

**PRÉSTAMOS PERSONALES HIPOTECARIOS PARA LA VIVIENDA** [Línea de Préstamos Hipotecarios en UVA \(Unidades de Valor Adquisitivo\) - Reglamentación N° 538 - Anexo Contrato de crédito y minuta hipotecaria – Destino Construcción de Vivienda Única de Ocupación Permanente Sobre Terreno Propio](#)

En la Ciudad de....., a los..... días del mes de.....de....., 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 BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA, en adelante el ACREEDOR. Los COMPARECIENTES resuelven celebrar el siguiente contrato de crédito con garantía hipotecaria sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

**CONTRATO DE CRÉDITO.**

**Primera: Objeto. Monto. Destino del crédito.:** EL BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA (ACREEDOR) da en préstamo a.....(DEUDOR) , hasta la suma de \$ ....., equivalentes a la cantidades de Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por Coeficiente de Estabilización de Referencia “CER” – Ley 25.827 (en adelante, UVAs) al momento del otorgamiento de cada uno de los tres desembolsos acordados, entregándose en este acto la suma de \$..... (PESOS.....) correspondientes al PRIMER DESEMBOLSO, equivalentes a ..... (UVAs) , que recibe en este acto, sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de adeudo, y el saldo será desembolsado de acuerdo al esquema y cronograma determinado en la cláusula siguiente, montos que el DEUDOR se obliga a restituir en la misma cantidad de cuotas, periodicidad, importe, intereses y demás condiciones, que se establecen en éste Contrato de Crédito, a cuyas condiciones remite el presente Acuerdo. A los efectos del cálculo de la cantidad de UVAs dadas en préstamo, se divide el monto en pesos entregado en el PRIMERO, SEGUNDO y TERCER DESEMBOLSO respectivamente, por el índice que corresponde al día de su otorgamiento, publicado por el Banco Central de la República Argentina.

El préstamo será destinado a ..... que en este acto se hipoteca, que constituirá su vivienda familiar y permanente. El presente préstamo corresponde a la cartera de consumo, conforme a la clasificación que realiza el Banco Central de la República Argentina y se otorga en el marco de lo normado en las Comunicaciones “A” 5945 y “A” 6069 del Banco Central de la República Argentina, entidad que publicará periódicamente el valor diario en pesos de la UVA.

**Segunda:** El cronograma de DESEMBOLSOS será fijado por el BANCO de acuerdo a las características de la obra iniciada.- En ningún caso se podrán fijar más de tres desembolsos, los cuales estarán sujetos a la verificación de avance de obra.

**Tercera: Declaración jurada del tomador:** LA PARTE DEUDORA declara bajo juramento: a) que no dará a los fondos otro destino que el expresado en la cláusula Primera precedente, como así también que no modificará el destino de vivienda familiar, única y de ocupación permanente expresado en dicha cláusula; b) 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 y del Banco de la Nación Argentina relativas a este tipo de financiaciones, incluso las sujetas a condiciones especiales, a las que se compromete a atenerse en un todo; c) que el monto del crédito no supera el % del valor de .....<sup>1</sup> d) que los ingresos declarados mensuales y permanentes están referidos a los obligados; firmantes de la documentación del crédito que se trate y que aseguran el reintegro de los mismos en el plazo pactado. 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, a más de las sanciones civiles y penales que correspondan.-----

Las personas intervinientes bajo la denominación común de PARTE DEUDORA asumen responsabilidad solidaria y directa frente a todos los efectos de este contrato, pudiendo EL ACREEDOR reclamar el total de las obligaciones asumidas, sea en forma individual o colectivamente.-----

**Cuarta. Plazo.** El crédito se otorga por el plazo de                    años, a partir de la fecha del primer desembolso, según se pacta en la cláusula siguiente.

