



A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref.: Circular
LISOL 1 - 123.
OPRAC 1 - 395.
Integración de requisitos de
liquidez. Modelo de contrato
para hipotecas

Nos dirigimos a Uds. para comunicarles que esta Institución, con fecha 12.10.95, adoptó la siguiente resolución:

"1. Incorporar al punto 1.3. de la resolución difundida por la Comunicación "A" 2350 (texto según las Comunicaciones "A" 2353 y 2359) los siguientes conceptos:

"1.3.1.6. 1% del saldo de deuda por capitales de los préstamos hipotecarios para vivienda formalizados a partir del 15.10.95 en los términos del contrato modelo adoptado por las entidades financieras y originados y llevados a cabo bajo las pautas establecidas por el Banco Hipotecario Nacional o DB Program Manager S.A. (Deutsche Morgan Grenfell), siempre que se trate de clientes clasificados en situación o cumplimiento normal (categoría 1).

Este concepto podrá ser computado en su totalidad como integración del requisito mínimo de liquidez de cada período, sin limitación alguna.

1.3.1.7. préstamos con garantía hipotecaria que reúnan las condiciones señaladas en el punto 1.3.1.6., certificados de participación y títulos representativos de deuda emitidos por los fiduciarios, respecto de fideicomisos referidos a los citados préstamos hipotecarios, siempre y cuando la entidad local sea titular del derecho de ejercer una opción de venta de la cartera o de los valores que pueda ejercerse en cualquier momento dentro de los siguientes 60 días, observando todos los demás recaudos contenidos en el punto 1.3.1.5. (según la Comunicación "A" 2359).

Este concepto podrá ser computado como integración de los requisitos de liquidez dentro del tope establecido para el conjunto conformado por los puntos 1.3.1.2., 1.3.1.3. y 1.3.1.5. (máximo: 50%) y, considerado en forma individual dentro de ese margen, no podrá



exceder el 5% de los requisitos del pertinente período."

2. Establecer que en las operaciones de préstamos hipotecarios para vivienda formalizados en los términos del contrato modelo adoptado por las entidades financieras, se utilizará la base de 360 días como divisor fijo a los fines de la aplicación de la tasa de interés anual pactada.

En el caso de que en dichos préstamos se pacte el sistema de amortización francés, para el cálculo de la cuota periódica se empleará la siguiente fórmula:

$$c = (D * i * (1+i)**n) / (((1+i)**n) - 1)$$

donde:

c : cuota periódica.

D : saldo adeudado (por capital) al fin del período de que se trate.

i : tasa de interés periódica. Se obtiene de la siguiente expresión:

$$i = r / (m * 100)$$

donde:

r : tasa de interés nominal anual, en tanto por ciento.

m : cantidad de períodos de pago pactada en un año (12 si se trata de cuotas mensuales, 4 si se trata de cuotas trimestrales, 2 si se trata de cuotas semestrales, etc.).

n : cantidad de cuotas que restan abonar incluida la que se calcula.

La cuota periódica incluye los intereses del período calculados sobre el saldo adeudado de acuerdo con la tasa pactada y una porción de amortización del capital que se obtiene de restar los intereses al importe de la cuota."

En anexo les acompañamos el contrato modelo aludido en el punto 1. de la resolución precedente, en torno del cual se ha logrado consenso por parte de entidades financieras, a través de las asociaciones de Bancos Argentinos y de Bancos de la República Argentina y del Banco Hipotecario Nacional y en el que también han tenido participación empresas locales e internacionales dedicadas a diseñar programas de "securitización" de hipotecas.



No obstante, les señalamos que ello no implica que esta Institución formule opinión o aprobación respecto de ese contrato, por lo que no asume responsabilidad alguna por su contenido desde el punto de vista legal, siguiendo el criterio que habitualmente es empleado en cuanto a la instrumentación de las operaciones de crédito, sin perjuicio de lo cual las entidades deben adoptar los recaudos pertinentes para observar adecuadamente las disposiciones reglamentarias dictadas en la materia.

Finalmente, les aclaramos que no existen impedimentos para llevar a cabo programas de originación, financiación y titulización de hipotecas que desarrollen otras entidades o empresas, previa presentación y aprobación por el Banco Central a los fines de su cómputo como integración de los requisitos de liquidez.

Saludamos a Uds. muy atentamente.

BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA

Alfredo A. Besio
Gerente de Normas para
Entidades Financieras

Miguel A. Kiguel
Subgerente General
Area de Economía y Finanzas

ANEXO



+-----+
I B.C.R.A. I CONTRATO MODELO DE MUTUO CON I Anexo a la I
I I GARANTIA HIPOTECARIA I Com. "A" 2385I
+-----+

En la Ciudad de, Provincia de, a losdías del mes dede
COMPARECEN:
....., personas capaces y de mi conocimiento. INTERVIENEN:
....., en su propio nombre (tomador del mutuo), en adelante el DEUDOR y en nombre y representación de, en adelante EL BANCO o EL ACREEDOR. Los COMPARECIENTES resuelven celebrar el siguiente contrato de mutuo con garantía hipotecaria sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

I - CONTRATO DE MUTUO

Primera. Objeto. Monto. El BANCO otorga al DEUDOR, en calidad de préstamo, la cantidad de Dólares Estadounidenses billete (u\$s.....), importe que el DEUDOR recibe del representante del BANCO en este acto, en billetes de dicha moneda, sirviendo el presente de suficiente recibo o carta de adeudo. Acto seguido, el DEUDOR entrega al BANCO la suma de U\$S..... a los efectos de hacer frente al pago (de la comisión de (NOMBRE COMISION DEL BANCO) así como de los siguientes gastos (ENUMERAR GASTOS PAGADEROS POR EL CLIENTE EN LA FECHA DEL DESEMBOLSO DEL PRESTAMO). El préstamo será destinado a la adquisición (refacción/ampliación) del inmueble que en este acto se hipoteca, que constituirá su vivienda familiar y permanente.

Segunda. Declaración jurada del tomador: El DEUDOR declara bajo juramento: a) Que ejerce la capacidad legal, patrimonial, económica y financiera requerida por la normativa que regula el mutuo como así también conoce todas y cada una de las disposiciones y normas del Banco Central de la República Argentina relativas a este tipo de financiaciones, incluso las sujetas a condiciones especiales, a las que se compromete a atenerse en un todo, b) Que la antigüedad de la edificación del inmueble, no supera los años, c) Que el monto recibido en mutuo, no supera el% del valor total del inmueble, d) Que tanto el tomador del mutuo como el grupo familiar conviviente, dispone de ingresos mensuales permanentes y suficientes que aseguran el reintegro del monto recibido en los plazos y condiciones pactadas, e) que acepta expresamente las verificaciones que realizará el acreedor y que en caso de comprobarse la falta de veracidad, falseamiento u ocultación total o parcial de la información suministrada, ello originará la caducidad de plazos en los términos de la cláusula Decimosegunda del presente, a más de las sanciones civiles y penales que correspondan.



