

## Legislación Nacional

**Decreto 1781/2009 SISTEMA DE REFINANCIACION HIPOTECARIA** Ejecuciones hipotecarias iniciadas contra deudores incluidos en el Fideicomiso para la Refinanciación Hipotecaria creado por la Ley 25.798. Reglamentación. Bs. As., 18/11/2009 VISTO el Expediente N° S01:0274094/2009 del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS, la Ley N° 26.497, y CONSIDERANDO: Que mediante la Ley N° 25.798 fue creado el Sistema de Refinanciación Hipotecaria, que tuvo por objeto la implementación de mecanismos de refinanciación, tendientes a paliar la delicada situación planteada en torno a las ejecuciones hipotecarias sobre vivienda única y de uso familiar, con posterioridad a la salida de la convertibilidad. Que el HONORABLE CONGRESO DE LA NACION sancionó la Ley N° 26.167 que tuvo por finalidad aclarar e interpretar la aplicación del conjunto normativo de emergencia pública en materia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria declarada por la Ley N° 25.561, inclusive la Ley N° 25.798, sus modificaciones y prórrogas. Que a fin de encontrar una solución definitiva para aquellos deudores incluidos en el Fideicomiso para la Refinanciación Hipotecaria creado por la Ley N° 25.798 ¿cuyo acreedor de origen no fuera una entidad financiera sometida al régimen de la Ley N° 21.526? el HONORABLE CONGRESO DE LA NACION sancionó la Ley N° 26.497. Que dicha ley tiene por objeto atender la situación de los deudores mencionados en el considerando precedente, en cuyos juicios de ejecución hipotecaria se hubiere dictado una sentencia que se encuentra firme y pasada en autoridad de cosa juzgada, por la cual se declaró la inconstitucionalidad, inoponibilidad y/o inaplicabilidad de la normativa que regula el Sistema de Refinanciación Hipotecaria y/o del conjunto de leyes de emergencia que dispusieron la conversión a Pesos de las obligaciones de dar sumas de dinero pactadas en moneda extranjera. Que mediante la Ley N° 26.497 se dispuso que el mecanismo de pago previsto en el Artículo 7° de la Ley N° 26.167, pueda ser también aplicable a las ejecuciones señaladas en el considerando precedente, autorizándose en estos casos a que los aportes del Fideicomiso para la Refinanciación Hipotecaria puedan ser extendidos hasta el monto que surja de la sentencia que hubiera quedado firme y pasada en autoridad de cosa juzgada con anterioridad a la sanción de la Ley N° 26.497. Que a esta altura resulta necesario determinar aquellas cuestiones que tornen operativo el régimen dispuesto por la Ley N° 26.497 específicamente en lo que respecta al procedimiento de pago. Que en este sentido, corresponde precisar que para la aplicación del citado régimen será necesario que en el proceso judicial en donde sea requerido, no se haya llevado a cabo el remate del inmueble objeto de la garantía; como así también, que el mutuo suscripto entre el deudor y el Fiduciario se encuentre vigente. Que asimismo, se prevé la posibilidad de reincorporar al Fideicomiso para la Refinanciación Hipotecaria a aquellos deudores ¿cuyos mutuos fueron declarados elegibles? que suscribieron oportunamente el contrato de refinanciación, y que con posterioridad procedieron a su rescisión, salvo en aquellos casos en que se haya incurrido en las causales previstas en el Artículo 10 de la Ley N° 25.798. Que, por otra parte, teniendo en consideración que el sistema instaurado por la Ley N° 25.798 consiste en la aplicación de mecanismos de refinanciación, deviene necesario aclarar que en ningún caso los pagos que el Fiduciario efectúe al acreedor podrán superar el valor actual de mercado del bien objeto de la garantía, conforme lo establecido en el inciso D), del Artículo 16 de la Ley N° 25.798, sustituido por el Artículo 2° de la Ley N° 25.908, y sus normas reglamentarias. Que corresponde definir el procedimiento que deberá seguirse a fin de que el acreedor pueda cobrar los fondos correspondientes por la aplicación del régimen dispuesto por la Ley N° 26.497. Que en lo que respecta a honorarios profesionales y gastos causídicos, corresponde aclarar que éstos serán cancelados por el Fiduciario una vez que se encuentren firmes y pasados en autoridad de cosa juzgada, y siempre que el deudor haya suscripto previamente el acuerdo a través del cual se instrumenta la financiación de tales rubros. Que, asimismo, es menester establecer las pautas y condiciones que deberá respetar el Fiduciario para la refinanciación del nuevo saldo adeudado como consecuencia de la aplicación del citado régimen, como así también, para el monto que resulte en concepto de honorarios, gastos causídicos y gastos por cesión de derechos. Que en este sentido, corresponde aprobar el Modelo de Contrato de Mutuo que deberán suscribir el deudor y el Fiduciario a fin de reflejar los montos que este último debe desembolsar para el pago a la parte acreedora, con motivo del ejercicio de la opción prevista en el Artículo 3° de la Ley N° 26.497. Que deviene necesario establecer que resultará de aplicación el Artículo 1° del Decreto N° 1141 de fecha 15 de julio de 2008, en lo que respecta al modo en que debe considerarse el monto abonado por el deudor en concepto de cuotas, con anterioridad a la subrogación del Fiduciario en los derechos del acreedor original. Que finalmente, resulta prudente modificar el tratamiento previsto en el apartado II, inciso d), Artículo 17 del Anexo I al Decreto N° 1284 de fecha 18 de diciembre de 2003, sustituido por el Artículo 4° del Decreto N° 1141/08, a efectos de posibilitar que aquellos deudores que soliciten o se encuentren haciendo uso de dicho tratamiento, puedan requerir que el cálculo del tope del VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del ingreso del grupo familiar y/o conviviente sea realizado teniendo en consideración los importes mensuales que se deben abonar como consecuencia de la financiación de gastos por honorarios, gastos causídicos y gastos por cesión de derechos. Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS

PUBLICAS ha tomado la intervención que le compete. Que la presente medida se dicta en ejercicio de las atribuciones emergentes del Artículo 99, incisos 1 y 2, de la CONSTITUCION NACIONAL. Por ello, LA PRESIDENTA DE LA NACION ARGENTINA DECRETA: **Artículo 1º** ? Apruébase la Reglamentación de la Ley Nº 26.497 que, como Anexo I, integra el presente decreto. **Art. 2º** ? Apruébase el Modelo de Contrato de Mutuo que como Anexo II forma parte integrante de esta medida, el que deberá ser suscripto por el deudor y el Fiduciario con motivo de la aplicación de las prescripciones establecidas en la Ley Nº 26.497, facultándose al MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS a efectuar aquellas modificaciones que resulten necesarias para la adecuación del mismo a circunstancias sobrevinientes propias de la implementación de las disposiciones legales previstas en las normas que regulen el Sistema de Refinanciación Hipotecaria. **Art. 3º** ? Establécese que en los supuestos en que el deudor hipotecario y el Fiduciario deban suscribir el contrato de mutuo al que se hace referencia en el artículo precedente, resultará de aplicación el Artículo 1º del Decreto Nº 1141 de fecha 15 de julio de 2008, en lo que respecta al modo en que debe considerarse el monto abonado por el deudor en concepto de cuotas, con anterioridad a la subrogación del Fiduciario en los derechos del acreedor original. **Art. 4º** ? Sustitúyese el apartado II, inciso d), Artículo 17 del Anexo I al Decreto Nº 1284 de fecha 18 de diciembre de 2003, por el siguiente: "II.- Ingresos familiares insuficientes. Si el deudor manifestare que, el monto de la cuota mensual supera el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del total de los ingresos del grupo familiar y/o conviviente y lo acredite mediante declaración jurada de ingresos según lo dispuesto por el Artículo 8º de la Ley Nº 25.798, podrá solicitar la adecuación de la cuota hasta el monto equivalente al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de los ingresos declarados, por el término máximo de UN (1) año. El saldo restante será computado como un saldo vencido a cobrar que no devengará intereses ni será exigible, hasta el momento de la finalización del plazo pactado en el mutuo oportunamente suscripto. Dicho saldo vencido podrá ser refinanciado por el Fiduciario en los términos de la Ley Nº 25.798 y concordantes. El Fiduciario aplicará el monto percibido a cuenta de la cuota del mutuo en el siguiente orden de prelación: a) Fondo de contingencia b) Interés devengado c) Capital. Aquellos deudores que deban abonar un importe mensual como consecuencia de la financiación de gastos por honorarios, gastos causídicos y gastos por cesión de derechos podrán solicitar que el tope del VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de los ingresos del grupo familiar y/o conviviente sea aplicado teniendo en consideración dicho importe. El saldo restante será computado como un saldo vencido a cobrar que no devengará intereses ni será exigible, hasta el momento de la finalización del cronograma de pagos que se hubiera pactado para la cancelación de tales honorarios y gastos. Dicho saldo vencido podrá ser refinanciado por el Fiduciario en los términos de la Ley Nº 25.798 y concordantes. En los supuestos mencionados en el párrafo precedente, el Fiduciario imputará el monto percibido a cuenta mensualmente en el siguiente orden de prelación: a) Gastos por honorarios, gastos causídicos y gastos por cesión de derechos b) Fondo de contingencia c) Interés devengado d) Capital. El deudor estará obligado a comunicar al Fiduciario cualquier aumento que se produzca en el monto de los ingresos del grupo familiar y/o conviviente, durante el plazo de vigencia de la presente excepción, conforme a lo establecido en el Artículo 8º de la Ley Nº 25.798. A los efectos de prorrogar dicho tratamiento por un período de UN (1) año, el deudor deberá presentar previamente a cada solicitud, una nueva declaración jurada de ingresos actualizada, en los términos del Artículo 8º de la citada ley. El deudor podrá efectuar pagos con la adecuación del VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de sus ingresos hasta el 31 de diciembre de 2011, como plazo máximo. Únicamente los deudores que presenten la declaración jurada antes mencionada, podrán recibir el tratamiento conferido en este inciso, el que reviste carácter excepcional y será de interpretación restrictiva." **Art. 5º** ? El MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS será la Autoridad de Aplicación e Interpretación, quedando facultado para dictar las normas complementarias y/o aclaratorias que resultaren necesarias. **Art. 6º** ? El presente decreto comenzará a regir a partir del día siguiente al de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial. **Art. 7º** ? Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. ? FERNANDEZ DE KIRCHNER. ? Aníbal D. Fernández. ? Amado Boudou. ANEXO I REGLAMENTACION DE LA LEY Nº 26.497 ARTICULO 1º ? El régimen establecido por la Ley Nº 26.497 resultará aplicable siempre que se cumplan los siguientes presupuestos: a) Que en los procesos judiciales en donde sea requerido, no se hubiera llevado a cabo el remate del inmueble objeto de la garantía. b) Que el mutuo de refinanciación suscripto entre el deudor y el Fiduciario se encuentre vigente. Aquellos deudores que suscribieron oportunamente el contrato de mutuo de refinanciación con el Fiduciario, en el marco del Sistema de Refinanciación Hipotecaria creado por la Ley Nº 25.798, y que con posterioridad procedieron a su rescisión podrán solicitar la aplicación del régimen dispuesto por la Ley Nº 26.497, salvo que hayan incurrido en las conductas mencionadas en el Artículo 10 de la precitada Ley Nº 25.798, y en tanto cumplan con el presupuesto indicado en el apartado a) del presente artículo. A los fines de lo dispuesto en el párrafo precedente, el deudor deberá solicitar, en el plazo de VEINTE (20) días contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, su reincorporación al Fideicomiso para la Refinanciación Hipotecaria mediante la presentación del formulario que como Anexo III forma parte de la presente reglamentación, ante la sucursal del BANCO DE LA NACION ARGENTINA que hubiera intervenido oportunamente. Contra dicha solicitud, el Fiduciario

