



BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA

COMUNICACION " A " 2834

24/12/98

A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref.: Circular
OPRAC 1 - 442.
LISOL 1 - 221.
Pautas mínimas del contrato
de crédito con garantía
hipotecaria. Emisión de
letras hipotecarias. Agentes
de registro

Nos dirigimos a Uds. para comunicarles que esta
Institución adoptó la siguiente resolución:

- "1. Establecer, a los efectos previstos en el artículo
3° del Decreto 1389/98, reglamentario de la Ley 24.441,
que podrán acceder a la función de agente de registro
de letras hipotecarias escriturales, los bancos que
reúnan los requisitos establecidos para la custodia de
títulos representativos de las inversiones de los
fondos de jubilaciones y pensiones, dados a conocer
mediante la Comunicación "A" 2237 y complementarias.

2. Sustituir, con vigencia a partir del 1.1.99, en la
Sección I. del Manual de Originación y Administración
de préstamos inmobiliarios (texto según la Comunicación
"A" 2677), el siguiente aspecto:

"Instrumentación y Desembolso. (Página 13)

Efectuado el análisis crediticio, aprobado por la
entidad financiera el otorgamiento del préstamo y
aceptadas las condiciones por los Solicitantes, se
procederá a la instrumentación y desembolso del
Préstamo Inmobiliario utilizando las pautas mínimas
del contrato de crédito con garantía hipotecaria y
creación de Letras Hipotecarias establecido en el
Anexo III, cuyo contenido debe interpretarse como
texto indispensable e inmodificable.

Asimismo, en la misma fecha y conjuntamente con la
suscripción del crédito hipotecario, se procederá a la

creación de las Letras Hipotecarias bajo la forma escritural, en los términos de la Ley 24.441 y a la realización de cualquier acto necesario conducente a este último fin.

En el caso de créditos hipotecarios con desembolsos sucesivos destinados a la construcción de viviendas, se admitirá que la creación de la Letra Hipotecaria se realice dentro de los 15 días corridos siguientes a la efectivización del último desembolso.

Actuarán como agentes de registro de las letras hipotecarias escriturales la Caja de Valores y los bancos y sociedades constituidas por estos con el único objeto de llevar el registro de títulos escriturales (de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 1389/98) que cumplan con los requisitos que para cada caso establezca el Banco Central."

3. Reemplazar, con vigencia a partir del 1.1.99, el Anexo III a la Comunicación "A" 2563 (texto según la Comunicación "A" 2698) referido a las pautas mínimas del contrato de crédito con garantía hipotecaria y creación de Letras Hipotecarias por el anexo que se acompaña.

4. Disponer que la creación de las letras hipotecarias fuera del término establecido en el Manual de Originación y Administración -punto 2. de la presente comunicación- en el caso de créditos hipotecarios con desembolsos sucesivos, determinará la obligación de considerar la operación "sin garantía" con efecto desde el mes en que se hubiera efectuado el primer desembolso, a los fines de la exigencia de capital mínimo, fraccionamiento del riesgo crediticio y provisiones por riesgo de incobrabilidad."

Saludamos a Uds. muy atentamente.

BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA

Juan Carlos Isi
Subgerente de Normas
para Entidades Financieras

Alfredo A. Besio
Gerente de Normas para
Entidades Financieras

ANEXO

PAUTAS MINIMAS DEL CONTRATO DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA CON CREACION Y EMISION DE LETRAS HIPOTECARIAS.

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 crédito), en adelante el DEUDOR Y(dador del crédito) en nombre y representación de, en adelante EL ACREEDOR. Los COMPARECIENTES resuelven celebrar el siguiente contrato de crédito con garantía hipotecaria y creación de letras hipotecarias sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

I. - CONTRATO DE CREDITO.

I.1. Objeto. Monto. Destino del crédito.(EL ACREEDOR) da en préstamo a(EL DEUDOR), que recibe y acepta, la suma de, importe que se obliga a restituir en la misma cantidad de cuotas, periodicidad, importe, intereses y demás condiciones que resultan de los títulos creados, según lo establecido en la cláusula III, a cuyas condiciones remite el presente acuerdo; que incluyen los importes correspondientes a las primas de los seguros del inmueble y de vida cuya contratación se compromete por el presente;