Tercera. Plazo. El mutuo se otorga por el plazo de, por lo cual el vencimiento de la última cuota de amortización según se pacta en la cláusula siguiente operará el

Cuarta. 4.1. Forma de amortización del capital. El DEUDOR se obliga a restituir el capital prestado en cuotas mensuales y consecutivas, con vencimiento la primera el día..... y las restantes el.... de cada mes o el siguiente día hábil bancario en su caso, cuyo importe resultará de la aplicación del denominado "sistema francés, conforme la fórmula establecida en la Comunicación del B.C.R.A.. (Si el préstamo es a tasa fija redactar: "El importe de cada cuota se fija en la suma de u\$s ". Si el préstamo es a tasa variable redactar: "La cuota inicial se fija en la suma de u\$s, dicho importe variara mes a mes de acuerdo con la determinación de la tasa de interés estipulada en la cláusula Quinta).

Si se prevé sistema de amortización alemán, la cláusula Cuarta se redactaría de la siguiente forma:

"Cuarta. Amortización del Capital. El DEUDOR se obliga a restituir el capital prestado encuotas mensuales y consecutivas, con vencimiento la primera el día...y las restantes el.... de cada mes o el siguiente día hábil bancario en su caso. El importe de cada cuota será equivalente a la cantidad que resulte de la división del saldo de capital adeudado por el número de cuotas a vencer, incluida la que motiva el cálculo".

Quinta. 5.1. Interés. A partir del día de la fecha y hasta su efectivo pago, el préstamo devengará un interés compensatorio vencido sobre saldos pagadero por períodos mensuales, conjuntamente con las cuotas de amortización de capital. (Si se pacta tasa fija, redactar: "La tasa de interés del préstamo será del ... % nominal anual, equivalente al% efectivo mensual". Si el préstamo es a tasa variable redactar: "Junto con cada cuota de capital el deudor deberá pagar un interés variable calculado sobre el saldo del capital adeudado, por el plazo mensual transcurrido. Dicho interés será equivalente a (cada Banco fijará criterios objetivos de definición) excluido el Impuesto al Valor Agregado o cualquier otro impuesto vigente o futuro, que en caso de corresponder, será a cargo de la parte deudora y se cancelará conjuntamente con cada pago de interés. La parte deudora se compromete a informar al Banco su situación frente al IVA y en caso de no hacerlo, el Banco la considerará como responsable no inscripta con todas las consecuencias fiscales respectivas emergentes de dicha categoría tributaria. La tasa del primer período será de% nominal anual, equivalente al% efectivo mensual".

Sexta. Gastos y comisiones. Retenciones Impositivas. A la cuota de capital con más los intereses pactados de acuerdo con lo establecido en la cláusula Quinta precedente (se le adicionará el importe correspondiente a la comisión para el BANCO, por la administración del crédito, que será equivalente al ... por ciento (... %) del monto de cada cuota. Optativa para el BANCO). Asimismo, se adicionará la



suma correspondiente al pago del seguro de vida y sobre el inmueble, que se establecen en el presente contrato. Todas las sumas de dinero pagaderas por el DEUDOR bajo el presente Contrato serán abonadas libres y exentas, sin retención o deducción, de cualquier impuesto, tasa o gravamen de cualquier índole, presente o futuro, aplicado, gravado, cobrado o retenido por cualquier autoridad, salvo que la retención o deducción de tales impuestos, tasas o gravámenes este requerida por la ley o disposición aplicable. En tal caso, el DEUDOR pagará los importes adicionales necesarios para que los montos netos que perciba el BANCO (luego de tomar en cuenta tal retención o deducción) sean iguales a los montos que el BANCO hubiera recibido de no haberse requerido la retención o deducción de dichos impuestos o derechos. Queda expresamente establecido que la presente cláusula será de aplicación aun en los casos en que las retenciones o deducciones no hubiesen correspondido ser efectuadas, o bien efectuadas a una tasa diferente, de no haberse producido una cesión del crédito instrumentado por la presente.

Séptima. 7.1. Moneda de pago. Todos los pagos estipulados en el presente contrato deberán efectuarse en dólares estadounidenses de libre disponibilidad, y no en otra moneda y reconoce en forma expresa, firme, irrevocable e incondicional que la totalidad de las obligaciones de pago a su cargo emanadas del presente préstamo se mantendrán vigentes y exigibles hasta tanto el BANCO hubiere recibido la exacta cantidad de dólares estadounidenses que correspondiere ser abonada bajo el préstamo que por el presente se instrumenta. Para el supuesto de que a través de la puesta en vigencia de una norma legal, o por cualquier otra razón, el mercado libre de cambios existente al día de la fecha dejará de existir, o por cualquier otro medio se prohibiera la libre compra y venta de dólares estadounidenses en casas de cambio y/o entidades financieras, o por cualquier motivo no fuere posible obtener dólares estadounidenses en la plaza de Buenos Aires, o bien en el caso que el préstamo que por la presente se instrumenta haya sido cedido a una entidad domiciliada en el exterior o bien al fiduciario de un fideicomiso financiero establecido bajo el marco de la Ley 24.441 a los efectos de llevar a cabo una operación de titulización en los mercados locales e internacionales, para que dicha entidad pueda transferir los dólares estadounidenses que reciba del DEUDOR bajo el presente Contrato al exterior, el BANCO a su sola opción podrá optar entre : (a) mantener vigente la obligación del DEUDOR de cancelar sus obligaciones bajo el presente contrato solamente a través de la entrega de dólares estadounidenses, o bien (b) exigir al DEUDOR que abone los importes adeudados mediante la entrega al BANCO de la cantidad de pesos que fuera necesaria para adquirir en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires o en el Mercado Abierto Electrónico S.A. (el "MAE"), una cantidad tal de Bonos Externos de la República Argentina, de cualquier serie y valor (en adelante "Bonex"), o ante la falta, insuficiencia o ausencia de Bonex, cualquier otro título público denominado y pagadero en dólares estadounidenses, emitido por el Gobierno de la República Argentina, de