extenderá una constancia del trámite iniciado, que deberá ser presentada por el deudor en el expediente judicial, a los fines de requerir la aplicación del régimen de la Ley N° 26.497 dentro del plazo previsto en el Artículo 3° de la mencionada norma. Dentro de los QUINCE (15) días hábiles contados a partir de la recepción del formulario presentado por el deudor, el Fiduciario procederá a comunicar al Juzgado interviniente la decisión de reincorporar o no el mutuo al Fideicomiso para la Refinanciación Hipotecaria. La reincorporación al mencionado Fideicomiso quedará perfeccionada con la suscripción del nuevo mutuo de refinanciación entre el deudor y el Fiduciario, que se realizará en forma concomitante al pago que este último deba efectuar al acreedor por la aplicación del Régimen previsto en la Ley N° 26.497. ARTICULO 2° ? Ante la solicitud del deudor de extender los aportes del Fideicomiso para la Refinanciación Hipotecaria, el Fiduciario deberá observar el cumplimiento de lo dispuesto en el último párrafo del inciso I), Artículo 16 de la Ley N° 25.798 sustituido por el Artículo 2° de la Ley N° 25.908, y su reglamentación, en cuanto a que en ningún supuesto los pagos que efectúe el Fiduciario al acreedor podrán superar el valor actual de mercado del bien objeto de la garantía real de hipoteca, conforme a lo informado en cumplimiento del inciso d), Artículo 7° de la Ley N° 25.798. A tal fin, el Fiduciario podrá encomendar tasaciones actualizadas, sin que ello genere costo alguno para el deudor. ARTICULO 3° ? Una vez que se encuentre firme la liquidación de la deuda practicada de conformidad con las pautas que surjan de la sentencia que hubiera quedado firme y pasada en autoridad de cosa juzgada, deberá ordenarse el traslado al Fiduciario para que éste manifieste dentro del plazo de QUINCE (15) días hábiles el monto disponible para la parte acreedora como consecuencia de la opción ejercida por el deudor, de conformidad con lo previsto en el Artículo 2° del presente anexo. Antes de producirse el pago por subrogación, el deudor deberá suscribir con el Fiduciario los instrumentos necesarios para documentar la totalidad del monto que este último deba afrontar, de acuerdo con la manifestación efectuada en autos. Asimismo, la parte acreedora, dentro de los VEINTE (20) días hábiles contados desde que fue informado el monto disponible, deberá presentar, ante el Fiduciario, la siguiente documentación: a) Copia certificada de la liquidación firme de la deuda practicada de conformidad con las pautas que surjan de la sentencia que hubiere quedado firme y pasada en autoridad de cosa juzgada. b) Oficio de levantamiento de embargo ordenado por el juzgado al solo efecto de la subrogación de derechos por parte del Fiduciario. c) Certificado de cumplimiento fiscal expedido por la ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS entidad autárquica en el ámbito del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS, de conformidad con lo establecido en el Artículo 104 de la Ley N° 11.683 texto ordenado en 1998 y sus modificaciones. d) Escritura de venta y/o Mutuo Hipotecario. e) Cualquier otra documentación que sea requerida por el Fiduciario. Cumplido el procedimiento descrito en los párrafos precedentes, el Fiduciario abonará, en sede administrativa, los fondos que hubieran sido denunciados a disposición del acreedor, subrogándose en los derechos de este último en la porción que correspondiere. ARTICULO 4° ? Los honorarios profesionales y gastos causídicos serán cancelados por el Fiduciario una vez que su determinación se encontrare firme y pasada en autoridad de cosa juzgada, en cuyo caso, deberá ordenarse el traslado al Fiduciario de la liquidación firme correspondiente. Previo a la cancelación de los mencionados rubros, el deudor deberá suscribir con el Fiduciario un acuerdo para instrumentar la financiación de los honorarios profesionales y gastos causídicos, que se realizará de conformidad con las pautas establecidas en el Artículo 5° del presente anexo. ARTICULO 5° ? El monto que resulte de la aplicación del régimen establecido en la Ley N° 26.497 será refinanciado conforme las pautas generales establecidas en el mutuo de refinanciación suscripto oportunamente entre el deudor y el Fiduciario, excepto en lo que respecta a la escala de plazos prevista en el apartado I, inciso d), Artículo 17 del Anexo I al Decreto N° 1284 de fecha 18 de diciembre de 2003. A tal efecto se determinarán cuotas iguales, fijas y consecutivas, calculadas de acuerdo al sistema francés, con la misma tasa de interés anual que se aplicó en el mutuo anterior, calculada sobre saldos, adicionándose el monto o porcentaje que será establecido por el Fiduciario para la constitución del Fondo de Contingencia del Sistema de Refinanciación Hipotecaria. Para la determinación de los plazos, el Fiduciario procurará el mantenimiento del valor de la cuota pactada en el mutuo anterior, pudiendo otorgarse la refinanciación hasta el plazo máximo de DOSCIENTOS CUARENTA (240) meses, contados a partir de la firma del nuevo mutuo. La financiación de honorarios profesionales, gastos causídicos y gastos que se generen por la cesión de derechos del acreedor de origen en favor del Fiduciario, se realizará en el mismo plazo pactado en el mutuo de refinanciación que se suscriba por la aplicación del régimen establecido en la Ley N° 26.497 en la medida que el importe mensual a abonar por dicha financiación sea superior al DIEZ POR CIENTO (10%) de la cuota del referido mutuo. Si el monto mensual a abonar resultare inferior, éste deberá adecuarse a dicho porcentaje. ARTICULO 6° ? Sin reglamentar. ARTICULO 7° ? Sin reglamentar. ARTICULO 8° ? Sin reglamentar. ARTICULO 9° ? Sin reglamentar. ANEXO I MODELO DE CONTRATO DE MUTUO A SUSCRIBIR ENTRE EL DEUDOR Y EL FIDUCIARIO En la Ciudad de ??????????????????????, Provincia de ??????????? a los ??????..... días del mes de ??????..... de ??????, comparecen por una parte, el FIDUCIARIO del FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA, representado en este acto por el/la señor/a ??????????????. en adelante el FIDUCIARIO y por la otra, el/la señor/a ??????????????????.. (datos personales completos del/los deudor/es), en

