

Modelo de Escrito

MODELO de CONTRATO de MUTUO con GARANTIA HIPOTECARIA En la ciudad de _____, a los __ días del mes de _____ de 20__, entre _____ (*nombre y apellido, tipo y N° de documento, domicilio*), en adelante EL DEUDOR y _____ (*nombre y apellido, tipo y N° de documento, domicilio*), en adelante EL ACREEDOR, se conviene celebrar este "contrato de mutuo con garantía hipotecaria" sujeto a las siguientes condiciones: **PRIMERO: OBJETO.** El deudor es titular del dominio del inmueble sito en _____ (*descripción completa, domicilio, ciudad, provincia, superficie, nomenclatura catastral, etc.*). Sobre este inmueble el deudor constituirá derecho real de hipoteca en primer grado, a favor del acreedor, en garantía del pago del mutuo que las partes celebran en acto separado. El deudor recibirá en el acto de la celebración de la escritura de mutuo con garantía hipotecaria la suma de \$ _____ (pesos ____). El deudor devolverá dicha cantidad al acreedor en __ cuotas de \$ _____ (pesos ____) cada una, pagaderas el __ de cada _____ (*mes, binestre, etc*) a partir del _____, más un interés _____ de ____% pagadero conjuntamente con la respectiva cuota. **SEGUNDA: AMORTIZACION DEL CAPITAL.** El deudor podrá hacer amortizaciones parciales y trimestrales (*u otro período de tiempo*) del capital en un monto no inferior al ____ % del capital originariamente adeudado. En ese caso quedarán para el acreedor los intereses ya adelantados por el trimestre que efectúe la amortización. **TERCERA: PAGO ANTICIPADO DE LA DEUDA.** El deudor podrá cancelar anticipadamente la deuda. En ese caso deberá indemnizar al acreedor con el importe de _____ de intereses y perderá los intereses adelantados por el trimestre (*u otro período de tiempo*) en que se efectúe la devolución. **CUARTA: DOMICILIO DE PAGO.** Todos los pagos deberán efectuarse en el domicilio del acreedor sito en _____. **QUINTA: SEGURO.** El deudor asegurará con seguro contra riesgo de incendio o destrucción total o parcial por cualquier causa el inmueble ofrecido en hipoteca por el monto de \$ _____ (pesos _____) y por el plazo del mutuo. El seguro deberá ser endosado a nombre del acreedor. El monto y plazo del seguro deberá ser ampliado en caso de actualización del capital o atraso en la devolución y el deudor deberá endosar en todos los casos la respectiva póliza a favor del acreedor. **SEXTA: FALTA DE PAGO.** Conforme lo acordado en el instrumento de mutuo suscripto entre las partes, la falta de pago de una de las cuotas o del servicio de interés, colocará al deudor en estado de mora en forma automática y registrará en ese supuesto un interés punitivo de ____% ____ (*indicar período de tiempo*), que se aplicará sobre el capital y los intereses adeudados y hasta el efectivo pago. El acreedor podrá iniciar en forma inmediata la ejecución hipotecaria. La base del remate será la suma del capital, interés, interés punitivo, costas y todos aquellos conceptos que el deudor adeude a la fecha del remate. Los acreedores hipotecarios podrán proponer martillero y establecer las condiciones de publicidad y designar escribano para protocolizar las actuaciones. **SEPTIMA: CADUCIDAD DE PLAZOS.** Los plazos acordados también caducarán de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna, judicial o extrajudicial cuando con relación al deudor se pidiere o decretare su quiebra o concurso y con relación al inmueble gravado se realicen los actos que se enumeran a continuación y cuyas consecuencias serán inoponibles al acreedor: a) locación, cesión; préstamo de uso, total o parcial, constitución de servidumbre, usufructo, uso, habitación o anticresis; b) cambio de destino del inmueble hipotecado y c) cualquier acto de disposición material o jurídica que directa o indirectamente tenga la consecuencia de disminuir el valor del inmueble. En caso de caducidad de los plazos el capital se hará exigible con las modalidades y penalidades exigidas en la cláusula anterior. **OCTAVA: OBLIGACIONES DEL DEUDOR.** El deudor se obliga a abonar a cada vencimiento los impuestos, tasas y contribuciones que lo gravan. La falta de cumplimiento de estas obligaciones autorizará al acreedor a exigir por medio fehaciente al deudor su cumplimiento en el plazo de ____ días corridos bajo apercibimiento de realizarlo el acreedor por su cuenta y a costa del deudor. En ese supuesto se producirá también la caducidad de los plazos acordados y se aplicará lo previsto en las cláusulas sexta y séptima. El deudor está obligado a mantener en buen estado de uso y conservación el inmueble hipotecado. En caso que se produjeran deterioros que disminuyan el valor del inmueble hipotecado, el acreedor podrá solicitar, previa estimación de los deterioros, el depósito en el plazo de diez días corridos de lo que ellos importen o bien demandar un suplemento a la hipoteca, que también deberá constituirse en el plazo de ____ días corridos. La falta de cumplimiento por el deudor de cualquiera de estas obligaciones provocará la caducidad de los plazos acordados y se aplicará lo previsto en las cláusulas sexta y séptima. **NOVENA: DERECHO DE INSPECCION.** El acreedor está facultado para inspeccionar periódicamente el inmueble y requerir la documentación pertinente a fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el deudor. **DECIMA: DESTINO DEL INMUEBLE.** El deudor declara que el inmueble será destinado a _____. **DECIMOPRIMERA: ESCRITURACION.** La garantía hipotecaria será escriturada en favor del acreedor el día _____ por ante el escribano _____ (*nombre y apellido, domicilio, etc*), quien notificará en forma fehaciente a las partes la hora fijada para la celebración del acto. El deudor acepta que el título de propiedad del inmueble hipotecado sea retenido por el acreedor hasta tanto el crédito y los intereses sean pagados. **DECIMOSEGUNDA: INCUMPLIMIENTO.** En caso que cualquiera de las partes debidamente citada no concurriera al acto de la escrituración, quedará

