

CONTRATO DE MUTUO CON GARANTIA HIPOTECARIA

CONTRATO DE MUTUO CON GARANTÍA HIPOTECARIA

Escritura Número????- Hipoteca: ?- En la ciudad de??, a los ??días del mes de???? de???, ante mí,???, notario autorizante, titular de este registro número???, comparece el Sr. ??? (*nombre y apellido, estado civil, domicilio, CUIT, fecha nacimiento, DNI*) por una parte, y el Sr. ????? (*nombre y apellido, estado civil, domicilio, CUIT, fecha nacimiento, DNI*) por la otra, vienen por este acto a formalizar el siguiente contrato de mutuo con garantía hipotecaria en primer grado de acuerdo a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: El señor????, en adelante denominado EL ACREEDOR entrega al señor????, en adelante denominado EL DEUDOR en calidad de préstamo y éste acepta, la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES???, que el deudor recibe en este acto en dinero en efectivo y a su entera satisfacción por ante mí, que certifico, otorgado por la presente suficiente recibo en legal forma, obligándose a su devolución. SEGUNDA: EL DEUDOR se obliga a reembolsar el importe del préstamo en el plazo de ??años, por medio de cuotas de USD??iguales y consecutivas, con un plazo de gracia de ?? años, para el pago de la primera cuota de capital, o sea al cumplirse los??años de la fecha de la presente escritura, o sea el día?? de?? y las restantes el mismo día de los años subsiguientes. La deuda devengará un interés compensatorio mensual de ?? % (?? por ciento) que será pagadero mensualmente en forma ??? (*vencida/ adelantada*), debiendo pagar la primera cuota de interés el día?? de??, y las restantes el mismo día de los meses siguientes.

TERCERA: En seguridad y garantía de fiel cumplimiento en tiempo y forma de todas y cada una de las obligaciones emergentes del préstamo de dólares??, de sus intereses y accesorios, sin perjuicio de la obligación general que contrae con todos sus demás bienes, EL DEUDOR grava con derecho real de hipoteca en primer grado a favor del acreedor al inmueble de su propiedad cuyos datos se detallan a continuación: (*ubicación, entrecalles, piso y departamento, número de unidad funcional si es propiedad horizontal, número de matrícula o de folio real, y nomenclatura catastral*). El inmueble le corresponde al DEUDOR por?????, doy fe. De los certificados que se le agregan a la presente escritura resulta que EL DEUDOR no tiene inhibición para disponer de sus bienes y que el mencionado inmueble- cuyo dominio consta- no reconoce gravámenes como embargo, promesa de venta de plazos, hipoteca ni otro derecho real, ni contratos a favor de terceros (*locación/comodato, etc.*) conforme a los certificados expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha?? de?? de??números?No se adeudan tasas municipales, ni de servicios???, ni impuestos territoriales (en provincia), conforme los certificados de fecha??, números??CUARTA: Todos los pagos previstos en este contrato deben ser efectuados en billete dólar estadounidense que el deudor declara tener en su poder, renunciando a invocar la teoría de la imprevisión o a cualquier otra defensa derivada de las posibles variaciones de la cotización del dólar estadounidense. Para el caso que fuera materialmente imposible realizar el pago en esta moneda, debe EL DEUDOR hacerlo con la cantidad de PESOS que, vendidos en el mercado argentino, le permita al acreedor obtener como producido la cantidad de dólares necesarios para cancelar la deuda. El pago se debe efectuar en el domicilio de la calle????? o en el lugar que el acreedor indique en el futuro en forma fehaciente. La falta de pago de una cuota de capital o de intereses en el plazo, lugar y modo establecidos, o el cumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones, acarrea la mora de pleno derecho, sin necesidad de intimación previa extrajudicial o judicial, produciéndose entonces la caducidad de todos los plazos estipulados y pudiendo el acreedor exigir la cancelación de toda la deuda por todo concepto. QUINTA: Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula segunda, en caso de mora en el pago de alguna de las cuotas de capital o intereses, el interés compensatorio es aumentado en un?? por ciento sobre la tasa acordada, y además se le aplica en forma acumulativa un interés punitivo equivalente al?? por ciento de dicha tasa durante toda la duración de la mora y hasta la cancelación total del crédito y sus accesorios. SEXTA: EL DEUDOR puede cancelar la totalidad de la deuda, conforme art. 51 ley 2441, o efectuar pagos extraordinarios que excedan a las cuotas correspondientes, siempre que no estén en mora en el pago de los intereses y esto sea aprobado por el acreedor. Como compensación por los gastos que ello origine al acreedor, debe pagar el importe equivalente a un mes de interés calculados de la siguiente forma: en el primer caso, en base al capital adeudado, y en el segundo, el cálculo se efectúa sobre el importe del pago extraordinario que apruebe el acreedor. SÉPTIMA: EL DEUDOR tiene las obligaciones que se enumeran a continuación. A) Conservar el inmueble gravado en buenas condiciones de uso, pudiendo el acreedor inspeccionar el mismo cuando lo juzgue necesario y ordenar las reparaciones que estime convenientes, a cargo del deudor, si éste no las realiza dentro del término de??? días de notificado en forma fehaciente. B) Pagar puntualmente los impuestos y tasas que graven al inmueble hipotecado, debiendo exhibir al acreedor, cuando éste lo exija, los comprobantes de los respectivos pagos; en caso de falta de pago de alguno de ellos, el acreedor puede realizarlos, pudiendo repetir de inmediato lo pagado. C) Pagar los gastos que demande el presente contrato, de la siguiente manera??OCTAVA: EL DEUDOR no puede realizar los siguientes actos con relación al inmueble hipotecado: a) constituir nuevas hipotecas; b) constituir derechos reales de usufructo, uso, habitación, o anticresis; c) cualquier tipo de transmisión de la propiedad del inmueble; d) ceder el uso y goce a terceros; e) modificar la estructura de la

construcción; f) realizar demoliciones. NOVENA: EL DEUDOR debe notificar al acreedor sobre todo evento dañoso que afecte o pueda afectar al inmueble, reduciendo su valor. DÉCIMA: El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de EL DEUDOR, asumidas en las cláusulas octava y novena, otorga derecho al acreedor al exigir la inmediata cancelación de la deuda y en su caso proceder a la ejecución del crédito y venta judicial o extrajudicial del inmueble hipotecado, conforme el procedimiento especial previsto en el art. 52 y siguientes de la ley 244 También el acreedor puede proceder a la ejecución si el DEUDOR es embargado por terceros o si es concursado o declarado en quiebra. DÉCIMA PRIMERA: 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 un acuerdo 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 ?????????, 22. 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 mutuo fuese anulado. DÉCIMA SEGUNDA: En caso de subasta extrajudicial, la base está conformada por el monto de la deuda a la fecha de procederse a la venta, conforme art. 58 ley 2441, y los avisos deben -como mínimo- informar sobre la superficie cubierta, ubicación del inmueble, horario de visitas, estado de la deuda por tasas, impuestos, contribuciones y expensas, día, hora y lugar preciso de realización de la subasta. DÉCIMA TERCERA: Las partes acuerdan que, en caso que proceda, la subasta sea realizada por el martillero Sr. ???, con domicilio en?????, tel:???? En caso de cancelación del capital e intereses, la escritura de cancelación de hipoteca será realizada por ante el Escribano??, y los gastos de dicha cancelación quedan a cargo del DEUDOR. DÉCIMA CUARTA: Para todos los efectos judiciales o extrajudiciales, las partes constituyen los siguientes domicilios: EL ACREEDOR, en????????y EL DEUDOR, en?????, donde se tienen por válidas todas las Notificaciones que deriven del presente. DÉCIMA QUINTA: El acreedor puede solicitar la reinscripción de la hipoteca cuando lo estime necesario, sin necesidad de nueva escritura o intervención judicial. Leída que les fue a las partes otorgantes, las mismas se ratificaron en todo su contenido. Firmando por ante mí, doy fe.