

CONTRATO DE LEASING INMOBILIARIO. NUEVAS ALTERNATIVAS*

Por **Nelly A. Taiana de Brandi** y **Maritel M. Brandi Taiana**

I.- Introducción. Una nueva mirada al tema

Paulatinamente, pero con paso firme, los negocios jurídicos llamados por la doctrina “contratos modernos” son receptados por el derecho positivo e incorporados como contratos típicos a través de “leyes marco”. Este fenómeno es aún más evidente respecto de institutos “foráneos”, muchos de ellos altamente polémicos en la doctrina y la jurisprudencia.

Este proceso responde a las urgencias y velocidad del tráfico moderno que, **en aras de la seguridad**, exige el encuadre de los negocios en institutos legalmente regulados; pero que, a su vez, **en aras de la agilidad y el respeto de las peculiaridades propias de cada operación en particular**, exige flexibilidad y amplio campo de operatividad a la autonomía de la voluntad a fin de dar respuesta a las variadísimas posibilidades negociales de hoy.

Ejemplo de este proceso es el camino recorrido por el contrato de *leasing*. En el Código de Vélez fue un contrato atípico que alguna doctrina ubicó en el capítulo del dominio revocable, conceptualizado en los artículos 1374 o 1376 del Código Civil. La ley 24441 lo tipificó y la ley 25248 consagró el régimen legal flexible y dinámico que requería la sociedad para hacer uso de él. Realmente, la nueva ley es doblemente oportuna porque, a lo expuesto, suma el mérito de haberse abstenido de ensayar parches y haber sustituido el título II de la ley 24441 por un ordenamiento integral y completo y, en general, acertado.

Muchas son las posibilidades operativas que ofrece este contrato en todos

* Especial para *Revista del Notariado*.

los campos negociales y, muy especialmente, en la **contratación inmobiliaria, a la que dedicamos nuestro trabajo.**

También son numerosas las cuestiones relevantes que ofrece a estudio la actual legislación. Entre éstas últimas escogemos para analizar un aspecto que nos parece particularmente importante para nuestro quehacer: el **canon**. A su respecto, el **nuevo artículo 3º** se limita a enunciar: “**El monto y la periodicidad de cada canon se determina convencionalmente**”, superando el detallismo inconveniente del **artículo 27, inciso c) del régimen reemplazado**, que decía: “Existirá contrato de leasing cuando al contrato de locación de cosas se agregue una opción de compra a ejercer por el tomador y se satisfagan los siguientes requisitos:... c) Que el canon se fije teniendo en cuenta la amortización del valor de la cosa, conforme a criterios de contabilidad generalmente aceptados, en el plazo de duración del contrato...” Sin que sea nuestro propósito profundizar al respecto, igual criterio observó el legislador al referirse al precio de la compra en el artículo 4º¹.

II.- El canon del leasing y de la locación

A modo de inicio, afirmamos que el **canon del leasing es distinto del canon del contrato de locación**. Tal diferencia se configura, no por su naturaleza jurídica, sino por la distinta función económica que cumple cada uno. Efectivamente, ambos son precio en cada uno de los contratos, pero difiere en cada caso en orden al fin perseguido respectivamente por el negocio jurídico subyacente.

Coincidimos con la aseveración del Dr. Martín E. Paolantonio, cuando en su importante trabajo sobre el instituto afirma: “...el canon no se identifica, más allá del uso general del término en la comunidad jurídica, con el alquiler, ni tampoco puede considerarse como una cuota de una venta...”² **No se trata del “mismo precio” porque el fin económico es diferente; si así no fuera no estaríamos ante contratos distintos.**

Seguidamente, el autor enumera los elementos que, a su entender, necesariamente integran el canon del *leasing*: “...Teniendo en cuenta la naturaleza primariamente financiera de la operación de *leasing*, sin perjuicio de las particularidades propias del *leasing* inmobiliario... el canon comprende...: a) la amortización del capital prestado por el dador; b) el interés correspondiente por la financiación acordada; c) el precio por el uso del bien propiamente dicho, y d) los riesgos inherentes al estado de conservación del bien, a su restitución y su ulterior colocación en el mercado”³.

Los dos últimos elementos son de suyo comunes a ambos cánones. Respecto de los otros dos elementos enumerados, a saber, la amortización del bien y los intereses por la financiación, cabe el siguiente comentario. El primero de

(1) Artículo 4º: El precio de ejercicio de la opción debe estar fijado en el contrato o ser determinable según procedimientos o pautas pactadas.