**Quinta. Forma de amortización del capital.-** El DEUDOR se obliga a restituir el capital del crédito, en..... cuotas mensuales y consecutivas, con vencimiento la primera a los 30 (treinta) días de la fecha de finalización de la obra o de una vez cumplido el plazo permitido o de declarado el incumplimiento del cronograma de desembolsos, lo que ocurra primero y las restantes el .... de cada mes o el siguiente día hábil bancario en su caso, cuyo importe resultara de la aplicación del denominado "sistema francés".- A partir de la amortización de la primera cuota de Capital, los intereses no se capitalizarán y se abonarán conjuntamente con cada cuota de amortización de capital.- El importe de capital a reembolsar en cada cuota será el equivalente en pesos de la cantidad de "UVA" adeudado al momento de cada uno de los vencimientos, calculados al valor de UVA del día que se haga efectivo el pago, estableciéndose que la cuota inicial variará de acuerdo con la capitalización de los intereses de los distintos desembolsos establecidos en la cláusula SEGUNDA y la variación del valor de la UVA que publica el Banco Central de República Argentina.

Cuando el importe de la cuota a pagar supere el 10% (diez por ciento) del valor de la cuota que resulte de haber aplicado al crédito un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS), el DEUDOR podrá solicitar expresamente al ACREEDOR el ejercicio de la opción de extender el número de cuotas originalmente pactado. El ejercicio de la aludida opción de extensión de las cuotas no podrá conllevar a una extensión del plazo del préstamo que sea superior en un 25% (veinticinco por ciento) al plazo mencionado en la cláusula TERCERA.

**Sexta: Interés.:** A partir del día de la fecha y hasta su efectivo pago, el crédito instrumentado en el presente instrumento devengará un interés compensatorio vencido sobre saldos pagadero por periodos mensuales, conjuntamente con las cuotas de amortización de capital. Junto con cada cuota de capital el DEUDOR deberá pagar un interés calculado sobre el saldo del capital adeudado, por el plazo mensual transcurrido. Para el cálculo de los intereses, se aplicará una tasa de interés será fija y ascenderá \*\*\*% nominal anual, equivalente al \*\*\*%

---

<sup>1</sup> Consignar "Valor de presupuesto" o "tasación de la obra", según corresponda.

efectivo mensual y .....% efectivo anual. (El costo financiero total asciende a \*\*\*\*\*%). Los intereses a pagar se computaran sobre el capital en pesos adeudados al momento del vencimiento de cada servicio financiero calculado conforme a lo señalado en el párrafo precedente.-

Dicha tasa excluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA) o cualquier otro impuesto vigente o futuro, que en caso de corresponder, será a cargo del DEUDOR y se cancelará juntamente 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.

En caso que la PARTE DEUDORA renuncie al paquete de servicios o percibir sus haberes por este Banco, dicha renuncia implicara que a partir de ese momento se le aplicará al préstamo otorgado la tasa de interés, actualmente ..... % nominal anual FIJA/VARIABLE, prevista para usuarios que no adhieran al mismo.-

**Séptima. Retenciones Impositivas.-** Todas las sumas de dinero pagaderas por LA PARTE DEUDORA 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 esté requerida por la ley o disposición aplicable.-

En tal caso, LA PARTE DEUDORA 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 aún en los casos en que las retenciones o deducciones no hubiesen correspondido ser efectuadas, o bien efectuadas a una tasa diferente.

**Octava. Moneda de pago: El importe de Capital en pesos será representativo de las cantidades de "UVA" objeto del presente préstamo, de acuerdo a la cotización publicada por el Banco Central de la República Argentina.-**

**Novena.- Domicilio de pago.-** Los pagos deberán efectuarse -sin necesidad de aviso previo o requerimiento de ninguna naturaleza- en el domicilio de EL ACREEDOR o donde éste indique por escrito en el futuro a LA PARTE DEUDORA, dentro de la misma plaza y del horario de atención al público.- LA PARTE DEUDORA reconoce y acepta que toda demora en el pago no imputable a EL 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 y de responsabilidad exclusiva de LA PARTE DEUDORA, y que se considerará fecha de pago válida a todos los efectos, únicamente a aquélla en la cual resulte posible a EL ACREEDOR hacer efectivo el cobro de sus créditos bajo el presente.