cualquier serie o valor, que cotice en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y/o en el MAE y que sea posible ser adquirido en los Estados Unidos de América, a elección del BANCO, que vendidos en el mercado de Nueva York, Estados Unidos de América, equivalga a los dólares estadounidenses adeudados por el DEUDOR bajo el presente contrato (en adelante los Bonex y/o los títulos públicos en dólares estadounidenses emitidos por el Gobierno de la República Argentina antes señalados, serán denominados como los "Títulos"). A los efectos de determinar el valor de compra en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, se estará a la cotización contado, 24 horas, de los títulos a las horas del día en que se efectúe el pago. Para determinar el valor de venta de los títulos contra dólares estadounidenses en Nueva York, Estados Unidos de América, se estará al promedio del precio comprador y vendedor a esa fecha publicado por el diario El Cronista y en su defecto, cualquier otra publicación especializada y/o fuente de información a elección del BANCO. En todos los casos, a fin de determinar el valor de las citadas transacciones, se deberán agregar los importes correspondientes a los gastos, comisiones e impuestos de las mismas, los que estarán a exclusivo cargo del DEUDOR. En el supuesto de que a la fecha de pago de las obligaciones del DEUDOR no hubiera títulos que cotizarán en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y/o no fuera posible vender los títulos en Nueva York, Estados Unidos de América, el BANCO podrá exigir al DEUDOR que cancele sus obligaciones abonando la suma de pesos que fuera necesaria para adquirir en Nueva York, Estados Unidos de América, los dólares estadounidenses adeudados al BANCO, de acuerdo a la tasa de cambio de pesos contra dólares estadounidenses, que cotice en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos de América, a elección del BANCO, Citibank N.A., The Chase Manhattan Bank N.A. o Morgan Guaranty Trust Company of New York, a las 19.30 horas del día de pago. Sin perjuicio de lo anterior, la aplicación de cualquiera de los procedimientos antes descriptos bajo el apartado b) solo tendrá efectos cancelatorios en la medida en que como resultado de los mismos el BANCO hubiese recibido la exacta cantidad de dólares estadounidenses que correspondiere ser abonada en la fecha de que se trate (i) en la Argentina o (ii) exclusivamente en el exterior en el caso que existiesen prohibiciones o restricciones para que se pudiesen transferir los dólares estadounidenses que se reciban como consecuencia de la aplicación de dichos procedimientos en el caso que el préstamo que por la presente se instrumenta haya sido cedido a una entidad domiciliada en el exterior o bien al fiduciario de un fideicomiso financiero establecido bajo el marco de la Ley 24.441 a los efectos de llevar a cabo una operación de titulización en los mercados locales e internacionales.

7.2. Manifestación del DEUDOR. Renuncia a la imprevisión. El DEUDOR declara haber examinado detallada y cuidadosamente la actual situación de los mercados involucrados, especialmente el inmobiliario, el financiero y el cambiario, y manifiesta que ha tenido en cuenta la posibilidad de fluctuaciones en dichos mercados, y en la cotización de la moneda de pago definida en el punto 7.1. precedente, por lo que renuncia expresa e irrevocablemente



a invocar imprevisión, onerosidad sobreviniente, lesión enorme, abuso de derecho, en orden a cancelar cualquiera de sus obligaciones de pago bajo el presente contrato con una moneda distinta o con una cantidad menor de aquella a cuyo pago se ha obligado, o cualquier otra causal que tenga por objeto la revisión de lo pactado, o la revisión de las pautas de equivalencia previstas. Consecuentemente, el DEUDOR asume y toma a su cargo cualquier circunstancia presente o futura (incluyendo especialmente circunstancias de caso fortuito o de fuerza mayor) que pudiera afectar el mercado de cambios o mecanismos para la obtención de dólares estadounidenses o impida o haga más onerosa la adquisición de la especie de moneda extranjera debida bajo el presente contrato, obligándose, en cualquier supuesto, a cancelar la totalidad de sus obligaciones entregando la exacta cantidad de dólares estadounidenses que adeuda por todo concepto.

Octava. Domicilio de pago. Los pagos deberán efectuarse en el domicilio del BANCO o donde este indique por escrito en el futuro al DEUDOR, dentro del horario de atención al público mediante dólares estadounidenses billete o transferencia de dólares estadounidenses a la cuenta que indique el BANCO, sin necesidad de aviso previo o requerimiento de ninguna naturaleza. En caso de optarse por el pago mediante transferencia, todos los gastos involucrados en la misma estarán a cargo del DEUDOR. El DEUDOR reconoce y acepta que toda demora en el pago no imputable al BANCO y derivada de pagos efectuados mediante valores para ser presentados al cobro (cheques, giros, etc.), o por intermedio de bancos, correo, comisionistas, terceros eventuales, etc., correrá a su cargo y se considerará exclusivamente causada y de responsabilidad exclusiva del DEUDOR, ya que se considerará fecha de pago válida a todos los efectos únicamente a aquella en la cual resulte posible al BANCO hacer efectivo el cobro de sus créditos bajo el presente. En caso que las fechas de pago de capital o intereses bajo el presente Contrato vencieran en días inhábiles bancarios, los pagos correspondientes deberán efectuarse el día hábil bancario inmediato posterior. A este efecto, se considerará día inhábil bancario todo aquel en el cual los bancos comerciales estuvieran obligados a tener cerradas sus puertas al público por disposición de autoridad competente en la Ciudad de Buenos Aires o, en el caso que deban ser aplicados los procedimientos alternativos para el pago en dólares estadounidenses establecidos en el punto b) de la cláusula Séptima, en la Ciudad de Nueva York, no considerándose tales los que fueran feriados optativos. Todos los demás días calendarios se considerarán hábiles bancarios.