I.2. Declaración jurada del tomador: El DEUDOR declara bajo juramento: a) que posee la capacidad legal, patrimonial, económica y financiera requerida por la normativa que regula el crédito, 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 del crédito, no supera el% del valor total del inmueble; d) que tanto el tomador del crédito, como el grupo familiar conviviente, dispone de ingresos mensuales permanentes y suficientes que aseguran el reintegro del mismo 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 ocultamiento total o parcial de la información suministrada, ello originará la caducidad de plazos en los términos de la cláusula III.12. de la Letra Hipotecaria que se crea por la presente escritura, a más de las sanciones civiles y penales que correspondan. Las personas intervinientes bajo la denominación común de DEUDOR asumen

responsabilidad solidaria frente a todos los efectos de este contrato.

II.- CONSTITUCION DE HIPOTECA.

En garantía de la deuda contraída y de las obligaciones instrumentadas en el título hipotecario creado según la cláusula III, referido como LA LETRA, así como de todo lo que fuera consecuencia de la misma, incluyendo las sumas correspondientes a las primas de los seguros de vida y del inmueble cuya contratación se compromete en el presente (todas referidas como Obligación Hipotecaria) y sin perjuicio de la responsabilidad que asume de responder por el cumplimiento de dichas obligaciones 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 ACREEDOR, el inmueble cuyas características se deslindan de inmediato con todas las mejoras que contiene y las que se introduzcan en el futuro (DETALLAR EN FORMA COMPLETA). El inmueble se encuentra ubicado en y su NOMENCLATURA CATASTRAL es la siguiente: La presente hipoteca se constituye por el monto total de con mas sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3111 del Código Civil solicitando el DEUDOR que así se registre. Enterados los representantes del ACREEDOR 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 regirá 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 ACREEDOR 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 ACREEDOR. 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 las demás cargas de cualquier orden o naturaleza que graven o afecten al inmueble. d) Mantener al día el pago de las expensas comunes correspondientes al inmueble gravado. e) Suministrar al ACREEDOR a su primer requerimiento, la información y documentación que acrediten la situación del inmueble, la situación economico-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 ACREEDOR 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 ACREEDOR tuvo en cuenta al momento de otorgar el crédito, 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 contratadas 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 ACREEDOR y no modificar su destino de vivienda familiar. El ACREEDOR se reserva el derecho, mientras esté 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 ACREEDOR. El ACREEDOR 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 un por ciento de las cargas a pagar en compensación de gastos.

II.2. Procedimiento de ejecución. El incumplimiento del DEUDOR a cualquiera de las obligaciones asumidas bajo LA LETRA, habilitará al ACREEDOR 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. El ACREEDOR podrá solicitar la venta judicial del inmueble al contado o a plazos, en bloc 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 ACREEDOR 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 CIUDAD DE BUENOS AIRES Y EL RESTO DE LAS JURISDICCIONES QUE HAYAN ADAPTADO SUS CODIGOS PROCESALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 24.441). Dentro de los 10 días de dictada la sentencia de trance y remate, el DEUDOR deberá desocupar el inmueble, facultando al DEUDOR al ACREEDOR a solicitar el desalojo y desahucio del inmueble por la fuerza pública a costa del DEUDOR.

II.3. Reinscripción de la hipoteca. El DEUDOR autoriza al ACREEDOR a reinscribir la presente hipoteca cuantas veces fuera necesario, mientras no hubiere cancelado totalmente el capital y los intereses y demás accesorios de LA LETRA. Los gastos y honorarios correspondientes a dicha reinscripción estarán a cargo del DEUDOR, pudiendo el ACREEDOR exigir al DEUDOR el depósito de las sumas que deban abonarse.

II.4. Poder especial irrevocable. El DEUDOR confiere a en su carácter de ACREEDOR, PODER ESPECIAL IRREVOCABLE, en los términos de los artículos 1977, 1980 y concordantes del Código Civil, por el plazo de vigencia de LA LETRA, o hasta la cancelación total de las obligaciones derivadas de la misma, el que fuere mayor, para que, en su nombre y representación, reinscriba la presente hipoteca cuantas veces fuere necesario y suscriba todo otro documento que fuere menester, con facultades de sustituir el mismo en quien resulte acreedor titular de LA LETRA en el futuro o en la ENTIDAD ADMINISTRADORA que se designa en el Punto III. 9.