En caso de que las fechas de pago de capital o intereses bajo el presente Contrato 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 considerará día inhábil bancario todo aquél en el cual las entidades financieras estuvieran obligadas a tener cerradas sus puertas al público por disposición de autoridad competente en la materia, no considerándose tales los que fueran feriados optativos.- Todos los demás días calendarios se considerarán hábiles bancarios.-----

**Decima. Débito automático.-** El ACREEDOR queda expresamente facultado para debitar todo importe adeudado bajo el presente contrato ya sea capital, intereses, intereses punitivos, impuestos, cargos, comisiones o cualquier otro importe cuyo pago o reembolso esté a cargo de LA PARTE DEUDORA bajo el presente contrato, a excepción de las excluidas por la Comunicación "A" 5928 del BCRA (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 crédito) en la cuenta de 0 Caja de Ahorros 0 Cuenta Corriente (2) N° 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.- LA PARTE DEUDORA 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 cuenta propia mientras detente la titularidad del crédito que por la presente se instrumenta.- Si por cualquier circunstancia no se produce el descuento del importe de la cuota del préstamo en la cuenta más arriba mencionada, LA PARTE DEUDORA no quedará eximida de la obligación de abonar el importe de la misma a su vencimiento ni de las obligaciones emergentes de la mora (intereses compensatorios y punitivos), aceptando expresamente que en el caso de no registrar saldo suficiente en dicha cuenta al día de vencimiento de la cuota, EL ACREEDOR tendrá derecho a percibir un cargo mínimo de (que fijará la norma vigente) más IVA en concepto de intereses compensatorios y punitivos, en tanto el pago se realice durante los 5 (cinco) días hábiles posteriores a dicha fecha. LA PARTE DEUDORA se obliga por la presente a no cerrar unilateralmente la cuenta citada precedentemente, mientras existan a su cargo obligaciones de cualquier naturaleza no canceladas con EL ACREEDOR.- Consecuentemente, en este acto hace renuncia de la facultad de cerrar unilateralmente la cuenta citada, -en caso de tratarse de una cuenta corriente-, se deja establecido que LA PARTE DEUDORA se obliga a cubrir el saldo deudor de la misma, el día en que se produzca.- El ACREEDOR podrá de pleno derecho declarar el plazo vencido y exigir el pago íntegro de las obligaciones, de ocurrir su fallecimiento, interdicción, quiebra, concurso civil o cualquier otro acto jurídico que le prive de la libre administración de sus bienes, como asimismo si el Banco Central de la República Argentina dispusiera el cierre de su cuenta corriente por libramiento de cheques sin la suficiente provisión de fondos, EL ACREEDOR podrá igualmente mantener abierta la cuenta corriente citada y debitar en ella sus créditos por obligaciones contratadas con anterioridad al hecho que haya producido su incapacidad o la clausura de su cuenta.—

**Decimoprimera. Mora.** La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna por el incumplimiento de las obligaciones pactadas.-----

-----La mora se originará también de pleno derecho por: a) la solicitud de LA PARTE DEUDORA 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 pre concursal con parte o todos los

acreedores de LA PARTE DEUDORA, y/o c) la falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas presentadas por LA PARTE DEUDORA para obtener el presente crédito, y/o d) 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 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 y/o f) si el inmueble que por la presente se hipoteca sufriera deterioro de grado tal que no cubra satisfactoriamente las obligaciones de LA PARTE DEUDORA, siempre que LA PARTE DEUDORA 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 de EL ACREEDOR en tal sentido.-----

LA PARTE DEUDORA, acepta que en caso que la operación se encuentra impaga con un atraso mayor a 15 (quince) días, deberá abonar un cargo de hasta el 1% (uno por ciento) más IVA, sobre la deuda reclamada en concepto de gestión de cobranza prejudicial o extrajudicial. -----

**-Decimosegunda. Caducidad de plazos.-** La mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por LA PARTE DEUDORA en virtud del presente contrato, en especial: 1) el incumplimiento de cualquiera de las fechas previstas en los Plazos de Obra dará lugar a que el ACREEDOR declare de pleno derecho el incumplimiento de los desembolsos lo que significará sin más la caducidad de los plazos pactados y la exigibilidad de la deuda total, 2) la falta de pago en término de tres cuotas consecutivas de los servicios de amortización o intereses, o el acaecimiento de cualquiera de los supuestos enumerados en la cláusula Décima, permitirá a EL 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.- Ambos intereses, en caso de mora, se pactan expresamente de acuerdo a lo establecido en la cláusula Decimotercera próxima.- LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a EL ACREEDOR para que proceda a capitalizar los intereses compensatorios convenidos y devengados hasta la fecha en que las obligaciones contraídas caigan en mora.-----

