA) del doce con sesenta y ocho centésimas por ciento anual (uno por ciento mensual), pagadero conjuntamente con cada cuota de capital. La suma total de intereses que se devengará en todo el proceso de amortización es de pesos uruguayos



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

quince mil seiscientos noventa y nueve con trece centésimos, suma que se reliquidará en consideración a las variaciones consecuentes de las cláusulas de mantenimiento de valor estipuladas.

CASO 4

Precio: El precio de esta compraventa asciende a la suma de dólares estadounidenses treinta mil que se integra de la siguiente forma:

a)- la suma de seis mil dólares estadounidenses que entrega en este acto la parte adquirente a la enajenante por la cual esta última otorga carta de pago a favor de la primera.

b)- El saldo de precio que asciende a la suma de veinticuatro mil dólares estadounidenses: se abonará en diez cuotas semestrales, iguales siguientes y consecutivas de dos mil cuatrocientos dólares estadounidenses cada una, venciendo la primera el 20 de agosto de 2011 pagaderos en el domicilio de Manuel González, el cual esta consignado en la comparecencia. Como cláusula de mantenimiento de valor se acuerda que el saldo de precio referido se reajustará de acuerdo a la variación que experimente el precio del petróleo, según cotización del barril de la bolsa de Nueva York, en el periodo comprendido entre el día de este otorgamiento y aquel del efectivo pago de cada cuota. En caso de exigibilidad no seguida de cumplimiento en el pago del referido saldo, el mismo devengará desde la fecha de la exigibilidad y hasta su efectivo pago un interés moratorio a calcularse a favor de una tasa efectiva anual del once con cero centésimas por ciento (artículo 3 inciso 3 de la ley 18212).

Caso genérico

Precio:(moneda nacional) A efecto de mantenimiento de valor se establece que el saldo de precio antes referido se actualizará desde la fecha de este otorgamiento y hasta la del efectivo pago (de cada una de las cuotas) de acuerdo a la variación que experimente en idéntico período la unidad indexada.

NOTA: Puede también establecerse que se actualizará tomando en consideración más de una variable que se estará a la que sufra mayor variación o menor variación o al promedio.

Por ej.: A efecto de mantenimiento de valor se establece que el saldo de precio antes referido se actualizará desde la fecha de este otorgamiento y hasta la del efectivo pago (de cada una de las cuotas); al efecto se estará a la que sufra menor aumento de las siguientes variables: la unidad reajutable y cotización del Euro en Uruguay.