II.5. Expropiación. En el caso de expropiación total o parcial del inmueble que por la presente se hipoteca, por parte de 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 ACREEDOR, otorgando por la presente el DEUDOR a favor de en su calidad de ACREEDOR 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 LA LETRA, para que notifique ante quien corresponda la mencionada cesión, pudiéndose sustituir el poder en favor de quien resulte en el futuro acreedor titular de LA LETRA. 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 ACREEDOR, no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR bajo LA LETRA, la indemnización será aplicada de inmediato por el ACREEDOR en primer lugar al pago del saldo total del capital adeudado bajo LA LETRA (se encuentre o no vencido) y cualquier otra suma adeudada a la fecha del pago de dicha indemnización por cualquier otro concepto bajo LA LETRA y el remanente, de existir, será entregado al DEUDOR. En cualquier otro caso de expropiación parcial, la indemnización será mantenida por el ACREEDOR como garantía

de las obligaciones del DEUDOR bajo LA LETRA y será aplicada por el ACREEDOR al pago de las sumas adeudadas bajo LA LETRA a su vencimiento de conformidad con lo previsto en la misma. 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 ACREEDOR, 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 LA LETRA (se encuentre o no vencida) y cualquier otra suma adeudada bajo LA LETRA 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 ACREEDOR, no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR bajo LA LETRA.

II.6. Derechos del ACREEDOR. En el caso de que en cualquier momento durante la vigencia de LA LETRA, se inicie una acción legal como consecuencia de la cual los derechos del ACREEDOR sobre el inmueble en virtud de la garantía hipotecaria que por la presente se constituye se pudieran ver significativamente afectados, el ACREEDOR tendrá derecho, pero no estará obligado, o la ENTIDAD ADMINISTRADORA, 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 LETRA, presentaciones judiciales, pago de honorarios legales y la realización de cualquier tipo de reparaciones en el inmueble. A los efectos de habilitar al ACREEDOR a llevar a cabo las acciones antes mencionadas, el DEUDOR por la presente confiere a en su calidad de ACREEDOR, PODER ESPECIAL IRREVOCABLE en los términos de los artículos 1977 y 1980 del Código Civil que subsistirá mientras el DEUDOR no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo LA LETRA, pudiéndose sustituir dicho poder a favor de quien resulte en el futuro acreedor titular de LA LETRA o de la ENTIDAD ADMINISTRADORA. Los importes que sean desembolsados por el ACREEDOR como consecuencia de lo dispuesto en la presente cláusula deberán ser reintegrados de inmediato por el DEUDOR al ACREEDOR al solo requerimiento de este último y mientras tanto devengarán intereses desde la fecha del desembolso a las tasas compensatorias y, en su caso, punitorios, aplicables a LA LETRA, de conformidad con lo establecido en las cláusulas III.3. y III.13., respectivamente.

(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 de LA LETRA emitida 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 y la creación de LA LETRA que

constituye y crea su cónyuge en los términos del presente y para con su reinscripción si correspondiere.

III.- CREACION DE LA LETRA HIPOTECARIA.

En este acto, el DEUDOR crea una LETRA HIPOTECARIA de carácter escritural (referida en el presente como LA LETRA) en los términos del artículo 39 y concordantes de la Ley 24.441 y sus Decretos Reglamentarios 780/95 y 1389/98, respecto de la cual(hacer mención al agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 1389/98), con domicilio en, actuará como Agente de Registro, de conformidad con los términos del Contrato de Custodia de Escrituras y Registro de Letras Hipotecarias escriturales de fecha, suscripto entre y(hacer mención al agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 1389/98). LA LETRA se crea por un monto equivalente al crédito otorgado al DEUDOR por (nombre de la entidad), en su carácter de ACREEDOR originario en los términos de la cláusula I, o sea por la suma decon más el interés pactado en la cláusula III.3., demás gastos, comisiones, impuestos y seguros que se hayan convenido (cláusula III.6.). Son términos y condiciones de LA LETRA que por este acto se crea los que se explicitan a continuación:

III.1. Plazo: LA LETRA se crea por el plazo de, por lo cual el vencimiento de la última cuota de amortización según se pacta en la cláusula siguiente operará el