Novena. Débito automático. Otras compensaciones. El BANCO queda expresamente facultado para debitar, previa conversión a pesos, si correspondiere, todo importe adeudado bajo el presente contrato ya sea capital, intereses, intereses punitivos, impuestos, gastos, comisiones o cualquier otro importe cuyo pago o reembolso este a cargo del DEUDOR bajo el presente contrato (ya sea en las fechas originales de pago previstas en el presente



contrato o en la fecha anterior que corresponda de declararse la caducidad anticipada del préstamo de conformidad con lo previsto en la cláusula Decimosegunda) de las cuentas corrientes, cajas de ahorro u otras cuentas a la vista del DEUDOR (ya sea abiertas a su nombre o a su orden indistinta con otras personas), aun en descubierto y sin interpelación alguna, sin que esos débitos configuren novación, por lo que se mantendrán vigentes las garantías existentes incluyendo la hipoteca que por la presente se constituye en un todo de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 3109 y 803 del Código Civil y 773 del Código de Comercio. Los gastos originados en las eventuales operaciones de cambio serán a cargo del DEUDOR. El DEUDOR renuncia al derecho de cerrar sus cuentas corrientes mientras subsista el presente crédito. El DEUDOR presta conformidad para que los intereses que se devenguen con motivo de los saldos deudores que se produzcan en su cuenta corriente sean debitados y capitalizados una vez por mes calendario y en la fecha que el BANCO determine. El BANCO podrá variar la fecha y el plazo de las capitalizaciones, sirviendo de suficiente notificación el aviso de débito en cuenta que se efectúe por tales conceptos. Las facultades del BANCO establecidas en la presente cláusula podrán ser ejercidas por cuenta propia mientras detente la titularidad del crédito que por la presente se instrumenta, así como por cuenta y orden de los futuros cesionarios del crédito en caso que el BANCO continuase a cargo de la cobranza de los pagos como agente de cobro de los cesionarios.

Décima. Si a juicio del Banco ocurriere cualquiera de las siguientes circunstancias: a) se produjera cualquier cambio de las leyes o reglamentaciones de manera que esos cambios o modificaciones impidan al BANCO mantener el préstamo en las condiciones convenidas en este contrato; b) se establezcan, modifiquen o hagan aplicables nuevos requerimientos de la autoridad de aplicación respecto de reservas, capital, depósitos especiales, posiciones de liquidez, valuaciones de activos o similares o se modifiquen las disposiciones referidas a la capacidad prestable del BANCO, que tuvieran como consecuencia hacer más gravoso para el BANCO mantener el préstamo en las condiciones de este contrato, o por motivos de carácter extraordinario o imprevisible se produjeran alteraciones en el mercado que imposibiliten al BANCO mantener el préstamo en las condiciones convenidas en el presente; en cualquiera de estas circunstancias, el BANCO lo notificará al DEUDOR. Dentro de los cinco días contados a partir de la fecha de la notificación, las partes negociarán de buena fe el establecimiento de condiciones alternativas que reduzcan los efectos de las circunstancias antes mencionadas y tiendan a restablecer el equilibrio contractual. En caso que no se llegare a un acuerdo, el BANCO podrá decretar la caducidad de los plazos, y el DEUDOR deberá cancelar el saldo de capital adeudado y los intereses compensatorios devengados hasta la fecha de efectivo pago, dentro de los cinco días subsiguientes al vencimiento del período de cinco días antes mencionado. Quedará a cargo del DEUDOR todo costo adicional, daño emergente o lucro cesante que sufriere el BANCO durante el



período que transcurra entre la notificación de que se han verificado los hechos mencionados en los incisos a), b) o c) y la fecha del eventual acuerdo o de la cancelación anticipada del préstamo, en atención a que la obligación del BANCO relativa al mantenimiento del préstamo está vinculada a la estabilidad de las actuales condiciones.

Decimoprimer. Mora. La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna al vencimiento de las obligaciones pactadas en el presente contrato de mutuo hipotecario. La mora se originará también de pleno derecho por: 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 el presente préstamo, y/o d) el cierre de alguna de las cuentas corrientes bancarias de las que el DEUDOR sea titular o la suspensión del servicio de pago de cheques por el libramiento de cheques sin fondos de acuerdo con las reglamentaciones del Banco Central de la República Argentina, y/o e) el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato, en especial, las asumidas al constituir la hipoteca que garantiza el mismo, y/o f) la comprobación por el BANCO o por la autoridad competente del incumplimiento de toda disposición legal o de todo otro requisito impuesto por el Banco Central de la República Argentina u otra autoridad competente necesario para el otorgamiento o mantenimiento del crédito y/o g) el incumplimiento de cualquier otra obligación que por cualquier causa tuviere el DEUDOR con el BANCO, y/o h) si se trabasen embargos, inhibiciones o cualquier otra medida cautelar contra el DEUDOR o cualquiera de sus bienes, incluido el inmueble que por la presente se hipoteca, y/o i) si ocurriera un cambio o acontecimiento sustancialmente desfavorable en las condiciones económicas, financieras o patrimoniales del DEUDOR que diera motivo razonable para suponer que el DEUDOR no podrá cumplir u observar puntualmente sus obligaciones bajo el presente contrato, y/o j) si el inmueble que por la presente se hipoteca sufriera deterioro de grado tal que nocubra 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 días contados desde la fecha de la notificación del BANCO en tal sentido, y/o si se produjera cualquier alteración que a juicio del BANCO ocasionara un cambio fundamental en las condiciones básicas tenidas en cuenta para el otorgamiento del préstamo instrumentado por el presente. En todos los casos de mora, el BANCO podrá compensar total o parcialmente su crédito con fondos o valores u otros bienes de cualquier naturaleza que estuvieran depositados en el BANCO o en cualquiera de sus filiales en el exterior a nombre u orden del DEUDOR, sin necesidad de interpelación alguna, pudiendo el BANCO proceder a la venta de los mismos al precio de mercado y aplicar el neto producido de la venta a fin de hacer efectiva la



compensación.

Decimosegunda. Caducidad de plazos. La mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el DEUDOR en virtud del presente contrato de mutuo hipotecario, 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 Decimoprimera permitirá al BANCO declarar la caducidad de todos los plazos y, en consecuencia, a exigir la inmediata e integra devolución y reembolso del capital desembolsado y prestado, 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.

Decimotercera. En todos los casos de mora, el saldo de capital adeudado devengará, además del interés compensatorio pactado, un interés punitivo equivalente al 50 % de dicho interés compensatorio, o a la tasa máxima autorizada por el B.C.R.A., el que fuere mayor. El BANCO podrá reclamar, además de los intereses compensatorios y punitivos convenidos, una suma destinada a la indemnización de todos los daños y perjuicios ocasionados por dicha mora, cuando tales daños no resulten compensados a través de la aplicación de los mencionados intereses.

Decimocuarta. Cesión del crédito. El BANCO podrá transferir el presente crédito hipotecario por cualquiera de los medios previstos en la ley, adquiriendo el o los cesionarios los mismos beneficios y/o derechos y/o acciones del BANCO bajo el presente contrato. De optar por la cesión prevista en los artículos 70 a 72 de la Ley 24.441, la cesión del crédito 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 72 de la ley precitada. 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 solo 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. Se considerará medio fehaciente la comunicación del nuevo domicilio de pago contenida en la respectiva boleta de pago enviada por el acreedor al DEUDOR. Habiendo mediado modificación del domicilio de pago, no podrá oponerse excepción de pago documentado, en relación a pagos practicados a anteriores cedentes con posterioridad a la notificación del nuevo domicilio de pago.

