

CLAUSULAS VARIAS

CLAUSULAS COMPRAVENTA

MORA Y PENA

Sexto: La mora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este contrato se producirá de pleno derecho; y el moroso, en situación de optar su contraparte por la resolución del contrato, abonará a ésta en carácter de pena la suma de treinta mil dólares estadounidenses, acumulables a los daños y perjuicios en cuanto excedan la pena. Se pacta en contrario a lo establecido en el artículo 1370 del Código Civil.

Sexto: La mora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este contrato se producirá de pleno derecho; y el moroso abonará a su contraparte en carácter de pena la suma de treinta mil dólares estadounidenses, acumulables a los daños y perjuicios en cuanto excedan la pena. Se pacta en contrario a lo establecido en el artículo 1370 del Código Civil.

En situación de tratarse de incumplimiento de obligaciones dinerarias la cláusula penal establecida en la presente solo se aplicará en caso de optar el acreedor por la vía de la resolución del contrato. Si se tratare de

CLAUSULAS VARIAS

incumplimiento de otro tipo de obligaciones podrá exigirse también conjuntamente con la ejecución forzada del contrato.

CLAUSULA PENAL DE CONFORMIDAD AL DECRETO DE 27 DE JULIO DE 2009; APLICABLE SOLO A INMUEBLES Y AUTOMOTORES Y QUE NOS DEJA EN PEOR CONDICIÓN. Si el saldo se paga en cuotas bajas, la pena puede resultar irrisoria.

Sexto: La mora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este contrato se producirá de pleno derecho; y el moroso abonará a su contraparte en carácter de pena una suma igual al saldo cuya exigibilidad ha producido el incumplimiento; la referida pena será acumulable a la ejecución forzada y a los daños y perjuicios. Se pacta en contrario a lo establecido en el artículo 1370 del Código Civil.

VARIANTE

Séptimo: La mora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este contrato se producirá de pleno derecho. Tratándose de obligaciones dinerarias el moroso abonará a su contraparte en carácter de pena una suma igual al saldo cuya exigibilidad ha producido el incumplimiento y caso de tratarse de cualquier otro tipo de obligaciones el moroso abonará en carácter de pena la suma de treinta mil dólares estadounidenses; en ambos casos la referida pena será acumulable a la ejecución forzada y a los

CLAUSULAS VARIAS

daños y perjuicios, y se pacta en contrario a lo establecido en el artículo 1370 del Código Civil.

Caducidad de los Plazos- En caso de adeudarse dos o más cuotas del saldo de precio consecutivas, se producirá de pleno derecho la caducidad de los plazos, haciéndose exigible la totalidad del saldo de precio; lo cual sin perjuicio de lo establecido por el inciso 3 del artículo 3 de la ley 18212.

CLAUSULAS MUTUO

SEXTO- La mora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este contrato se producirá de pleno derecho por el solo vencimiento de los plazos estipulados para su cumplimiento.

SÉPTIMO- El incumplimiento de la deudora de cualquiera de las obligaciones establecidas y/o el atraso en tres meses o más en el pago de las cuotas de capital e interés antes referidas, dará derecho al acreedor a exigir el cumplimiento de la obligación principal en su totalidad como si los plazos de dicha obligación hubiesen vencido, lo cual sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3 inciso tercero de la ley 18.2 12.

CLAUSULAS VARIAS

El mutuuario debe declarar el destino del dinero que pide prestado. **Cuando el destino es vivienda las tasas máximas son mucho más bajas.**

CLAUSULAS PROMESAS

MORA Y PENA

CUARTO- La mora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este contrato se producirá de pleno derecho, por el sólo vencimiento de los términos, para ambas partes y el moroso deberá abonar a la contraparte, si optare ésta por la resolución, en concepto de pena y como toda indemnización una suma igual a la entregada a cuenta del precio, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 47 de la Ley 8.733.

CUARTO: La mora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este contrato se producirá de pleno derecho; y el moroso abonará a su contraparte en carácter de pena la suma de treinta mil dólares estadounidenses, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 47 de la Ley 8.733.

CLAUSULAS VARIAS

Se pacta en contrario a lo establecido en el artículo 1370 del Código Civil.

En situación de tratarse de incumplimiento de obligaciones dinerarias la cláusula penal establecida en la presente solo se aplicará en caso de optar el acreedor por la vía de la resolución del contrato. Si se tratare de incumplimiento de otro tipo de obligaciones podrá exigirse también conjuntamente con la ejecución forzada del contrato.

CLAUSULA DE DESCUENTO

SEXTO- *(Cláusula de descuento)* Dado que el interés compensatorio pactado en el presente contrato está discriminado, se estipula a los efectos de los artículos 4 literal F y 36 de la Ley 8.733, que en caso de que el promitente comprador realizará anticipos extraordinarios del saldo de precio que excedan de dos cuotas o cancelara todo el mismo en forma anticipada, sólo deberá abonar los intereses devengados hasta la fecha del pago por la suma que anticipa. **(Nótese que es la misma solución que establece la ley 18212-Usura)**

PROMESAS EN EL POZO

CLAUSULAS VARIAS

CUARTO- La mora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este contrato se producirá de pleno derecho, por el sólo vencimiento de los términos, para ambas partes y el moroso deberá abonar a la contraparte, si optare ésta por la resolución, en concepto de pena la suma de cincuenta y dos mil dólares estadounidenses, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 47 de la Ley 8.733.