III.2. Forma de amortización del capital. (La siguiente redacción se aplica cuando los créditos utilizan el sistema francés o el sistema alemán. Otras tipologías podrán tener otra redacción). Si se prevé sistema de amortización francés, redactar: "El DEUDOR se obliga a restituir el capital del crédito contenido en LA LETRA en cuotas (indicar periodicidad) y consecutivas, con vencimiento la primera el día..... y las restantes el.... de cada (indicar; si fuera mensual: "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 Sección 10. del texto ordenado de las normas sobre requisitos mínimos de liquidez, Comunicación del B.C.R.A. El importe resultante incluye intereses conforme a la cláusula III.3. (Incluir la tabla de desarrollo). (Si el préstamo es a tasa fija redactar: "El importe de cada cuota se fija en la suma de (indicar la moneda)". Si el préstamo es a tasa variable redactar: "La cuota inicial se fija en la suma de (indicar moneda), dicho importe variará mes a mes (o menor frecuencia que se pacte) de acuerdo con la determinación de

la tasa de interés estipulada en la cláusula III.3.). Si se prevé sistema de amortización alemán, esta cláusula se redactará de la siguiente forma: "El DEUDOR se obliga a restituir el capital del crédito contenido en LA LETRA encuotas (indicar periodicidad) y consecutivas, con vencimiento la primera el día ...y las restantes el... de cada (indicar; si fuera mensual: "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, con más los intereses calculados conforme a la cláusula III.3.

III.3. Interés. (La siguiente redacción se aplica cuando los créditos utilizan el sistema francés o el sistema alemán. Otras tipologías podrán tener otra redacción): Si se prevé sistema de amortización francés, redactar: "A partir del día de la fecha y hasta su efectivo pago, el crédito instrumentado en LA LETRA devengará un interés compensatorio vencido sobre saldos pagadero por períodos mensuales (si esta fuera la periodicidad convenida), conjuntamente con las cuotas de amortización de capital". (Si se pacta tasa fija, redactar: "La tasa de interés del crédito instrumentado en LA LETRA 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 (si esta fuera la periodicidad convenida) transcurrido. Dicho interés será equivalente a (cada acreedor fijará criterios objetivos de definición) excluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA) 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 Acreedor su situación frente al IVA y en caso de no hacerlo, el Acreedor 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 (para operaciones en pesos) o% efectivo anual (para operaciones en dólares estadounidenses), en términos de intereses calculados en forma vencida sobre saldos".

III.4. Seguro de Vida. Para protección del crédito, y sus accesorios, el ACREEDOR podrá contratar en su beneficio un seguro de vida e incapacidad a nombre del DEUDOR, siempre y cuando este revista el carácter de asegurable, en una entidad aseguradora debidamente autorizada para operar en el ramo por una suma asegurada equivalente al saldo de la deuda derivada del crédito. El ACREEDOR titular de LA LETRA será el beneficiario de dicho seguro, que se contratará conforme a las normas legales y de práctica, para lo cual el DEUDOR autoriza al ACREEDOR y a la ENTIDAD ADMINISTRADORA 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 crédito. La tarifa a aplicar se establecerá sobre el saldo deudor al inicio de cada período, y estará a disposición del DEUDOR en el domicilio de(nombre de la entidad) o quien ejerza la administración del crédito por cuenta del ACREEDOR, 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. El ACREEDOR podrá contratar un seguro de desempleo a beneficio del deudor y a cargo del mismo.

III.5. Seguro del Inmueble. El DEUDOR se obliga a mantener el inmueble asegurado contra incendio y todo otro riesgo asegurable que, a juicio del ACREEDOR, 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 de LA LETRA, hasta su total cancelación, en una o más compañías de seguro de primera línea a satisfacción del ACREEDOR, designándose como primer beneficiario al ACREEDOR titular de LA LETRA. 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 ACREEDOR con anterioridad al vencimiento de ese plazo, la constancia de las renovaciones. El DEUDOR por la presente autoriza al ACREEDOR a contratar directamente dicho seguro y sus renovaciones por cuenta y orden del DEUDOR, facultando a la ENTIDAD ADMINISTRADORA 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 III.10 . 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 ACREEDOR, a su exclusiva opción: a) declarar caducos los plazos acordados, sin necesidad de interpelación previa de ninguna naturaleza y exigir el pago inmediato de LA LETRA, 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 conformidad con las pautas precedentemente expresadas. En los dos supuestos que preceden, el ACREEDOR 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 ACREEDOR, sin perjuicio del pago efectuado o de la nueva póliza contratada, proceder