Decimoquinta. Cancelaciones anticipadas. En la presente operación, el plazo se presume establecido en beneficio de ambas partes, dejando a salvo la facultad del DEUDOR de precancelar el crédito en cualquier momento, abonando la totalidad de la deuda incluyendo los intereses devengados hasta la fecha de la precancelación. En este último caso, el BANCO tendrá derecho a exigir el pago del% del



capital adeudado como compensación por cancelación anticipada, si la precancelación se hiciera efectiva antes de que hubiere transcurrido la cuarta parte del plazo total estipulado, compensación que el DEUDOR expresamente acepta como compensación razonable a los fines del artículo 51 de la Ley 24.441, renunciando en forma expresa e irrevocable a efectuar reclamo alguno en tal sentido. Asimismo, el DEUDOR deberá hacerse cargo de todos los gastos y costos, inclusive (aunque no limitado a) los impositivos, que dicha precancelación originare. A los efectos del ejercicio de esta opción el DEUDOR deberá comunicar al BANCO su decisión de cancelar el crédito en forma anticipada de manera fehaciente (decisión que, una vez comunicada, será irrevocable) con una anticipación no menor a tres días de la fecha de precancelación, la cual deberá ser una fecha de pago del servicio de amortización e intereses. Si el DEUDOR acordare con el BANCO la efectivización de pagos anticipados parciales, el BANCO tendrá derecho a exigir el pago de los siguientes cargos por precancelación parcial:.....(a llenar por cada BANCO). En el caso de cancelaciones parciales anticipadas los intereses se recalcularán sobre el nuevo saldo de capital adeudado).

Decimosexta. Ausencia de novación. En caso de modificaciones relativas a aumentos o disminuciones de capital, prórroga del plazo, renovación del crédito, diferimiento del pago o modificación de sus condiciones como consecuencia de lo dispuesto en la cláusula Décima o por cualquier otro motivo no se producirá novación y se conservará con todos sus efectos el origen del crédito y la antigüedad de la obligación del DEUDOR, manteniéndose todas las garantías constituidas vigentes. Expresamente se conviene en que si por la naturaleza del caso se interpretará que existió novación subsistirá plenamente la garantía hipotecaria, puesto que EL BANCO se reserva expresamente dicha subsistencia (artículos 803 y 804 del Código Civil).

Decimoséptima. Seguro de Vida. Para protección del préstamo y sus accesorios, el BANCO podrá contratar un seguro de vida e incapacidad (este último en la medida en que sea ofrecido en el país) a nombre del DEUDOR, siempre y cuando este revista el carácter de asegurable, en una entidad aseguradora debidamente autorizada para operar en el ramo, a su libre elección, por una suma asegurada equivalente al saldo de la deuda derivada del préstamo. El BANCO será el beneficiario de dicho seguro, que se contratará conforme a las normas legales y de práctica, para lo cual el DEUDOR autoriza al BANCO a efectuar los actos necesarios y se obliga a cumplir con los actos personales que se requieran para dicha contratación y sus renovaciones, las cuales el DEUDOR se compromete a llevar a cabo treinta días antes de su vencimiento. El costo del seguro estará exclusivamente a cargo del DEUDOR, quien deberá abonar las primas respectivas conjuntamente con las cuotas de amortización del préstamo. La tarifa a aplicar se establecerá sobre el saldo DEUDOR al inicio de cada período, y estará a disposición del DEUDOR en el domicilio del BANCO, con quince días de anticipación al comienzo del



período respectivo. La falta de pago de las primas en la oportunidad convenida, o el no cumplimiento de los requisitos exigidos por la compañía aseguradora para la vigencia del seguro, hará incurrir al DEUDOR en mora de pleno derecho, y serán de aplicación las cláusulas de incumplimiento.

Decimoctava. Gastos, comisiones, etc.. Todos los gastos, comisiones, honorarios o impuestos actuales o futuros que graven las operaciones instrumentadas bajo la presente, incluyendo la constitución y cancelación de la garantía hipotecaria que se constituye por este acto, serán a cargo del DEUDOR.

II. CONTRATO HIPOTECARIO

En garantía de todas y cada una de las obligaciones que para el DEUDOR emergen del contrato de mutuo precedente y de las que en especial se pacten como condiciones de la hipoteca siguiente y sin perjuicio de la responsabilidad que asume de responder con todos sus demás bienes presentes y futuros el DEUDOR GRAVA con DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO a favor de EL BANCO, el inmueble cuyas características se deslindarán de inmediato con todas las mejoras que contiene y las que se introduzcan en el futuro quedando incluida la obligación del DEUDOR de mantener activa y bajo su titularidad la línea telefónica Nro. ... instalada en el mismo así como cualquier otra línea telefónica que fuere instalada en el inmueble. El inmueble se encuentra ubicado en (DESCRIPCION COMPLETA DEL INMUEBLE) y su NOMENCLATURA CATASTRAL es la siguiente:

La presente hipoteca se constituye por el monto total de dólares estadounidenses con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3111 del C.C. solicitando el DEUDOR que así se registre.

Enterados los representantes del BANCO del contenido de la presente hipoteca a favor del mismo, en su nombre manifiestan conformidad y aceptación de la misma.

El DEUDOR declara que se encuentra en posesión del inmueble que hipoteca, que no tiene gravámenes, embargos, ni restricción alguna a su dominio, que no reconoce contratos de locación, comodato, ni ningún derecho real, y que no adeuda expensas, impuestos fiscales ni servicios de ninguna naturaleza.

La hipoteca se registrará por las siguientes cláusulas y condiciones:

II.1. Mientras subsista la obligación hipotecaria el DEUDOR se obliga a:

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 BANCO



queda facultado para visitar o inspeccionar el inmueble en cualquier momento.

b) No gravar, arrendar, alquilar, ceder, transferir, hipotecar o celebrar contratos constitutivos de anticresis, servidumbre, uso, comodato, habitación, "leasing" u otros derechos que impliquen restricción sobre los bienes gravados ni permitir que un tercero ejerza derechos de retención sobre el inmueble 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 que por la presente se instrumenta sin el consentimiento expreso del BANCO.

c) 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 a las demás cargas de cualquier orden o naturaleza que graven o afecten al inmueble.

d) Mantener al día el pago de las expensas comunes correspondiente al inmueble gravado.

e) Suministrar al BANCO a su primer requerimiento, 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 gestionar el acuerdo del crédito. En particular, dentro de las 48 horas de haberse producido el hecho, el DEUDOR deberá notificar al BANCO de: a) 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 afectaren las condiciones o informaciones sobre el DEUDOR que el BANCO tuvo en cuenta al momento de otorgar el préstamo, b) cualquier garantía otorgada a terceros o c) cualquier destrucción o deterioro del inmueble.