adelante el DEUDOR; y DICEN: Que el FIDUCIARIO, acordó al DEUDOR, la refinanciación del mutuo elegible ?????????????????? (datos del mutuo de origen) conforme lo dispuesto en la Ley Nº 25.798 y su reglamentación. EN CONSECUENCIA, los comparecientes resuelven celebrar el siguiente contrato de mutuo, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones: CLAUSULA PRIMERA. DECLARACION JURADA DEL DEUDOR. El DEUDOR declara bajo juramento: a) Que es una persona física o sucesión indivisa; b) Que el destino del mutuo elegible que es objeto de la refinanciación que por el presente se instrumenta ha sido la adquisición, mejora, construcción y/o ampliación de vivienda, o la cancelación de mutuos constituidos originalmente para cualquiera de los destinos antes mencionados; c) Que dicha vivienda es de propiedad única y familiar; d) Que ha incurrido en mora entre el 1 de enero de 2001 y el 11 de septiembre de 2003 y se ha mantenido en dicho estado desde entonces hasta la fecha de entrada en vigencia de la Ley Nº 25.798; e) Que el mutuo elegible en los términos de la citada ley, es legítimo, se encuentra subsistente y con plenos efectos legales; f) Que la valuación del inmueble asiento del derecho real de hipoteca es de la suma de PESOS ?????..... (\$ ???); g) Que los ingresos del grupo familiar ascienden a la suma de PESOS ?????..... (\$.....); h) Que el inmueble asiento del derecho real de hipoteca accesorio al mutuo elegible ??????. (NO/SI) posee deudas por expensas comunes, impuestos, tasas y/o contribuciones; i) Que acepta expresamente las verificaciones que realizará el FIDUCIARIO y que en caso de comprobarse la falta de veracidad, falseamiento u ocultamiento total o parcial de la información suministrada, ello originará la caducidad de plazos con más la de la aplicación de las sanciones civiles y penales que correspondan. CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO. DESTINO. MONTO. El FIDUCIARIO otorga la presente refinanciación al DEUDOR, conforme el régimen dispuesto por la Ley Nº 26.497 y su reglamentación, quien acepta de conformidad la suma de PESOS ??????. (\$.....) (monto a abonar a los acreedores) importe determinado por liquidación firme en los autos caratulados " ??????.c/ ??? s/ ????????" Expediente Nº?..... que tramita ante el Juzgado en lo ??????????????????. Nº?....., Secretaría ??????. de la Ciudad de ??????????? Provincia de ??????????, que ??????..... (NO o SI) se encuentra limitado por la valuación del inmueble, de acuerdo con el Artículo 2º del Anexo I a la Reglamentación de la Ley Nº 26.497 y que tendrá por único y exclusivo destino la cancelación, del mutuo original que resultara elegible en los términos de la Ley Nº 25.798, a saber: ?????? (indicar datos del mutuo de origen). Por imperio de las prescripciones establecidas en la Ley Nº 26.497 y su reglamentación, y ante la solicitud del DEUDOR de refinanciar la suma prevista en el primer párrafo de la presente cláusula, el FIDUCIARIO se compromete por este acto a abonar al/los acreedor/acreedores señores/as ??????????.. la suma de PESOS ?????? (\$ ???) (monto a abonar a los acreedores), que se corresponde con lo expresado en el párrafo precedente. En virtud del contrato de mutuo suscripto con fecha ??????. (indicar la fecha del mutuo anterior), el DEUDOR ha efectivizado el pago de ??????????.. cuotas. (indicar el número de cuotas abonadas por el deudor) por la suma total de PESOS ??????????. (\$.....), conforme lo previsto en el Artículo 1º del Decreto Nº 1141 de fecha 15 de julio de 2008 (monto total abonado en concepto de cuotas: capital + intereses + punitivos + compensatorios, con excepción de lo correspondiente a fondo de contingencia); importe éste a considerar para la determinación de la deuda consolidada. De acuerdo a lo precedentemente convenido, las partes acuerdan que la deuda producto de la presente refinanciación ha quedado consolidada en la suma total de PESOS ??????. (\$.....) (importe resultante de la diferencia entre el monto a abonar a los acreedores menos el monto que surge del párrafo anterior), obligación que quedará a cargo del DEUDOR y será refinanciada por el FIDUCIARIO del Fideicomiso para la Refinanciación Hipotecaria. Asimismo y con motivo de la suscripción del presente, las partes convienen dejar sin efecto el Mutuo de Refinanciación Hipotecaria suscripto con fecha ??????????. (indicar fecha del mutuo anterior) por la suma de PESOS ??????. (\$ ???) monto refinanciado según los parámetros determinados en la Ley Nº 25.798 y su reglamentación. CLAUSULA TERCERA. PLAZO. La presente refinanciación se otorga por el plazo de ??..... (plazo de la refinanciación) conforme lo dispuesto en el Artículo 5º de la Ley Nº 26.497 y su reglamentación, por lo cual el vencimiento de la última cuota de amortización según se pacta en la cláusula siguiente operará el ??????????. (día/mes/año). CLAUSULA CUARTA. AMORTIZACION. MONEDA DE PAGO. El DEUDOR, conforme lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley Nº 25.798, su reglamentación, modificaciones, concomitantes y lo determinado en el Artículo 5º de la Ley Nº 26.497 y su reglamentación, se obliga a restituir el monto de la presente refinanciación ?????????? en cuotas (indicar el número de cuotas) operando el vencimiento de la primera cuota el ??????.. (día/mes/año). Las restantes cuotas vencerán el mismo día de cada mes o el siguiente día hábil bancario en su caso, cuyo importe resultará de la aplicación del denominado sistema francés. El importe resultante será de PESOS ??????????. (\$ ???.) (monto de la cuota). Las cuotas incluyen los intereses pactados que serán del ??????. POR CIENTO (??..%) calculados sobre saldos, y un ??????????. (monto/porcentaje) para la constitución del Fondo de Contingencia del Sistema de Refinanciación Hipotecaria. Todos los pagos estipulados en el presente deberán efectuarse en Pesos. En el caso de que las fechas de pago de las cuotas vencieran en días inhábiles bancarios o un día en el cual el FIDUCIARIO no realice operaciones con el público en la plaza del domicilio de pago, los pagos correspondientes deberán efectuarse el día hábil bancario inmediato posterior. A este efecto, se considerarán días inhábiles bancarios todos aquellos en los cuales las entidades