(2) PAOLANTONIO, Martín E., *Régimen legal del leasing*. Ley 25248, Rubinzal-Culzoni Editores, Colección Leyes Anotadas, noviembre 2000, pág. 30.

(3) PAOLANTONIO, Martín E., op. cit., pág. 30.

ellos, de alguna manera, también está contemplado en el canon locativo; la conveniencia que persigue el locador es una compensación periódica que le reporta una ganancia y cubre la conservación y el “desgaste” del inmueble locado. La ausencia del segundo en el canon locativo se debe a la falta de financiación de un precio de venta final.

Se trata de ingredientes que estarán incluidos en uno u otro precio y aun pueden faltar en ambos, según el negocio en particular de que se trate, sin que por ello se altere su naturaleza jurídica. **En todo caso son siempre precio.**

III.- Canon del contrato de leasing en la ley 24441 y en la ley 25248

De la lectura de la transcripción hecha con anterioridad del artículo 3º de la nueva ley y su correspondiente artículo 27, inciso c) de la ley anterior, surge claramente un **distinto tratamiento del mismo instituto.**

Sin embargo, para el Dr. Paolantonio, la diferencia existente entre ambas normativas se limita a que en la redacción actual la ley avanza para reconocer la posibilidad de que los contratantes establezcan por vía convencional “monto y periodicidad del canon”. El mencionado autor se expresa así: “... Ahora el artículo 3º de la ley 25248 deja librado a la voluntad de las partes –en rigor, principalmente al dador que predispondrá en la generalidad de los casos el contenido contractual– el monto y periodicidad del canon”⁴. Para este autor, los requisitos del canon del *leasing* transcritos en el acápite anterior son constitutivos de éste y no pueden faltar en él, tengamos en cuenta la anterior redacción de la ley o la actual.

La letra de la norma y su interpretación estricta y razonable nos llevan a inferir que la nueva ley ha ido más allá de las meras circunstancias de monto y tiempo de pago. Los elementos enunciados por Paolantonio no son condición *sine qua non*. No hay fundamento jurídico suficiente para exigir tales requisitos. Diferente fue la solución de la ley anterior que sí los prefijaba.

El canon del *leasing* está conformado por todas las contraprestaciones a que se obliga el tomador, la amortización del bien y los intereses no deben acompañar necesariamente el precio del uso y goce del bien, sino que pueden convenirse otras condiciones económicas adicionales o accesorias a favor del dador y todos esos beneficios constituyen en conjunto el canon del *leasing*.

IV.- El canon predispuesto por el dador

Respecto de la aseveración del autor citado en cuanto a que el dador “predispondrá en la generalidad de los casos el contenido contractual”, se impone una digresión.

El artículo 8 de la ley vigente dispone: “el *leasing* debe instrumentarse en escritura pública si tiene como objeto inmuebles...” Este dato no es de menor importancia y no, únicamente, porque compromete la tarea notarial docu-

(4) PAOLANTONIO, Martín E., op. cit., pág. 31.

mentadora, sino porque pone en marcha la función notarial con todo lo que ella supone: actividad profesional y documental.

Cuando el maestro Martínez Segovia enuncia las operaciones de ejercicio del notario, nos enseña con meridiana claridad y convicción que éste tiene un deber de conciliación, cual es mediar entre “los intereses de las partes hasta hacerlos coincidir plenamente en el equilibrio jurídico de ambos”⁵. Concluye Martínez Segovia: “En el círculo negocial considero autor al escribano... Es autor del negocio jurídico, mirada esta expresión desde el punto de vista de la elección de formas para encuadrar dentro de ellas al pacto económico o negocio económico de las partes”⁶.

Estas consideraciones son las que determinan la razón de ser de nuestra actuación en estos nuevos contratos. En ellos nuestra intervención no se justifica, sólo, porque se necesita nuestra fe pública ni tampoco porque “hay inmuebles rondando”, sino porque en el ejercicio de nuestra ancestral y caracterizante función asesora debemos lograr demostrar que cuando el notario actúa no hay imposiciones de una de las partes que afecten la equidad sino un negocio jurídico sano con prestaciones justamente equilibradas. Esa labor exige del notario el idóneo uso de todos los recursos que la ley y su correcta, razonable e integrativa interpretación avalan. Una lectura armónica y teleológica del artículo 3º nos permite entender que la ley actual deja librado a la convención de los contratantes el contenido todo del canon y no tan sólo su monto como número y la periodicidad.