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.

f) 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, a solo criterio del Banco y no modificar su destino de vivienda familiar.

El BANCO se reserva el derecho mientras este vigente esta hipoteca de exigir al DEUDOR la exhibición de los recibos que constaten el pago puntual de todas las obligaciones antes citadas, en cuyo caso el DEUDOR deberá presentarlos inmediatamente al BANCO. El BANCO podrá tomar a su cargo cuando lo considere conveniente la atención de dichas obligaciones, en cuyo caso podrá exigir al DEUDOR el depósito o reintegro de las cantidades de que se trate con más unpor ciento de las cargas a pagar en compensación de gastos.

II.2. Seguro del Inmueble. El DEUDOR se obliga a mantener el inmueble asegurado contra incendio y todo otro riesgo



asegurable que, a juicio del BANCO sea necesario o conveniente cubrir (incluyendo terremoto, de ser de práctica cubrir dicho riesgo en la localidad donde se encuentra el inmueble) durante toda la vigencia del préstamo, hasta su total cancelación, en una o más compañías de seguro de primera línea a satisfacción del BANCO, designándose como primer beneficiario al BANCO. Dicho seguro deberá contratarse por una suma no inferior adólares estadounidenses (u\$s....). Asimismo, el DEUDOR se obliga a renovar, y en su caso, extender los riesgos cubiertos por dicho seguro treinta días antes de su vencimiento, debiendo entregar al BANCO con anterioridad al vencimiento de ese plazo, la constancia de las renovaciones. El DEUDOR por la presente autoriza al BANCO a contratar directamente dicho seguro y sus renovaciones por cuenta y orden del DEUDOR y a debitar los gastos que su gestión ocasione así como el importe de las primas y actualizaciones pertinentes de cualquiera de las cuentas del DEUDOR, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en la cláusula Novena. Se establece en forma expresa que ante la falta de pago de las primas correspondientes o los reajustes de las sumas aseguradas o de las sumas debitadas por cualquier otro concepto relacionadas con el seguro podrá el BANCO, a su exclusiva opción: a) declarar caducos los plazos acordados, sin necesidad de interpelación previa de ninguna naturaleza, y exigir el pago inmediato de este préstamo hallándose facultado, asimismo, para ejecutar la presente garantía; b) abonar las citadas primas por cuenta y orden del DEUDOR, y c) contratar un nuevo seguro de incendio de conformidad con las pautas precedentemente expresadas. En los dos supuestos que preceden, el BANCO se hallará facultado para debitar las sumas abonadas de la Caja de Ahorros y/o la Cuenta Corriente del DEUDOR -total o parcialmente- en su caso aun en descubierto. Si el DEUDOR no abonará dichas sumas dentro del término de diez días de requerido podrá el BANCO, sin perjuicio del pago efectuado o de la nueva póliza contratada, proceder conforme a los términos del apartado a) del presente punto II.2, en cuyo caso la deuda total será incrementada con los gastos que el BANCO haya debido soportar en el concepto indicado de seguros y cuyo pago queda también garantizado con la presente hipoteca. Salvo acuerdo en contrario, en caso de siniestro, la indemnización será aplicada para reparar o restaurar el inmueble si dicha reparación o restauración fuera, a criterio del BANCO, económicamente viable, o no afectare o disminuir el valor de la garantía hipotecaria. De lo contrario, dicha suma será aplicada en primer lugar al pago del saldo total adeudado en razón del crédito, se encontrare o no vencido, y el remanente, de existir, será entregado al DEUDOR.

II.3. Procedimiento de ejecución. El incumplimiento del DEUDOR a cualquiera de las obligaciones asumidas en los términos del presente contrato de mutuo hipotecario, habilitará al BANCO a iniciar en forma inmediata el trámite de ejecución, pudiendo el acreedor optar, a su exclusivo criterio, por la vía de ejecución judicial o la de ejecución especial prevista en el Título V de la Ley 24.441, prestando el DEUDOR expresa conformidad al efecto.



En caso de ejecución judicial, el DEUDOR y eventualmente el hipotecante, si fuera persona distinta al DEUDOR, renuncian en forma irrevocable a recusar sin causa al Juzgado donde se inicie la acción, a exigir arraigo y a oponer cualquier defensa, incidente, recurso o excepción alguna salvo al trámite de ejecución salvo pago o espera documentada. En particular, la Parte Deudora renuncia expresa e irrevocablemente a recusar sin causa al juzgado o tribunal donde se inicie la acción. Las excepciones que deban documentarse, solo podrán serlo con documentos fehacientes emanados del BANCO. El BANCO 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 el 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 hora después un nuevo remate sin base, adjudicándose el inmueble al mejor postor. Queda expresamente pactado que en caso de resultar el BANCO 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 de 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, intereses a la tasa que rija en el Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento a treinta días, incrementada en un cincuenta por ciento. Estos intereses se capitalizarán cada treinta días corridos.

(PARRAFO A INCLUIR PARA HIPOTECAS EN CUALQUIER JURISDICCION SALVO CAPITAL FEDERAL Y EL RESTO DE LAS JURISDICCIONES QUE HAYAN ADAPTADO SUS CODIGOS PROCESALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 24.441). d) Dentro de los 10 días de dictada la sentencia de trance y remate, el DEUDOR deberá desocupar el inmueble, facultando al DEUDOR al BANCO a solicitar el desalojo y desahucio del inmueble por la fuerza pública a costa del DEUDOR.

II.4. Cesión a favor del Banco Hipotecario Nacional. Queda expresamente establecido que, para el supuesto de mediar la cesión del presente contrato de mutuo con garantía hipotecaria a favor del Banco Hipotecario Nacional, este último podrá optar por recurrir al procedimiento de ejecución extrajudicial que contempla su Carta Orgánica (Ley 22.232 y sus modificatorias), como así también ejercer todas las prerrogativas y facultades que le acuerda dicho cuerpo legal.