conforme a los términos del apartado a) del presente punto III.5., en cuyo caso la deuda total será incrementada con los gastos que el ACREEDOR haya debido soportar en el concepto indicado de seguros y cuyo pago queda también garantizado por la 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 ACREEDOR, económicamente viable o no afectare o disminuyere el valor de la garantía hipotecaria. De lo contrario, dicha suma será aplicada en primer lugar al pago del saldo total adeudado bajo LA LETRA, se encontrare o no vencida y el remanente, de existir, será entregado al DEUDOR.

III.6. Gastos, Comisiones e Impuestos. A la cuota de capital con más los intereses pactados de acuerdo con lo establecido en la cláusula III.3. precedente se adicionará la suma correspondiente al pago del seguro de vida y sobre el inmueble, que se establecen en LA LETRA. Todas las sumas de dinero pagaderas por el DEUDOR bajo LA LETRA 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 ACREEDOR (luego de tomar en cuenta tal retención o deducción) sean iguales a los montos que el ACREEDOR 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 en LA LETRA.

III.7. Costo financiero total% efectivo anual, calculado por aplicación de los intereses según la cláusula III.3. y conceptos a que se refieren las cláusulas III.6. y de corresponder III.10.

III.8. Moneda de pago. (En pesos o en dólares estadounidenses). (En caso de que se trate de préstamos en dólares estadounidenses se incluirá el siguiente párrafo): "Todos los pagos estipulados en LA LETRA deberán efectuarse en dólares estadounidenses de libre disponibilidad -y no en otra moneda- y el DEUDOR reconoce en forma expresa, firme, irrevocable e incondicional que la totalidad de las obligaciones de pago a su cargo emanadas de LA LETRA, se mantendrán vigentes y exigibles hasta tanto el ACREEDOR hubiere recibido la exacta cantidad de dólares estadounidenses que correspondiere ser abonada bajo LA LETRA."

III.9. Administración - Domicilio de pago. EL DEUDOR deberá efectuar los pagos de LA LETRA -sin necesidad de aviso

previo o requerimiento de ninguna naturaleza- en el domicilio de LA ENTIDAD ADMINISTRADORA, quien actuará por cuenta y orden del ACREEDOR, sito en o donde quien resulte ACREEDOR titular de LA LETRA en el futuro, indique por escrito al DEUDOR, dentro de la misma plaza y del horario de atención al público, en la moneda pactada en billete o transferencia.

A los fines de la presente cláusula EL ACREEDOR deberá notificar en forma fehaciente al DEUDOR y con una anticipación no menor a los días de la fecha del próximo pago que corresponda, el nuevo domicilio de pago y/o la entidad que llevará a cabo la cobranza y administración de LA LETRA, debiendo adjuntar también una constancia auténtica de su titularidad de LA LETRA emitida por(hacer mención al agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 1389/98).

El DEUDOR reconoce y acepta que toda demora en el pago no imputable al ACREEDOR 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 por EL DEUDOR y de su responsabilidad exclusiva, y que se considerará fecha de pago válida a todos los efectos únicamente a aquella en la cual resulte posible a EL ACREEDOR hacer efectivo el cobro de su crédito instrumentado en LA LETRA. En el caso de que las fechas de pago de capital o intereses bajo LA LETRA vencieran en días inhábiles bancarios o un día en el cual el ACREEDOR 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 o por disposición de autoridad competente en la (indicar plaza de pago). Todos los demás días calendarios se considerarán hábiles bancarios.

.....(nombre de la entidad), en su carácter de ACREEDOR, o en su calidad de administrador, o quien en dicha calidad suceda al mismo por indicación fehaciente y por cuenta del ACREEDOR, según lo previsto en el punto..... precedente, extenderá al DEUDOR los recibos que correspondan por los pagos de LA LETRA, y las constancias de saldo de deuda de LA LETRA previstas en el artículo 8° del Decreto 780/95 (texto según Decreto 1389/98), debiendo comunicar el estado de deuda a(hacer mención al agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 1389/98) para su registro.(nombre de la entidad), en su carácter de ACREEDOR, o en su calidad de administrador, será responsable frente a EL DEUDOR y terceros por las omisiones, retardos o mal desempeño en

que incurra en el cumplimiento de sus obligaciones como administrador de LA LETRA.