V.- Algunos inconvenientes de incorporar como parte del canon la amortización

Cuando los contratantes convienen que el tomador abonará un canon cuyo importe corresponderá una parte al uso y goce y otra parte al concepto de amortización sobre el valor asignado al bien⁷, la verdad es que la opción de compra del tomador se ve muy condicionada, cuanto menos en lo que al *leasing* inmobiliario se refiere.

En efecto, si el tomador decidiera no hacer uso de la opción se vería perjudicado económicamente, tal vez en gran medida, puesto que, en definitiva, habría abonado un canon similar a un canon locativo pero mucho más oneroso. En realidad, la opción de compra no se encuentra diferida en el tiempo. Para evitar tal perjuicio, el tomador al contratar deberá haber considerado y hasta decidido ya que, al vencimiento de los plazos, efectivamente ejercerá la opción de compra. Si no procede así, puede verse seriamente perjudicado. En este sentido, esta “opción” que pareciera constituir la apología del principio de “autonomía de la voluntad” y de “libertad de contratación”, no es tal. Queda cla-

(5) MARTÍNEZ SEGOVIA, Francisco, *Función Notarial. Estado de la Doctrina y ensayo conceptual*, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1991, pág. 207.

(6) MARTÍNEZ SEGOVIA, Francisco, op. cit., pág. 228.

(7) Tomemos en cuenta que en la nueva ley ya no se hace referencia a “cosas” como objeto del contrato sino que se amplía el alcance a los “bienes”, en general.

ro que, por su bien, es mejor que el tomador haya asumido desde un principio que ejercerá la opción de compra.

Cuando no existe en el ánimo del tomador esa casi definitiva determinación, la forma antedicha de plasmar la operación no coincide con nuestro deber de conciliación porque desde el inicio sabemos que si el tomador desiste de ejercer la opción, el dador podría llegar a incurrir casi en un “enriquecimiento sin causa”.

Si el negocio jurídico hubiera consistido en una locación, el canon habría sido mucho menor.

Tal vez una interpretación restrictiva como la que propone Paolantonio es una de las causas de la falta de aceptación generalizada y mayor adopción de esta modalidad contractual.

VI.- Alternativas prácticas

Partiendo de la base de que el *leasing* tiene que ofrecer ventajas diferentes de las de una locación común y de que ellas deben beneficiar tanto a dador como a tomador, va de suyo que el canon no puede consistir únicamente en el pago por el uso y goce del inmueble y su desgaste. Tiene que comprender otra/s ventaja/s adicional/es que justifique/n el empleo de un instituto distinto de la locación, pero siempre dentro de un marco de equidad y equivalencia de las prestaciones.

Los objetivos indicados pueden ser alcanzados mediante el adecuado tratamiento del “depósito en garantía”.

Veamos un caso práctico:

Juan Aprovecha –tomador– y Pedro Beneficio Noabuso –dador–, celebran un contrato de *leasing* inmobiliario por el término de tres años y convienen, entre otras cláusulas, que Juan Aprovecha deberá abonar a Pedro Beneficio Noabuso: a) mensualmente la suma de dólares estadounidenses billetes dos mil por el uso y goce del inmueble dado en *leasing*, importe que será depositado... y b) la suma de dólares estadounidenses billetes diez mil, a través de una transferencia bancaria cargo Banco... Sucursal... cuenta número... en calidad de depósito en garantía.

El depósito mencionado funciona como garantía del fiel cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por el tomador en razón del contrato de *leasing* que celebra con el dador, entre ellas, claro está, el pago mensual acordado. También se preverá en el contrato que: a) si el tomador ejerce la opción de compra, ese depósito se imputará como parte del precio y b) si el tomador no ejerciera la opción, ese depósito le deberá ser reintegrado, total o parcialmente, según lo convengan los contratantes teniendo en cuenta las particularidades del negocio. **De esta manera, llegado el momento de optar o no por la compra, el tomador tendrá plena libertad de decisión y se encontrará efectivamente ante una opción.**

Por otra parte, para el supuesto de no concretarse la opción de compra, el dador convendrá con el tomador si el depósito le será restituido completa-

mente o no, tomando en consideración el fin perseguido al celebrarse el contrato. En el modelo que ofrecemos a continuación, el reintegro es total porque el beneficio que el dador obtuvo por el contrato celebrado fue inmediato, en razón de que con el dinero del pago mensual con más el depósito acordado pudo cancelar una hipoteca que gravaba los inmuebles dados en *leasing*.