**Decimotercera.** Si la obligación cayera en mora, la que se producirá con el atraso de tres (3) cuotas consecutivas, o seis (6) alternadas, EL ACREEDOR podrá a su exclusivo criterio a declarar la caducidad de los plazos pactados y exigir la totalidad de la deuda, debiendo el DEUDOR abonar los cargos que el ACREEDOR determine para el caso en que por sus atrasos deban realizar acciones de cobro. Quedando el ACREEDOR expresamente autorizado a aplicar, a partir del momento que se produzca la misma, sobre el total de la deuda exigible (capital e interés), la tasa activa de cartera general en pesos correspondiente al período de mora, con sus oscilaciones a través del tiempo, que la Institución tenga establecida o resuelva aplicar en el futuro y con carácter general para las obligaciones caídas en mora. - Será también de aplicación, durante el transcurso de la mora un recargo en concepto de interés punitivo, que se fija en el 50% de la tasa de interés compensatorio aplicada durante el período de la mora.- Dicha modalidad podrá ser modificada si así lo determinase en el futuro el Banco Central de la República Argentina.

**Decimocuarta. Cesión del crédito.** El ACREEDOR 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 ACREEDOR bajo el presente contrato. De optar por la cesión prevista en los artículos 70 a 72 de la Ley 24441, la cesión del crédito y su garantía podrán hacerse sin notificación a la PARTE DEUDORA y tendrá validez desde su fecha de formalización, en un todo de acuerdo con lo establecido por el artículo 72 de la ley precitada. La PARTE DEUDORA expresamente manifiesta que tal como lo prevé la mencionada ley, la cesión tendrá efecto desde la fecha que opere la misma y que sólo podrá oponer contra el cesionario las excepciones previstas en el mencionado artículo. No obstante, en el supuesto que la cesión implique modificación del domicilio de pago, el nuevo domicilio de pago deberá notificarse en forma fehaciente a la PARTE DEUDORA. Habiendo mediado notificación 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 de LA PARTE DEUDORA de pre cancelar el crédito en cualquier momento, abonando la totalidad de la deuda incluyendo los intereses devengados hasta la fecha de la precancelación.- Asimismo, LA PARTE DEUDORA deberá hacerse cargo de todos los cargos y costos, inclusive (aunque no limitado a) los impositivos, que dicha precancelación origine.- A los efectos del ejercicio de esta opción, LA PARTE DEUDORA deberá comunicar a EL 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.- En el caso de cancelaciones parciales anticipadas los intereses se recalcularán sobre el nuevo saldo de capital adeudado, no suspendiéndose la obligación por la PARTE DEUDORA de continuar abonando desde el mes siguiente a dichos pagos, las sucesivas cuotas en forma mensual y consecutiva conforme la liquidación practicada por EL ACREEDOR, dando LA PARTE DEUDORA consentimiento para el acortamiento del plazo que se produzca como consecuencia de dichos pagos extraordinarios. -

-----

**Decimosexta. Ausencia de 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 de la PARTE DEUDORA, manteniéndose todas las garantías constituidas vigentes. Expresamente se conviene en que si por la naturaleza del caso se interpretara que existió novación, subsistirá plenamente la garantía hipotecaria, puesto que el ACREEDOR se reserva expresamente dicha subsistencia.

**Decimoséptima. Seguro de Vida.-** De conformidad con lo dispuesto en la Comunicación "A" 5928 del BCRA, el Banco a su exclusiva opción (i) contratará un seguro de vida con cobertura de fallecimiento e invalidez total y permanente en la compañía que la Entidad seleccione, a fin de cubrir los eventuales saldos deudores derivados del producto solicitado, asumiendo el costo de dicho seguros; o en su defecto, (ii) procederá a auto asegurar los casos mencionados. En ambos casos la cobertura debe extinguir totalmente el monto adeudado en caso de fallecimiento o invalidez total o permanente del deudor; cuando la deuda corresponde a más

de una persona, se cancelará en función de los ingresos computables aportados por el/los deudores o prestatario/s y el codeudor.