financieras estuvieran obligadas a tener cerradas sus puertas al público, según lo comunicado por el BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA o por disposición de autoridad competente. Todos los demás días calendarios se considerarán hábiles bancarios. CLAUSULA QUINTA. DOMICILIO DE PAGO. Conforme lo dispuesto en el inciso b), Artículo 17 de la Ley N° 25.798 y su reglamentación el DEUDOR deberá efectuar los pagos en ???????. (domicilio de la entidad financiera/sucursal del BANCO DE LA NACION ARGENTINA) sin necesidad de aviso previo o requerimiento de ninguna naturaleza. CLAUSULA SEXTA. MORA. La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna por la falta de pago de TRES (3) cuotas consecutivas o CINCO (5) cuotas alternadas emergentes del presente mutuo, o por incumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pactadas en la presente refinanciación. Son también supuestos de incumplimiento: a) la solicitud del DEUDOR de su quiebra o su petición por terceros o solicitud de concurso o su declaración en quiebra, y/o b) la formación de un acuerdo preconcursal con parte o todos los acreedores del DEUDOR, y/o c) la falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas presentadas por el DEUDOR para obtener la presente refinanciación, y/o d) el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas bajo la presente refinanciación, y/o e) la comprobación por el FIDUCIARIO o por la autoridad competente del incumplimiento de toda disposición legal o de todo otro requisito impuesto por autoridad competente necesario para el otorgamiento o mantenimiento de la presente refinanciación, y/o f) si el inmueble asiento del derecho real de hipoteca sufriera deterioro de grado tal que no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR, siempre que el DEUDOR no reponga la garantía disminuida por el deterioro o la refuerce o pague en efectivo una cantidad proporcional al deterioro del inmueble, dentro del plazo de QUINCE (15) días contados desde la fecha de la notificación del FIDUCIARIO en tal sentido. CLAUSULA SEPTIMA. CADUCIDAD DE LOS PLAZOS. La mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el DEUDOR bajo la presente refinanciación, en especial la falta de pago en término de los servicios de amortización e intereses o el acaecimiento de cualquiera de los supuestos enumerados en la cláusula precedente, permitirá al FIDUCIARIO declarar la caducidad de todos los plazos y, en consecuencia, exigir la inmediata e íntegra devolución y reembolso del capital adeudado, y la aplicación de los intereses compensatorios y punitivos pactados hasta la total devolución del capital adeudado con más los intereses y las costas y costos que se originen como consecuencia del procedimiento de ejecución. En todos los casos de mora, el saldo de capital adeudado devengará, además del interés compensatorio pactado, un interés punitivo equivalente al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del interés compensatorio, no pudiendo superar la tasa de interés punitivo máxima que fije el BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA. CLAUSULA OCTAVA. CANCELACION ANTICIPADA. En tanto el plazo se presume establecido en beneficio del DEUDOR, se deja a salvo la facultad de precancelar la presente refinanciación, en cualquier momento, siempre que se encontrare perfeccionada la subrogación por parte del FIDUCIARIO en los derechos del acreedor original del mutuo elegible identificado en el presente, abonando la totalidad de la deuda incluyendo los intereses devengados hasta la fecha de la precancelación. El DEUDOR deberá hacerse cargo de todos los gastos y costos, inclusive los impositivos que dicha precancelación origine. A los efectos del ejercicio de esta opción el DEUDOR deberá comunicar al FIDUCIARIO su decisión de cancelar en forma anticipada de manera fehaciente con una anticipación no menor a TRES (3) días de la fecha de precancelación, la cual deberá ser una fecha de pago del servicio de amortización e intereses. En el caso de cancelaciones parciales anticipadas los intereses se recalcularán sobre el nuevo saldo de capital adeudado. CLAUSULA NOVENA. INEXISTENCIA DE NOVACION. En caso de modificaciones relativas a aumentos o disminuciones de capital, prórroga del plazo, renovación de la presente refinanciación, o diferimiento del pago o por cualquier otro motivo; no se producirá novación y se conservará con todos sus efectos el origen de la presente refinanciación, y la antigüedad de la obligación del DEUDOR, manteniendo todas las garantías constituidas vigentes. CLAUSULA DECIMA. GASTOS. Todos los gastos, comisiones, honorarios o impuestos actuales o futuros que graven las operaciones instrumentadas bajo la presente, incluyendo la constitución, liberación y eventual reinscripción de la garantía hipotecaria, serán a cargo del DEUDOR. La cancelación se otorgará en la forma que establezca el FIDUCIARIO y, en su caso, ante el escribano que éste designe. También correrán por cuenta del DEUDOR los impuestos creados o a crearse que gravaren el capital o los intereses de esta operación. Los gastos que se generen por la cesión de derechos del acreedor de origen en favor del FIDUCIARIO, serán cancelados por este último, estableciéndose al respecto que la suma abonada por el FIDUCIARIO por tales conceptos será reintegrada por el DEUDOR, en la forma prevista en la reglamentación de la Ley N° 26.497. A tal efecto, el DEUDOR se obliga a suscribir un acuerdo por separado para instrumentar la financiación de dichos gastos, en forma previa a la cancelación de los mismos por parte del FIDUCIARIO. En lo que respecta a los honorarios profesionales y gastos judiciales originados en la ejecución hipotecaria que hubiere sido incoada contra el DEUDOR por su acreedor original con causa en el mutuo elegible que por el presente se refinancia, cuyo pago hubiere sido impuesto al DEUDOR, serán cancelados por el FIDUCIARIO una vez que su determinación se encontrare firme y pasada en autoridad de cosa juzgada de conformidad con lo establecido en el Artículo 4° de la Ley N° 26.497?