II.5. Reinscripción de la hipoteca. El DEUDOR autoriza al BANCO a reinscribir la presente hipoteca cuantas veces fuera necesario, mientras no hubiere cancelado totalmente el capital y los intereses y demás accesorios del préstamo. Los gastos y honorarios correspondientes a dicha reinscripción estarán a cargo del DEUDOR, pudiendo el



BANCO exigir al DEUDOR el depósito de las sumas que deban abonarse.

II.6. Letras Hipotecarias. El DEUDOR se obliga al otorgamiento de letras hipotecarias en los términos del Título III de la Ley 24.441, si el BANCO así lo requiriere. A tal fin, el BANCO podrá en cualquier momento intimar al DEUDOR a que en un plazo no mayor de cinco días hábiles de recibida la notificación concurra a suscribir las letras hipotecarias que instrumenten el saldo adeudado a su momento, sea bajo la forma cartular o escritural, y a suscribir la escritura pública modificatoria de la presente, y todo otro documento que sea necesario para concluir satisfactoriamente, a criterio del BANCO, la emisión de letras hipotecarias, por ante el escribano que el BANCO designe, siendo todos los gastos que se deriven de dichos actos a cargo del DEUDOR, por cuanto la presente es condición esencial para el otorgamiento del crédito. El DEUDOR, y en su caso la hipotecante si fuere persona distinta del DEUDOR, aceptan la reserva formulada por el BANCO en los términos del artículo 803 del Código Civil, de manera tal que en caso de emitirse letras hipotecarias, la hipoteca subsistirá en todos sus términos, para garantizar las obligaciones derivadas de las letras hipotecarias. La hipotecante, en su caso, se obliga expresamente a avalar, a requerimiento del BANCO, las letras hipotecarias que se emitan conforme a lo pactado en esta cláusula. En caso de incumplimiento por parte del DEUDOR o de la hipotecante de las obligaciones y compromisos asumidos en esta cláusula, el BANCO podrá decretar la caducidad de los plazos y solicitar el pago total de la deuda, ejecutando la hipoteca que garantiza el crédito.

II.7. Gastos e Impuestos. Los gastos derivados de la cancelación y eventual reinscripción de esta hipoteca, correrán totalmente a cargo del DEUDOR. La cancelación se otorgará ante el escribano que designe el BANCO. También correrán por cuenta del DEUDOR los impuestos creados o a crearse que gravaren el capital o los intereses de esta operación.

II.8. Para el caso que por modificación, suspensión o derogación de la Ley 23.928, o por sanción de cualquier otra ley o por interpretación doctrinaria o jurisprudencial en el futuro se pudieren actualizar y/o ajustar las obligaciones y/o las garantías, el DEUDOR faculta irrevocablemente al BANCO para inscribir esta obligación hipotecaria con cláusula de ajuste. A tal fin le otorga en interés de ambas partes poder especial irrevocable en los términos del artículo 1977 y concordantes del Código Civil, por el plazo de años a partir de la fecha. La facultad de inscribir la hipoteca con cláusula de ajuste podrá ser ejercida por el BANCO aun cuando estuviere vencido el plazo de la obligación, si existiere algún importe pendiente de pago. La cláusula de ajuste podrá inscribirse en los términos siguientes o en los que resuelva el BANCO de acuerdo a las nuevas normas que pudiere existir. En este sentido se establece que a fin de determinar el monto de la deuda garantizada, el



monto de la hipoteca y a los efectos de la publicidad registral, se hace constar que el monto de ... dólares estadounidenses billete, importe este que corresponde al monto original del capital del préstamo, será ajustado automática y diariamente, y cuando fuere necesario para la aplicación de la cláusulas de esta escritura, hasta la fecha del efectivo pago, tomando en cuenta la variación diaria que experimente la cotización del dólar estadounidense. Los índices que se tomarán en cuenta para determinar el coeficiente de reajuste diario serán los siguientes: a) la cotización del dólar estadounidense en el Banco de la Nación Argentina, tipo vendedor, transferencia, que rija en el mercado libre de cambios al cierre de las operaciones en el día que se tome en cuenta para calcular el reajuste; b) si por cualquier circunstancia se alterará el sistema cambiario, y existieran varios tipos de cambios, se tomará en cuenta la cotización del dólar tipo vendedor, transferencia, del Banco de la Nación Argentina correspondiente a las transferencias a efectuar al exterior para el pago de préstamos financieros del día que se considere para calcular el reajuste; c) si por cualquier circunstancia la cotización citada en el punto anterior no fuere suficiente para adquirir dólares de libre transferibilidad, se produjere el cierre o la suspensión del mercado cambiario, la cantidad de pesos que constituirá el monto reajustado garantizado con la hipoteca a la fecha en que se calcule el reajuste, será equivalente a la cantidad de pesos necesarios para adquirir la cantidad de Títulos (tal como se definen en la cláusula Quinta) en una cantidad tal que liquidados en un mercado del exterior, y una vez deducidos los impuestos y/o gastos y/o comisiones correspondientes, su producido en dólares estadounidenses fuere igual a la cantidad de dicha moneda adeudada bajo el préstamo en la fecha de que se trate. Si por cualquier circunstancia no pudiera el BANCO adquirir los dólares estadounidenses adeudados según el supuesto antedicho, la cantidad de pesos que constituirá el monto reajustado garantizado con la hipoteca será equivalente a la cantidad de pesos o aquella moneda de curso legal en la República Argentina que en la fecha de que se trate fuere suficiente, una vez deducidos los impuestos y gastos que correspondieren, para adquirir los dólares estadounidenses adeudados por el DEUDOR, según el promedio de los tipos de cambio informados por Citibank N.A., The Chase Manhattan Bank N.A. o Morgan Guaranty Trust Company of New York, a opción del BANCO, para efectuar adquisiciones de dólares estadounidenses con pesos o aquella moneda de curso legal en la República Argentina en la Ciudad de Nueva York, a las 14.30 horas (hora de la Ciudad de Nueva York) de la fecha de pago.

II.9. Poder especial irrevocable. El DEUDOR confiere al BANCO PODER ESPECIAL IRREVOCABLE, en los términos de los artículos 1977, 1980 y concordantes del Código Civil, por el plazo de vigencia del crédito o hasta la cancelación total de las obligaciones derivadas del mismo, el que fuere mayor, para que realice los siguientes actos en su nombre y representación: (a) reinscriba la presente hipoteca cuantas veces fuere necesario, y (b) suscriba



Letras Hipotecarias en los términos previstos en la Cláusula II.6, sea bajo forma cartular o escritural, y suscriba la escritura pública modificatoria de la presente hipoteca y todo otro documento que fuera necesario para concluir satisfactoriamente, a criterio del BANCO, la emisión de Letras Hipotecarias, por ante el escribano que el BANCO designe.