Se entenderá por “Invalidez Total y Permanente” lo definido en el art. 1° de la Resolución N° 35678 de la Superintendencia de Seguros de la Nación (“SSN”)

**Decimoctava.-** LA PARTE DEUDORA da su consentimiento, en caso de ejecución del crédito que solicita, para que EL ACREEDOR designe el martillero que habrá de subastar los bienes que embargare con motivo de la acción.-----

**Decimonovena.-** LA PARTE DEUDORA se hace responsable por todos los impuestos, intereses, comisiones, honorarios y cargos emergentes de esta operación, actuales o futuros, con excepción de los excluidos por la Comunicación “A” 5928 del BCRA..-----  
-----

**Vigésima.-** LA PARTE DEUDORA se compromete a dar cumplimiento a todas las disposiciones fiscales, etc. bajo su exclusiva responsabilidad, con todos los alcances presentes o que se implanten en el futuro.-----

**Vigésima primera.-** Para acceder al presente crédito, LA PARTE DEUDORA debe encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones previsionales y fiscales.- Cualquier incumplimiento futuro de dichas obligaciones tornará de plazo vencido y exigible el total del préstamo.- A fin del control del cumplimiento de esta obligación, LA PARTE DEUDORA se compromete y obliga a presentar los comprobantes de pago de dichos impuestos y contribuciones cuando EL ACREEDOR los requiera y a simple pedido de éste.- El incumplimiento de la presentación facultará a la Institución acreedora a considerar de plazo vencido el total del crédito y demandar su cancelación.-----

**Vigésima segunda.-** Quienes suscriben el presente compromiso bajo la denominación común de PARTE DEUDORA (en caso de ser más de una) asumen las obligaciones precitadas en forma solidaria y directa, pudiendo EL ACREEDOR reclamar el total de las obligaciones asumidas, sea en forma individual o colectivamente.-----

**Vigésimo tercera.-** A todos los efectos legales LA PARTE DEUDORA constituye domicilio legal en el inmueble hipotecado por la presente.- En el citado domicilio se tendrán por válidas cuantas notificaciones judiciales o extrajudiciales deban o puedan cursarse.-----

**Vigésimo cuarta.-** LA PARTE DEUDORA se somete a la jurisdicción de los Tribunales Federales de

**Vigésimo quinta.-** Queda entendido que la PARTE DEUDORA, asume expresamente el pago del Impuesto al Valor Agregado que corresponda o pudiera corresponder sobre la presente operación, incluso por la generación del hecho imponible del referido gravamen que proceda sobre el total o parte de la deuda no atendida al momento de su vencimiento, como asimismo que la deuda por el referido concepto genera a favor del Banco intereses a la misma tasa que aplique en cada momento a las operaciones de Cartera General.-----

## **II. - CONTRATO HIPOTECARIO.**-----

En garantía de todas y cada una de las obligaciones que para LA PARTE DEUDORA emergen del contrato de crédito 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 LA PARTE DEUDORA 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 la NOMENCLATURA CATASTRAL es la siguiente:----- La presente hipoteca se constituye por el monto total de \$ PESOS , equivalente a .....UVAs, con más sus intereses y demás accesorios, y de todas las obligaciones emergentes de este contrato a cargo de la PARTE DEUDORA..... El monto del gravamen se integrara en cada momento con la suma que resulte de liquidar los accesorios de la deuda de conformidad con la estipulado en los artículos 2190, 2193, 2582 inc. e) y 2583 incs. b) y c) del Código Civil y Comercial, solicitando LA PARTE DEUDORA que se registre con CLAUSULA de ACTUALIZACION.- Enterado el representante de EL ACREEDOR del contenido de la presente hipoteca a favor del mismo, en su nombre manifiesta conformidad y aceptación de la misma.- LA PARTE DEUDORA 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 LA PARTE DEUDORA 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 el bien gravado, 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 de EL 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 a EL ACREEDOR 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, LA PARTE DEUDORA deberá notificar a EL ACREEDOR de: 1) 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 LA PARTE DEUDORA que EL ACREEDOR tuvo en cuenta al momento de otorgar el crédito, 2) cualquier garantía otorgada a terceros o 3) cualquier destrucción o deterioro del inmueble.- La infracción por parte de LA PARTE DEUDORA 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 de EL ACREEDOR.-----