estableciéndose al respecto que la suma abonada por el FIDUCIARIO por tales conceptos será reintegrada por el DEUDOR en la forma prevista en la reglamentación de la mencionada ley. A tal efecto, el DEUDOR se obliga a suscribir un acuerdo por separado para instrumentar la financiación de dichos rubros, en forma previa a la cancelación de los mismos por parte del FIDUCIARIO.

**CLAUSULA DECIMOPRIMERA. CESION DEL CREDITO.**El FIDUCIARIO podrá transferir la presente refinanciación por cualquiera de los medios previstos en la ley, adquiriendo el o los cesionarios los mismos beneficios y/o derechos y/o acciones del FIDUCIARIO bajo el presente contrato. De optar por la cesión prevista en los Artículos 70 a 72 de la Ley N° 24.441 y sus modificaciones, la cesión de la presente refinanciación y su garantía podrá hacerse sin notificación al DEUDOR y tendrá validez desde su fecha de formalización, en un todo de acuerdo con lo establecido por el artículo de la precitada ley. El DEUDOR expresamente manifiesta que, tal como lo prevé la mencionada ley, la cesión tendrá efecto desde la fecha en que opere la misma y que sólo podrá oponer contra el cesionario las excepciones previstas en el mencionado artículo. No obstante, en el supuesto que la cesión implique modificación del domicilio de pago, el nuevo domicilio de pago deberá notificarse en forma fehaciente al DEUDOR.

**CLAUSULA DECIMOSEGUNDA. SUBROGACION DE DERECHOS.**El DEUDOR reconoce y acepta sin reservas que los pagos que el FIDUCIARIO efectúe al acreedor original tendrán los efectos de la subrogación legal, traspasándose todos los derechos, acciones y garantías que este último tuviera al fiduciario, tanto contra el deudor principal como sus codeudores. Serán de aplicación supletoria las disposiciones del Código Civil respecto de la subrogación. Los únicos pagos liberatorios del deudor serán los que éste efectúe al FIDUCIARIO por lo que el derecho real de hipoteca subsistirá hasta la íntegra satisfacción del monto adeudado. El inmueble con todas las mejoras que contiene y las que se introduzcan en el futuro que el DEUDOR ha gravado con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio en garantía del mutuo elegible, se encuentra ubicado en ?????? y su NOMENCLATURA CATASTRAL es la siguiente: ???.... Dicha hipoteca se constituyó por el monto de PESOS ??????? (\$.....) con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 3.111 del Código Civil.

**CLAUSULA DECIMOTERCERA. OTRAS OBLIGACIONES DEL DEUDOR.**Mientras subsista la Obligación Hipotecaria el DEUDOR se obliga a:

- mantener el bien gravado en perfectas condiciones de mantenimiento excepto el deterioro que el buen uso y el paso del tiempo puedan ocasionar, absteniéndose de ejecutar o permitir que se ejecute todo acto o contrato que pueda perjudicarlo o disminuir su valor. El FIDUCIARIO queda facultado para visitar o inspeccionar el inmueble en cualquier momento;
- no gravar, arrendar, alquilar, ceder, transferir, hipotecar o celebrar contratos constitutivos de anticresis, servidumbre, uso, usufructo, comodato, habitación, "leasing", fideicomisos u otros derechos que impliquen restricción sobre los bienes gravados ni permitir que un tercero ejerza derechos de retención sobre éste ni reconocer ninguna especie de restricción sobre el inmueble ni efectuar cualquier otro acto o hecho de disposición material o jurídica no enumerado en el presente párrafo que tenga por objeto o como consecuencia la disminución de la garantía hipotecaria, sin el consentimiento expreso del FIDUCIARIO;
- mantener al día el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y servicios correspondientes al inmueble gravado, tanto los presentes como los que más adelante puedan establecerse incluyendo los suministros de agua, gas, electricidad y servicio telefónico así como las demás cargas de cualquier orden o naturaleza que graven o afecten al inmueble;
- mantener al día el pago de las expensas comunes correspondientes al inmueble gravado;
- levantar cualquier embargo u otra medida cautelar trabada sobre el inmueble en la primera oportunidad procesal disponible;
- no introducir en el inmueble alteraciones o desmejoras que disminuyan o puedan disminuir su valor de garantía;
- no modificar su destino de vivienda familiar;
- suministrar a primer requerimiento del FIDUCIARIO, la información y documentación que acrediten la situación del inmueble, la situación económico-financiera de su grupo familiar y la autenticidad de las informaciones suministradas en oportunidad de acordar la presente refinanciación. La infracción por parte del DEUDOR a cualquiera de las obligaciones contraídas en esta cláusula, lo colocará en mora en las condiciones y con las consecuencias previstas para el caso de incumplimiento.

**CLAUSULA DECIMOCUARTA. DEBER DE INFORMACION.**En particular, dentro de las CUARENTA Y OCHO (48) horas de haberse producido el hecho, el DEUDOR deberá notificar al FIDUCIARIO de:

- todo cambio sobreviniente en su situación laboral o profesional, en su deuda bancaria y con proveedores o en sus ingresos o flujo de fondos que razonablemente afecten las condiciones o informaciones sobre el DEUDOR que el FIDUCIARIO tuvo en cuenta al momento de otorgar la presente refinanciación;
- cualquier garantía otorgada a terceros o;
- cualquier destrucción o deterioro del inmueble.

La infracción al deber de información colocará al DEUDOR en la misma situación de mora prevista en la cláusula precedente.

**CLAUSULA DECIMOQUINTA. PROCEDIMIENTO DE EJECUCION.**El solo incumplimiento de la parte deudora de TRES (3) cuotas consecutivas o de CINCO (5) cuotas alternadas emergentes del presente mutuo, una vez operada la subrogación legal del FIDUCIARIO en los derechos del acreedor original, dará derecho a la ejecución de la hipoteca, pudiendo el FIDUCIARIO optar, a su exclusivo criterio, por la vía de ejecución judicial o la del régimen especial de ejecuciones hipotecarias prevista en el Título V de la Ley N° 24.441 y sus modificaciones, prestando el DEUDOR expresa conformidad al efecto. El