constituida en mora en forma automática, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna y se hará pasible de una multa diaria de \$ ____ (pesos ____), la que será exigible por vía ejecutiva. Ello, sin perjuicio de que la parte cumplidora podrá declarar resuelto el contrato y exigir judicialmente el pago de los daños y perjuicios que correspondan.DECIMOTERCERA: *GASTOS*. Son a cargo del deudor los gastos y honorarios correspondientes a la escritura del mutuo con garantía hipotecaria así como también los necesarios para la inscripción, reinscripción y cancelación de la hipoteca por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de _____.DECIMOCUARTA: *ASENTIMIENTO CONYUGAL*. _____ (*nombre y apellido, tipo y N° de documento, etc*), esposa/o del deudor, presta su conformidad con la constitución de derecho real de hipoteca aquí pactada y compromete su presencia para el acto de la escrituración.DECIMOQUINTA: *SUBASTA DEL INMUEBLE*. En caso de subasta del inmueble, el deudor acepta: que el martillero sea designando por el acreedor, que el inmueble saldrá a la venta desocupado, con la base de la deuda por todo concepto a la fecha de la subasta y los acrecidos estimados hasta la fecha presunta de cobro. En caso que el remate fracasare por falta de postores, el acreedor podrá a su elección pedir se le adjudique en pago por la base, o bien disponer un nuevo remate reduciendo la base en un 25 %. En este último caso y si el remate también fracasare por falta de postores, se ordenará la venta sin limitación de precio salvo que el acreedor solicitara su adjudicación e n pago por la base del segundo remate.DECIMOSEXTA: *RENUNCIAS PROCESALES*. En caso de ejecución de esta hipoteca, el deudor renuncia desde ya a todos los trámites, excepciones y defensas que no fueren expresamente irrenunciables de acuerdo con las leyes procesales en vigencia. El deudor renuncia a recusar sin causa al Juzgado en que quede radicada por el acreedor la ejecución hipotecaria.DECIMOSEPTIMA: *DOMICILIOS*. Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales derivados del presente boleto, el acreedor constituye domicilio en _____, y el deudor en _____. Ambas partes se someten a la competencia ordinaria de los Tribunales _____ para todos los efectos derivados de este contrato y renuncian a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor.