

MODELO DE CONTRATO DE ANTICRESIS

Entre los Srs.: M. H. M., portador de la cédula de ciudadanía. No.....
.... por sus propios derechos, y quien en adelante para efectos de este
vcontrato se denominará deudor anticrético, por una parte y por otra,
V. H. C. R., portador de la cédula de ciudadanía. No ,
por sus propios derechos, y quien en adelante para efectos de este
contrato se denomina acreedor anticrético, libre y voluntariamente
convenimos en la celebración del presente contrato, el mismo que se
regirá por ésta y las siguientes cláusulas, estipulaciones y declara-
ciones que a continuación se expresan:

Primera.- Antecedentes: El Sr. M. H. M., tiene a bien declarar de
manera expresa e irrevocable, que es propietario exclusivo de la casa
ubicada en la calle Castro No. 507 de esta ciudad de Quito, y que en
tal calidad interviene en este contrato.

Segunda.- Partes: Intervienen en este contrato, por una parte el
señor M. H. M., denominado deudor anticrético, y por otra parte el Sr.
V. H. C. R., por sus propios derechos, denominado acreedor anticrético.

Tercera.- Contrato de Mutuo o del Precio. Con tales antecedentes,
el Sr. V. H. C. R., acreedor anticrético, entrega, al Sr. M. H. M., al
momento de la firma del presente contrato, la cantidad de treinta mil
dólares de los Estados Unidos de América, moneda de uso corriente
en la República, para que el deudor anticrético lo utilice en la forma
que más lo estime conveniente, y con cargo de restituirle al
vencimiento del plazo estipulado en el contrato. Por su parte V. H. C.
R., hace constar su aceptación al mutuo que otorga a su favor el Sr.
M. H. M., y declara haber recibido a su entera satisfacción la cantidad
de treinta mil dólares de los Estados Unidos de América.

Cuarta.- Del Anticresis u Objeto: En base de la convención anterior,
y con los antecedentes expuestos, en forma voluntaria el Sr. M.H.M,
conviene constituir en anticresis a favor del Sr V. H.Q, R., acreedor
anticrético, sobre parte del inmueble de la calle Castro No. 507 en
esta ciudad de Quito, constituido por tres piezas en la planta baja, a
la entrada de dicho inmueble, además de los servicios de lavandería
para lo cual se acuerda y determina que tendrá que usar de la misma

una vez a la semana, más el servicio higiénico que es de uso general para todas las personas que habitan en dicha casa de habitación, para que lo use y goce bajo su responsabilidad, por el tiempo de duración del presente contrato.

El Sr. V. H. C. R., por su parte acepta el uso y goce de las piezas y servicios antes mencionados, que cede a su favor el Sr. M. H. M., por así convenir a sus intereses.

Quinta.- Convenio de Compensación: Por acuerdo de las partes contratantes, se conviene dejar constancia que el Sr. V. H. C. R., por el uso y goce de las piezas y servicios arriba mencionados, situados en la calle Castro No. 507 de esta ciudad, materia del presente contrato, no pagará en absoluto pensión alguna de arrendamiento al Sr. M.H.M, durante el plazo de vigencia del presente contrato.

Se hace constar correlativamente, que por su parte el acreedor anticrético, no cobrará interés alguno a su deudor anticrético por la anticresis concedida durante la vigencia de dicho contrato.

En consecuencia, la renta o frutos que legalmente deberían reconocerse por el uso y goce de las piezas y servicios de la calle Castro No. 507 de esta ciudad por parte del Sr. V. H. C. R. a su propietario, deberá entenderse para todo efecto compensada con los intereses que a su favor tendrían que reconocer y pagar el Sr. M. H. M. por la anticresis convenida, toda vez que la cesión del uso y goce de las piezas mencionadas, reconocen y declaran las partes se realiza en concepto de anticresis.

Sexta.- Tiempo de Duración: Por acuerdo de los contratantes, se fija como tiempo de duración del presente contrato de anticresis, la de dos años, contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, pudiendo las partes libre y voluntariamente, y si así convinieren a sus intereses el renovar el mismo por igual tiempo.

Séptima.- Notificación Previa: Para efectos de las restituciones recíprocas que deben las partes a la llegada del plazo, se acepta y convienen los contratantes, en establecer como requisito indispensable, el que una de las partes dé a la otra parte, aviso acerca de la voluntad de poner término a la relación existente.

Este aviso se conviene dar con una anticipación no menor de 90 días a la finalización del plazo constante en este contrato, en caso contrario, el contrato deberá entenderse prorrogado automáticamente por un tiempo igual al convenido, esto es en los mismos términos y condiciones del presente convenio.

Octava.- Garantía: Como garantía por el dinero entregado por el Sr. V. H. C. R., a favor del deudor anticrético, el acreedor anticrético acepta una letra de cambio por igual valor, esto es por la cantidad de treinta mil dólares de los Estados Unidos de América, sin que por ello el Sr. M H, M. contraiga otra obligación, pues no constituye dicha letra de cambio título ejecutivo.

Novena.- Pago del Servicio de Agua Potable y Luz Eléctrica: El pago del consumo de agua potable, será de cuenta exclusiva del deudor anticrético, mientras que el pago de consumo de luz eléctrica será de cuenta del acreedor anticrético.

Décima.- Caso de Venta del Inmueble: En caso de venta del inmueble o de que éste sufra algún gravamen dentro del tiempo de duración del presente contrato de anticresis, el deudor anticrético se compromete a hacer respetar el presente convenio en favor del acreedor anticrético.

Décima Primera.- Destino del Local: Se prohíbe de forma expresa: a.- La cesión o subarrendamiento de todo o parte del local materia del presente contrato de anticresis; b.- Que se le cambie de destino; c.- Que se altere su conformación, ya que únicamente se lo utilizará para vivienda del acreedor anticrético y de su familia.

Décima Segunda.- Restituciones a la Finalización: A la terminación del presente contrato, el acreedor anticrético entregará y desocupará las piezas materia del convenio en el estado y condiciones que las recibe, esto es en perfectas condiciones y según los efectos provenientes del uso natural y decente del mismo; de igual manera el deudor anticrético, restituirá la cantidad recibida en anticresis, en el domicilio del acreedor anticrético, y a devolver la letra de cambio suscrita.

Décima Tercera.- Impuestos y Gastos: Todos los gastos e impues-

tos que ocasionen la celebración del presente contrato y su inscripción, será de cuenta del deudor anticrético.

Décima Cuarta.- Domicilio, Jurisdicción y Trámite: Para todo lo que no estuviere previsto en el presente contrato, las partes acordamos someternos a la legislación vigente, renunciemos domicilio y lo fijamos en esta ciudad de Quito, a cuyos jueces de Inquilinato y Relaciones Vecinales nos sometemos, en el evento de reclamación judicial, así como al trámite respectivo.

Los contratantes, declaran que aceptan este contrato en todas sus partes por ser legal y convenir a sus intereses, y para constancia de lo cual firman el mismo por triplicado, en la ciudad de Quito, a los días del mes de del(año).

f.) M.H.M.
Deudor Anticrético

f.) V.H.C.R.
Deudor Anticrético

Nota: Este contrato de anticresis, trata el Código Civil desde el Art. 2377 al 2347. Tema que lo trato en un trabajo publicado sobre esta materia; y además el Código Orgánico de la Función Judicial establece que esta acción es de competencia de los jueces de inquilinato y relaciones vecinales para que tenga mayores garantías, puede elevarse a escritura pública.