FIDUCIARIO podrá solicitar la venta judicial del inmueble al contado o a plazos, en block o subdividido, y en la forma que lo crea más conveniente, por el martillero que él mismo designe, sirviendo de base para la venta el importe de capital adeudado que resulte establecido con más un TREINTA POR CIENTO (30%) de dicho importe que las partes fijan expresamente como tasación especial. En caso de fracaso del primer remate, se llevará a cabo MEDIA (1/2) hora después un nuevo remate sin base, adjudicándose el inmueble al mejor postor. Queda expresamente pactado que en caso de resultar el FIDUCIARIO o sus cesionarios adquirentes en subasta, quedarán eximidos de pagar seña y podrán compensar total o parcialmente el precio de compra con la deuda, debiendo calcularse esta última a la fecha en que el comprador deba depositar el saldo del precio. Las costas y gastos que origine el DEUDOR con motivo del incumplimiento quedan a su exclusivo cargo. Los montos adeudados por este concepto devengarán desde la fecha de su erogación, la tasa de interés punitorio contemplada en la Cláusula Séptima del presente contrato. Dentro de los DIEZ (10) días de dictada la sentencia de trance y remate, el DEUDOR deberá desocupar el inmueble, facultando el DEUDOR al FIDUCIARIO a solicitar el desalojo y desahucio del inmueble por la fuerza pública a costa del DEUDOR. CLAUSULA DECIMOSEXTA. REINSCRIPCION DE LA HIPOTECA. El DEUDOR autoriza al FIDUCIARIO a reinscribir la hipoteca cuantas veces fuera necesario, mientras no hubiere cancelado totalmente el capital y los intereses y demás accesorios de la presente refinanciación. Los gastos y honorarios correspondientes a dicha reinscripción estarán a cargo del DEUDOR, pudiendo el FIDUCIARIO exigir al DEUDOR el depósito de las sumas que deban abonarse. CLAUSULA DECIMOSEPTIMA. DERECHOS DEL FIDUCIARIO. En el caso de que en cualquier momento durante la vigencia de la presente refinanciación, se inicie una acción legal como consecuencia de la cual los derechos del FIDUCIARIO sobre el inmueble objeto de la garantía hipotecaria accesoria al mutuo elegible se pudieran ver significativamente afectados, el FIDUCIARIO tendrá derecho a llevar a cabo las acciones que sean necesarias para proteger el valor del inmueble y sus derechos sobre el mismo. Dichas acciones podrán incluir, entre otras, el pago de cualquier crédito que tenga privilegio sobre la presente refinanciación, presentaciones judiciales, pago de honorarios legales y la realización de cualquier tipo de reparaciones en el inmueble. CLAUSULA DECIMOCTAVA. PODERES. El DEUDOR confiere al FIDUCIARIO, PODER ESPECIAL IRREVOCABLE, en los términos de los Artículos 1977, 1980 y concordantes del Código Civil, por el plazo de vigencia de la refinanciación o hasta la cancelación total de las obligaciones derivadas de la misma, el que fuere mayor, para que en su nombre y representación, a) reinscriba la hipoteca cuantas veces fuere necesario y suscriba todo otro documento que fuere menester, con facultades de sustituir el mismo en quien resulte FIDUCIARIO titular de la presente refinanciación en el futuro; y b) lleve a cabo las acciones mencionadas en la cláusula precedente, pudiéndose sustituir dicho poder a favor de quien resulte en el futuro FIDUCIARIO titular de la presente refinanciación. Los importes que sean desembolsados por el FIDUCIARIO como consecuencia de lo dispuesto en la presente cláusula deberán ser reintegrados de inmediato por el DEUDOR al FIDUCIARIO al solo requerimiento de este último y mientras tanto devengarán intereses desde la fecha del desembolso a las tasas compensatorias y en su caso, intereses punitivos aplicables a la cuota. CLAUSULA DECIMONOVENA. CONSENTIMIENTO. PRESENTE en este acto desde su comienzo ???????? (nombre cónyuge), casada/o en ???????? nupcias con el DEUDOR, mayor de edad, hábil y DICE: Que le han sido explicadas las condiciones de la presente refinanciación, por lo que las acepta expresamente y que PRESTA EL CONSENTIMIENTO requerido por el Artículo 1277 del Código Civil para todas las obligaciones emergentes de la misma, en especial respecto de la hipoteca y para con su reinscripción si correspondiere. CLAUSULA VIGESIMA. JURISDICCION Y DOMICILIOS. A todos los efectos del presente las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios correspondientes al lugar de radicación del inmueble gravado con el derecho real de hipoteca, o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a opción del FIDUCIARIO, y constituyen domicilios en los ya mencionados precedentemente. Cualquier nuevo domicilio que constituya el DEUDOR a los efectos de la presente refinanciación deberá estar ubicado en la misma localidad, y su modificación sólo será oponible a la otra parte si mediare una notificación fehaciente con CINCO (5) días de antelación. Allí serán válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se practiquen. ANEXO II SOLICITUD DE REINCORPORACION AL FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIADATOS DEL DEUDOR: NOMBRE Y APELLIDO: PERSONA FISICA \_\_\_\_\_ SUCESION INDIVISA \_\_\_\_\_ (MARCAR CON X LO QUE CORRESPONDA) DOCUMENTO TIPO \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_ .CLAVE TRIBUTARIA C.U.I.T. \_\_\_\_\_ C.U.I.L. \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_ .DOMICILIO \_\_\_\_\_ TELEFONO \_\_\_\_\_ .DATOS DEL ACREEDOR NOMBRE Y APELLIDO/ RAZON SOCIAL DOCUMENTO TIPO \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_ .CLAVE TRIBUTARIA \_\_\_\_\_ C.U.I.T. \_\_\_\_\_ C.U.I.L. \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_ .DOMICILIO \_\_\_\_\_ DATOS DEL PROCESO JUDICIAL CARATULA \_\_\_\_\_ .JUZGADO INTERVINIENTE \_\_\_\_\_ .N° DE EXPEDIENTE \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.DECLARO QUE EL MUTUO CUYA REINCORPORACION SE SOLICITA, HA SIDO OPORTUNAMENTE DECLARADO ELEGIBLE Y, CONSECUENTEMENTE, HE SUSCRIPTO UN MUTUO DE REFINANCIACION CON EL BANCO DE LA NACION ARGENTINA, EN SU CARACTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA.DECLARO QUE EL MUTUO CUYA REINCORPORACION SE SOLICITA CUMPLE CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY N° 25.798 Y SUS MODIFICACIONES. A TAL EFECTO, ACEPTO QUE EL BANCO DE LA NACION ARGENTINA, EN SU CARACTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA, TOME COMO VALIDA TODA LA DOCUMENTACION QUE HE PRESENTADO OPORTUNAMENTE ANTE LA SUCURSAL ????. (completar nombre de la sucursal).DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE SON FIEL EXPRESION DE LA VERDAD, SIN OMISION NI FALSEDAD ALGUNA Y QUE LA MISMA SE REALIZA CONOCIENDO Y ACEPTANDO SIN RESERVAS LAS DISPOSICIONES DE LAS NORMAS QUE REGULAN EL SISTEMA DE REFINANCIACION HIPOTECARIA, EN ESPECIAL LAS FACULTADES DE CONTRALOR Y SANCIONATORIAS PREVISTAS EN LOS ARTICULOS 9 Y 10 DE LA LEY N° 25.798.FIRMA \_\_\_\_\_ ACLARACION \_\_\_\_\_ .