OCTAVO- Para el caso de resolución por incumplimiento de la parte promitente compradora se estipula para el caso de que esta estuviere ocupando la unidad y sin perjuicio de la cláusula penal, una pena diaria de cien dólares estadounidenses desde la fecha de la sentencia de resolución y hasta la efectiva restitución de la unidad en el mismo estado en que la recibió, lo que será sin perjuicio de las acciones judiciales que la vendedora podrá ejercer y exigir acumulativamente.

CLAUSULAS VARIAS

CUARTO- Caducidad de los Plazos- En caso de adeudarse dos o más cuotas del saldo de precio consecutivas, se producirá de pleno derecho la caducidad de los plazos, haciéndose exigible la totalidad del saldo de precio; lo cual sin perjuicio de lo establecido por el inciso 3 del artículo 3 de la ley 18212.

DÉCIMO OCTAVO- Pacto comisorio- Queda establecido el pacto comisorio de conformidad al artículo 21 de la ley 8733.

DECIMO NOVENO- Solidaridad e indivisibilidad- Se conviene expresamente que las obligaciones contraídas tienen el carácter de solidarias e indivisibles.

VIGÉSIMO- Mora automática y cláusula Penal- La mora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este contrato se producirá de pleno derecho, por el sólo vencimiento de los términos, para ambas partes y el moroso deberá abonar a la contraparte, si optare ésta por la resolución, en concepto de pena la suma de dólares estadounidenses -----(U\$S-----), sin perjuicio de lo establecido por el artículo 47 de la Ley 8.733. En caso de incumplimiento de la parte promitente vendedora se establecerá a su

CLAUSULAS VARIAS

favor igual límite que el establecido legalmente para su contraparte, quedando determinado en una suma igual a aquella que correspondería si en el mismo momento incumpliera la parte promitente adquirente. Se pacta en contrario a lo establecido por el artículo 1370 del Código Civil.

VIGÉSIMO PRIMERO- Restituciones para el caso de resolución- I) **En caso de resolución de la presente promesa por incumplimiento de la parte promitente compradora se procederá de la siguiente forma:** A) La parte promitente compradora deberá restituir el inmueble objeto a la parte promitente vendedora en el mismo estado de conservación en que lo reciba al tomar la ocupación y según surja del inventario correspondiente, y el mismo estado jurídico, dentro del plazo de ----- días contados a partir de aquel día en que quede ejecutoriada la sentencia de resolución. Si no lo hiciera en el plazo establecido deberá abonar a la contraparte en concepto de astreintes una pena diaria de ----- por tantos días como se retarde la entrega; todo lo cual sin perjuicio de las acciones que correspondan de acuerdo a derecho, tendientes a obtener la entrega de la unidad. B) Si al momento de efectuarse la entrega del inmueble se

CLAUSULAS VARIAS

constatarán deterioros estos deberán ser abonados por la parte promitente compradora a la parte promitente vendedora, determinándose la cuantía por la tasación que realice al efecto el arquitecto que designe la propietaria, la que desde ya acepta la parte promitente compradora; siendo además de cargo de la parte promitente compradora los honorarios del referido perito. C) El promitente vendedor deberá restituir dentro del plazo de ----- días contados a partir de haber quedado ejecutoriada la sentencia de resolución la parte del precio que hubiera percibido, quedado autorizado desde ya a compensar y por tanto deducir de la suma antes indicada toda suma dineraria que le corresponda percibir de la contraparte por concepto de pena, astreintes, deterioros y cualquier otro concepto. En consecuencia sólo deberá restituir el remanente, si lo hubiera. Esta restitución en ningún caso se realizará en forma previa a la restitución del inmueble. D) En caso de existir intereses pagados, los mismos se compensarán con los frutos (artículos 1733 y 1753 del Código Civil); no correspondiendo como consecuencia de tal compensación su restitución. **II) Para el caso de**

CLAUSULAS VARIAS

resolución por incumplimiento de la parte promitente vendedora se procederá de la siguiente forma: A) El promitente vendedor deberá restituir dentro del plazo de ----- días contados a partir de haber quedado ejecutoriada la sentencia de resolución la parte del precio que hubiera percibido y si no lo hiciera deberá abonar a la contraparte en concepto de astreinte una pena diaria de ----- por tantos días como se atrasaré en realizar la referida restitución. B) El promitente comprador no responderá por los deterioros aplicándose a su respecto lo previsto por el inciso segundo del artículo 704 del Código Civil. De ser pertinente, los mismos se determinaran por el procedimiento previsto en el numeral anterior de esta cláusula C) El promitente comprador deberá restituir el bien al promitente vendedor para lo cual tendrá el plazo máximo establecido por la ley 14219, el que se contara a partir del día en que la sentencia que decreta la resolución quede ejecutoriada. (Artículo 28 inciso segundo ley 8733).

En ningún caso de resolución tendrá derecho la parte promitente compradora a **reclamar a la administración de la copropiedad devolución de**

CLAUSULAS VARIAS

gastos comunes o fondo de reserva que ya hubiera abonado o dejar de abonar los que hubiera devengado y no hubiere pagado, que se incrementarán con los recargos y sanciones que correspondan a la pena pactada.- Tampoco podrá entablar reclamación alguna a la promitente vendedora, la que es tercero a estos efectos.

VIGÉSIMO SEGUNDO- Gastos judiciales y **extrajudiciales-** Todos los gastos, honorarios, tributos, costos y costas que devenguen las gestiones judiciales y/o extrajudiciales que deban realizarse serán de cargo y cuenta de la parte incumplidora.

VIGÉSIMO TERCERO- Domicilios especiales- **Telegrama colacionado-** Las partes fijan domicilios especiales en los indicados como suyos precedentemente y convienen la validez del telegrama colacionado como medio auténtico de notificación o intimación, la que producirá efecto desde la fecha del acuse de recibo.