Sin perjuicio de lo anterior, EL DEUDOR podrá requerir a(hacer mención al agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 1389/98) la emisión de comprobantes respecto de la titularidad y a la ENTIDAD ADMINISTRADORA estado de deuda de LA LETRA con una periodicidad de (Vinculado al acuerdo de registro).

La ENTIDAD ADMINISTRADORA que en este acto se designa o la que eventualmente pueda sustituirla tendrá a su cargo realizar, por cuenta y orden del ACREEDOR la gestión de cobro de todo importe instrumentado en LA LETRA que sea debido por el DEUDOR de conformidad con los términos de la misma, como así también la realización de la totalidad de los actos tendientes a la preservación de los derechos de crédito y de los derechos hipotecarios instrumentados en LA LETRA, con el mismo alcance que resulta de los términos del presente instrumento de creación.

III.10. Débito automático. (La siguiente redacción se aplica cuando se pacte esta modalidad de pago) ".....(nombre de la entidad) queda expresamente facultado para debitar, previa conversión a la moneda de la cuenta, si correspondiere, todo importe adeudado bajo LA LETRA, ya sea capital, intereses compensatorios, intereses punitivos, impuestos, gastos, comisiones o cualquier otro importe cuyo pago o reembolso esté a cargo del DEUDOR bajo LA LETRA (ya sea en las fechas originales de pago previstas bajo LA LETRA o en la fecha anterior que corresponda de declararse la caducidad anticipada del crédito contenido en la misma, de conformidad con lo previsto en la cláusula III.12.) en las cuentas corrientes, aun en descubierto, cajas de ahorro u otras cuentas del DEUDOR (incluso en las que sea titular indistinto junto con otras personas), 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 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 ACREEDOR determine, previa notificación al DEUDOR. Las facultades de EL ACREEDOR establecidas en la presente cláusula podrán ser ejercidas por (nombre de la entidad) por cuenta propia mientras mantenga la titularidad de LA LETRA, así como por cuenta y orden de los futuros titulares de LA LETRA, en caso de que LA ENTIDAD continuase a cargo de la cobranza de los pagos como agente de cobro de quienes resulten acreedores del crédito contenido en LA LETRA.

III.11. Mora - Supuestos de incumplimiento. La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna por incumplimiento de las obligaciones pactadas en LA LETRA. Son también supuestos de incumplimiento: a) la solicitud del DEUDOR de su quiebra o su petición por terceros o solicitud de concurso, 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 crédito contenido en LA LETRA, y/o d) el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas bajo LA LETRA, en especial, las asumidas al constituir la hipoteca que garantiza la misma, y/o e) la comprobación por el ACREEDOR 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 contenido en LA LETRA, y/o f) si el inmueble que por la presente se 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 días contados desde la fecha de la notificación del ACREEDOR en tal sentido. En todos los casos de mora y supuestos de incumplimiento,(nombre de la entidad) en su calidad de ACREEDOR titular de LA LETRA podrá compensar total o parcialmente su crédito contenido en la misma, con fondos o valores u otros bienes de cualquier naturaleza que estuvieran depositados en la entidad acreedora o en cualquiera de sus filiales en el exterior a nombre u orden del DEUDOR, sin necesidad de interpelación alguna, pudiendo proceder a su venta al precio de mercado y aplicar el neto producido de la venta a fin de hacer efectiva la compensación.

III.12. Caducidad de plazos. La mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el DEUDOR bajo LA LETRA, 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 III.11. permitirá al ACREEDOR declarar la caducidad de todos los plazos y, en consecuencia, a exigir la inmediata e íntegra devolución y reembolso del capital desembolsado, 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. Se pacta expresamente que, en caso de mora, ambos intereses se capitalizarán en forma ... (diaria, semanal, mensual, trimestral, etc., según lo determine cada Institución).

III.13. En todos los casos de mora, el saldo de capital adeudado devengará, además del interés compensatorio pactado, un interés punitivo equivalente al ... (cada acreedor fijará criterios objetivos de definición,

ajustados a las disposiciones vigentes en la materia, establecidas por el Banco Central).