-----

El ACREEDOR se reserva el derecho mientras esté vigente esta hipoteca, de exigir a LA PARTE DEUDORA la exhibición de los recibos que constaten el pago puntual de todas las obligaciones antes citadas, en cuyo caso LA PARTE DEUDORA deberá presentarlos inmediatamente a EL ACREEDOR.- EL ACREEDOR podrá tomar a su cargo cuando lo considere conveniente la atención de dichas obligaciones, en cuyo caso podrá exigir a LA PARTE DEUDORA el depósito o reintegro de las cantidades de que se trate con más un dos por ciento (2%) de las cargas a pagar en compensación de gastos.-----

**II.2. Seguro del Inmueble.-** LA PARTE DEUDORA se obliga a mantener el inmueble asegurado contra incendio y todo otro riesgo asegurable que, a juicio de EL 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 del crédito, dicho seguro deberá cubrir el valor de reconstrucción de la vivienda única y de ocupación permanente objeto del presente préstamo, sin tener en cuenta el valor del terreno, hasta su total cancelación, en una o más compañías de seguro de primera línea a satisfacción de EL ACREEDOR, designándose como primer beneficiario a EL ACREEDOR.- Asimismo, LA PARTE DEUDORA se obliga a renovar, y en su caso, extender los riesgos cubiertos por dicho seguro treinta días antes de su vencimiento, debiendo entregar a EL ACREEDOR con anterioridad al vencimiento de ese plazo, la constancia de las renovaciones.- LA PARTE DEUDORA podrá a su libre elección seleccionar la compañía aseguradora, en su defecto, por la presente autoriza a EL ACREEDOR a contratar directamente dicho seguro y sus renovaciones por cuenta y orden de LA PARTE DEUDORA y a debitar los cargos que su gestión ocasione así como el importe de las primas y actualizaciones pertinentes de cualquiera de las cuentas de LA PARTE DEUDORA, 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 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 este crédito hallándose facultado, asimismo, para ejecutar la presente garantía; b) abonar las citadas primas por cuenta y orden de LA PARTE DEUDORA, y c) contratar un nuevo seguro de conformidad con las pautas precedentemente expresadas.- En los dos últimos supuestos que preceden, EL ACREEDOR se hallará facultado para debitar las sumas abonadas de la Caja de Ahorros y/o la Cuenta Corriente de LA PARTE DEUDORA -total o parcialmente- en su caso aún en descubierto.- Si LA PARTE DEUDORA no abonara 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 II.2, en cuyo caso la deuda total será incrementada con los cargos que EL ACREEDOR 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 de EL 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 en razón del crédito, se encontrare o no vencido, y el remanente, de existir, será entregado a LA PARTE DEUDORA.-

**II.3. Procedimiento de ejecución.-** El incumplimiento de LA PARTE DEUDORA a cualquiera de las obligaciones asumidas en los términos del presente contrato de mutuo hipotecario, habilitará a EL ACREEDOR a iniciar en forma inmediata el trámite de ejecución, sin perjuicio del ejercicio de la vía ejecutiva contemplada en las normas procesales, el ACREEDOR podrán optar, a su exclusivo criterio, por ejecutar la garantía conforme: a) el procedimiento especial que determina el artículo 29 de la Ley 21799 (Carta Orgánica) o b) la de ejecución especial prevista en el Título V de la Ley 24.441, prestando LA PARTE DEUDORA 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.- La base de la subasta será el monto de la deuda a la fecha de procederse a la venta, con más un treinta por ciento (30%) de dicho importe que las partes fijan expresamente como tasación especial.- Si fracasare el primer remate por falta de postores, se dispondrá otro, reduciendo la base en un veinticinco por ciento (25%).- Si tampoco existieran postores, se ordenará la venta sin limitación de precio y 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 cargos que origine LA PARTE DEUDORA 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.-----

**II.4. Letras Hipotecarias.** La PARTE DEUDORA se AUTORIZA EXPRESAMENTE al ACREEDOR a SUSCRIBIR en su nombre y representación el otorgamiento de letras hipotecarias en los términos del Título III de la Ley 24441, si el ACREEDOR así lo requiriere, sin necesidad de notificación, conforme el Poder Especial Irrevocable que se otorga en la cláusula II.6.-.- Pudiendo suscribirse dichas letras hipotecarias por 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 ACREEDOR, la emisión de letras hipotecarias, por ante el escribano que el ACREEDOR designe, siendo todos los cargos que se deriven de dichos actos a cargo de la PARTE DEUDORA, por cuanto -la presente es condición esencial para el otorgamiento del crédito. La PARTE DEUDORA, acepta la reserva formulada por el ACREEDOR en los términos del artículo 940 del Código Civil y Comercial, 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.