II. 10. Expropiación. En el caso de expropiación total o parcial del inmueble que por la presente se hipoteca por cualquier autoridad nacional, provincial o municipal de conformidad con las leyes y reglamentaciones aplicables, la indemnización debida al DEUDOR queda por la presente irrevocablemente cedida a favor del BANCO, otorgando por la presente el DEUDOR a favor del BANCO un poder irrevocable en los términos de los artículos 1977 y 1980, que subsistirá mientras el DEUDOR no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo el presente Contrato, para que notifique ante quien corresponda la mencionada cesión. En el caso de expropiación total o expropiación parcial cuyo resultado sea la disminución del valor del inmueble en grado tal que, al solo criterio del BANCO, no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR bajo el presente Contrato, la indemnización será aplicada de inmediato por el BANCO en primer lugar al pago del saldo total del capital adeudado bajo el crédito que por la presente se instrumenta (se encuentre o no vencido) y cualquier otra suma adeudada a la fecha del pago de dicha indemnización por cualquier otro concepto bajo el presente y el remanente, de existir, será entregado al DEUDOR. En cualquier otro caso de expropiación parcial, la indemnización será mantenida por el Banco como garantía de las obligaciones del Deudor por el presente Contrato y será aplicada por el BANCO al pago de las sumas adeudadas bajo el presente a su vencimiento de conformidad con lo previsto en el mismo. Queda expresamente establecido que el DEUDOR solo podrá aceptar la indemnización que ofrezca pagar la autoridad que dispone la expropiación con el previo consentimiento del BANCO el cual no podrá ser irrazonablemente denegado en la medida que el importe de la indemnización sea suficiente como para afrontar el pago del saldo total de capital adeudado bajo el crédito que por la presente se instrumenta (se encuentre o no vencido) y cualquier otra suma adeudada bajo el presente Contrato o bien se trate de un supuesto de expropiación parcial cuyo resultado no sea la disminución del valor del inmueble en grado tal que, al solo criterio del BANCO, no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR bajo el presente Contrato.

II. 11. Derechos del Banco. En el caso de que en cualquier momento durante la vigencia del crédito se inicie una acción legal como consecuencia de la cual los derechos del BANCO sobre el inmueble en virtud de la garantía hipotecaria que por la presente se constituye se pudieran ver significativamente afectados, el BANCO tendrá derecho, pero no estará obligado, 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 el presente crédito, presentaciones judiciales, pago de honorarios legales y la realización de cualquier tipo de reparaciones en el inmueble. A los efectos de habilitar al BANCO a llevar a cabo las acciones antes mencionadas, el DEUDOR por la presente confiere al BANCO PODER ESPECIAL IRREVOCABLE en los términos de los artículos 1977 y 1980 del Código Civil que subsistirá mientras el BANCO no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo el crédito que se instrumenta por la presente. Los importes que sean desembolsados por el BANCO como consecuencia de lo dispuesto en la presente cláusula deberán ser reintegrados de inmediato por el DEUDOR al BANCO al solo requerimiento de este último y mientras tanto devengarán intereses desde la fecha del desembolso a las tasas compensatorias y, en su caso, punitorias, aplicables al presente crédito de conformidad con lo establecido en las Cláusulas Quinta y Decimotercera, respectivamente.

II. 12. Unificación de Personería. En la eventualidad de fallecimiento o incapacidad del DEUDOR, los representantes legales deberán unificar la representación ante el BANCO dentro de los siguientes quince días hábiles bancarios y dar cumplimiento a todas las obligaciones asumidas por este instrumento.

(INCLUIR SI LA PARTE HIPOTECANTE ES CASADA Y EL INMUEBLE NO ES BIEN PROPIO) CONSENTIMIENTO. PRESENTE a este acto desde su comienzo, NOMBRE Y DATOS DEL CONYUGE, casada/o en ... nupcias con el DEUDOR, mayor de edad, hábil y de mi conocimiento, de que doy fe, y dice: Que le han sido explicadas las condiciones del préstamo hipotecario formalizado mediante la presente por su cónyuge por lo que las acepta expresamente y que PRESTA EL CONSENTIMIENTO requerido por el artículo 1277 del Código Civil para con la hipoteca que constituye su cónyuge en los términos que anteceden y para con su reinscripción si correspondiere, manifiesta que hace suyas las obligaciones asumidas por el DEUDOR bajo el presente y en especial las que se derivan de la garantía hipotecaria sobre el inmueble que por este acto se constituye comprometiéndose a responder solidaria e indivisiblemente por las obligaciones del DEUDOR con la universalidad de sus bienes. Asimismo, la/el compareciente dice que confiere PODER ESPECIAL IRREVOCABLE en los términos de los artículos 1977 y 1980 del Código Civil a favor del BANCO, que subsistirá mientras el DEUDOR no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo el crédito que se instrumenta por la presente, para que en caso de hacerse uso del poder irrevocable conferido en la Cláusulas II.9. II.10. y II.11. del contrato hipotecario antes instrumentado, preste en nombre y representación de la mandante, el consentimiento prescrito en el artículo 1277 del Código Civil.)

III. Depósito del Título de Propiedad. El título de propiedad del bien gravado y el que corresponda a la garantía hipotecaria quedarán depositados en el BANCO, sus cesionarios y/o en quien estos indiquen. Este depósito subsistirá hasta la extinción de la obligación garantizada con hipoteca. El DEUDOR se obliga a no requerir la



expedición de ulteriores testimonios de su título de propiedad hasta tanto la totalidad de las obligaciones emergentes del contrato de mutuo que esta hipoteca garantiza no se encuentren totalmente canceladas.

IV. Jurisdicción y domicilios. A todos los efectos del presente contrato de mutuo con garantía hipotecaria, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de..... o de la Capital Federal, a opción del BANCO, y constituyen domicilios: el BANCO en.....y el DEUDOR en.....Cualquier nuevo domicilio del DEUDOR deberá estar ubicado en la misma localidad, y su modificación solo será oponible a la otra parte si mediare una notificación fehaciente con cinco días hábiles de antelación. Allí serán validas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se practiquen.

ATESTACIONES NOTARIALES LEIDA Y
RATIFICADA.....