III.14. Transferencia. LA LETRA podrá ser transferida mediante notificación a(hacer mención al agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 1389/98) con indicación del nombre de la persona o entidad a favor de la cual se efectúa la transferencia y la fecha de la misma, sin necesidad de notificación al DEUDOR, salvo el supuesto en que mediare la modificación del domicilio de pago, y/o de la entidad a cargo de la administración y cobranza de LA LETRA, lo cual deberá notificarse al DEUDOR y al Agente de Registro de LA LETRA. Se considerará que el DEUDOR ha sido debidamente notificado, mediante la individualización del nuevo domicilio de pago contenida en la boleta de pago enviada por EL ACREEDOR o por la entidad que tenga a su cargo la cobranza y administración de LA LETRA por cuenta del ACREEDOR, adjuntando los comprobantes del cambio de titularidad de LA LETRA emitidos por(hacer mención al agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 1389/98). A partir de la notificación, el DEUDOR realizará los pagos bajo LA LETRA en el nuevo domicilio de pago y/o ante la nueva entidad que ejerza la administración y cobranza de LA LETRA. Habiendo mediado la notificación prevista en esta cláusula, el DEUDOR no podrá oponer excepción de pago documentado en relación a pagos practicados a anteriores acreedores con posterioridad a la notificación cursada. La transferencia de LA LETRA comportará asimismo la cesión de todos los derechos y obligaciones derivados del Contrato de Custodia de Escrituras y Registro de Letras Hipotecarias escriturales ya mencionado en la presente cláusula III, primer párrafo.

Las transferencias de LA LETRA tendrán los efectos previstos en el artículo 40 de la Ley 24.441, de conformidad con lo dispuesto en el anteúltimo párrafo del artículo 5° del Decreto 780/95 (texto según Decreto 1389/98), y el DEUDOR no podrá oponer al nuevo ACREEDOR las defensas que tuviere contra anteriores ACREEDORES de LA LETRA. Serán oponibles al DEUDOR y terceros a partir de la inscripción ante(hacer mención al agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° del Decreto 1389/98).

III.15. 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 ACREEDOR 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 ACREEDOR 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 ACREEDOR la efectivización de pagos anticipados parciales, el ACREEDOR tendrá derecho a exigir el pago de los siguientes cargos por precancelación parcial:(a llenar por cada ACREEDOR). En el caso de cancelaciones parciales anticipadas los intereses se recalcularán sobre el nuevo saldo de capital adeudado.

III.16. Novación. En caso de modificaciones relativas a aumentos o disminuciones de capital, prórroga del plazo, renovación del crédito, o diferimiento del pago 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, manteniendo todas las garantías constituidas vigentes. Expresamente se conviene que ante la novación del crédito hipotecario otorgado de conformidad a la cláusula I, operada en virtud de la creación de LA LETRA de conformidad con los términos de la cláusula III, subsistirá plenamente el derecho real de hipoteca incorporado a LA LETRA en garantía del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones del DEUDOR que emergen del presente, de conformidad con lo previsto en el artículo 44 de la Ley 24.441. A todo evento el ACREEDOR formula la reserva de subsistencia de la garantía hipotecaria constituida en el capítulo precedente (artículos 803 y 804 del Código Civil).

III.17. 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.

III.18. Procedimiento de ejecución. El incumplimiento del DEUDOR a cualquiera de las obligaciones asumidas bajo LA LETRA, habilitará al ACREEDOR 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. El ACREEDOR podrá solicitar la venta judicial del inmueble al contado o a plazos, en bloc 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 ACREEDOR 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.

IV.- Depósito del Título de Propiedad. El título de propiedad del bien gravado y el que corresponda a la garantía hipotecaria quedarán depositados en(hacer mención al agente de registro que corresponda de acuerdo con lo previsto en el artículo 3º del Decreto 1389/98). Este depósito subsistirá hasta la extinción de la obligación garantizada con hipoteca.

V.- Jurisdicción y domicilios. A todos los efectos del presente las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de..... o de la Capital Federal, a opción del ACREEDOR, y constituyen domicilios: el ACREEDOR 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 mediere una notificación fehaciente con cinco días de antelación. Allí serán válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se practiquen.

ATESTACIONES NOTARIALES LEIDA Y RATIFICADA.....