**II.5. Cargos e Impuestos.-** Los cargos derivados de la cancelación de esta hipoteca, correrán totalmente a cargo de LA PARTE DEUDORA.- La cancelación se otorgará ante el escribano que designe EL ACREEDOR.- También correrán por cuenta de LA PARTE DEUDORA los impuestos creados o a crearse que gravaren el capital o los intereses de esta operación.-----

**II.6. Poder especial irrevocable.** La PARTE DEUDORA confiere al ACREEDOR, en los términos del artículo 1330 del Código Civil y Comercial, por el plazo de .....<sup>2</sup> años, para que realice los siguientes actos en su nombre y representación suscriba Letras Hipotecarias en los términos previstos en la Cláusula II.4, 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 ACREEDOR, la emisión de Letras Hipotecarias, por ante el escribano que el ACREEDOR designe.

**II.7. 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 a LA PARTE DEUDORA queda por la presente irrevocablemente cedida a favor de EL ACREEDOR, otorgando por la presente LA PARTE DEUDORA a favor de EL ACREEDOR un poder irrevocable, por el término de .....<sup>3</sup> años.- 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 de EL ACREEDOR, no cubra satisfactoriamente las obligaciones de LA PARTE DEUDORA bajo el presente Contrato, la indemnización será aplicada de inmediato por EL ACREEDOR 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 a LA PARTE DEUDORA.- En cualquier otro caso de expropiación parcial, la indemnización será mantenida por EL ACREEDOR como garantía de las obligaciones de LA PARTE DEUDORA por el presente Contrato y será aplicada por EL ACREEDOR al pago de las sumas adeudadas bajo el presente a su vencimiento de conformidad con lo previsto en el mismo.- Queda expresamente establecido que LA PARTE DEUDORA sólo podrá aceptar la indemnización que ofrezca pagar la autoridad que dispone la expropiación con el previo consentimiento de EL 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 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 de EL ACREEDOR, no cubra satisfactoriamente las obligaciones de LA PARTE DEUDORA bajo el presente Contrato.-----

**II. 8. Derechos de EL ACREEDOR.-** 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 de EL 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, 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 a EL ACREEDOR a llevar a cabo las acciones antes mencionadas, LA

---

<sup>2</sup> Consignar el plazo del préstamo + 1 año

<sup>3</sup> Consignar el plazo del préstamo + 1 año

PARTE DEUDORA por la presente confiere a EL ACREEDOR PODER ESPECIAL IRREVOCABLE por el término de .....<sup>4</sup> años.- Los importes que sean desembolsados por EL ACREEDOR como consecuencia de lo dispuesto en la presente cláusula deberán ser reintegrados de inmediato por LA PARTE DEUDORA a EL 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, punitivas, aplicables al presente crédito de conformidad con lo establecido precedentemente.-----

**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 ACREEDOR.- Este depósito subsistirá hasta la extinción de la obligación garantizada con hipoteca.- -----

**IV. – Jurisdicción y domicilios.-** A todos los efectos del presente contrato de crédito con garantía hipotecaria, partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Federales de -----  
-----A opción de EL ACREEDOR, y constituyen domicilios: EL ACREEDOR en la Sucursal ---  
-----del Banco de la Nación Argentina, sito en-----de esta Ciudad y LA PARTE DEUDORA en el inmueble hipotecado por este acto.-----

**V. –** En este acto LA PARTE DEUDORA declara conocer los términos y cargos que oportunamente le fueran informados mediante Resolución del Banco de la Nación Argentina que declara conocer y aceptar en todos sus términos, siendo ésta última transcrita íntegramente y agregada a la presente.-

---

<sup>4</sup> Consignar el plazo del préstamo + 1 año