Podría pactarse que una parte del mismo sea retenida por el dador en compensación por las expectativas tenidas por éste al contratar o por el tiempo por el que mantuvo indisponible el bien dado en *leasing*. Piénsese que es distinto el precio que obtendría un vendedor en la venta de un inmueble locado de aquel que podría obtener en la venta del mismo inmueble dado en *leasing*. Si bien la indisponibilidad no es absoluta en el plano jurídico, en los hechos, puede llegar a funcionar como si lo fuera.

¿Qué ocurre si, llegado el momento de ejercer la opción, el tomador resuelve no hacer uso de ella y el dador ha utilizado las sumas entregadas en concepto de depósito en garantía y ha devenido insolvente?

Creemos que el correcto encuadre de este negocio jurídico requiere tomar algunos recaudos al respecto y sugerimos, en principio, dos opciones:

a) La **constitución de una hipoteca** del dador o de un tercero a favor del tomador, en **garantía de una obligación eventual o sujeta a condición suspensiva**: la devolución del depósito, total o parcialmente, para el caso de que el tomador no ejerza la opción.

b) **Constituir un fideicomiso** con el dinero dado en depósito en garantía por el tomador-fiduciante, para que el fiduciario lo administre, ejerza las acciones que correspondan en caso de incumplimiento/mora del fiduciante en la entrega periódica del dinero, si se pactara esa modalidad, etc., para que, llegado el momento de ejercer la opción de compra por el tomador, si éste la ejerce, entregue el dinero al dador-beneficiario-fideicomisario y, si no la ejerce, restituya el total del dinero al tomador o liquide la parte que corresponda al tomador, se la entregue, y entregue al dador-fideicomisario el remanente. Respecto de este contrato sabemos que deberá ser muy circunstanciado como deben serlo todos los contratos de fideicomiso, pero puede resultar muy provechosa esta previsión y hasta facilitar el devengamiento de intereses, etcétera. Se evitaría la inmovilización del dinero y se facilitaría, lo que es más importante aún, la formación de un patrimonio de afectación que, como tal, no quedará sujeto a los avatares patrimoniales de dador o tomador.

VII.- Aspecto tributario de la cuestión

En el proyecto que ponemos a consideración, el contrato de *leasing* se celebra por un plazo de 31 meses, o sea, abarca más de dos ejercicios fiscales, o lo que es lo mismo, más de dos años calendario, que es el mínimo de tiempo que debe transcurrir entre la firma del contrato y el ejercicio de la opción de compra para que el inmueble quede desafectado como explotación en cabeza del dador. Dado este supuesto, resulta aplicable igual criterio que el aceptado por la Administración Federal de Ingresos Públicos para la venta de inmuebles arrendados, en la que la operación sale del **ámbito de imposición del Impues-**

to a las Ganancias (3% a cuenta de la posterior liquidación anual) y queda gravada por el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles a título oneroso (el 1,5% como pago único y definitivo). **Lo expuesto se refiere a la venta del inmueble.**

Respecto del arrendamiento/*leasing*, el arrendatario, en nuestro caso el tomador, debe actuar como agente de retención del Impuesto a las Ganancias por cada pago mensual superior a pesos mil doscientos, diferencia en más a la que deberá aplicar una tasa del 6%, tasa que se eleva al 28% si el dador no está inscripto en el impuesto. A su vez, el tomador deduce del resultado de su explotación, los arrendamientos/canon de *leasing* pagados.

En lo atinente al **Impuesto al Valor Agregado**, en la **venta sujeta a pago aplazado** del precio de compra, cuando se trata de terrenos como en el caso de nuestro proyecto, los intereses no tributan IVA porque no está gravada la venta de tierra. La ley grava como primera etapa la construcción.

Con respecto al **contrato de *leasing***, creemos que le es aplicable el tratamiento que recibe la locación y ésta se encontraba exenta por lo resuelto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado en su artículo 7º, inciso h, punto 22. Ese criterio fue el que primó en el Poder Ejecutivo para vetar el artículo 23 de la Ley 25248 que, aparentemente, podía interpretarse como limitativo de la exención general. En atención a esa exención, redactamos el artículo primero del proyecto de escritura que sigue, en el que se entregan en *leasing* el inmueble, la tierra, y los inmuebles por accesión, ya que, de incorporar los muebles, éstos estarían gravados.

El decreto 496/01, publicado en el Boletín Oficial con fecha 2 de mayo último, limitó la exención a “la locación de inmuebles destinados a casa-habitación del locatario y su familia”, pero el decreto 615, publicado en el Boletín Oficial el día 14 de mayo de 2001, extendió la exención a “los inmuebles rurales afectados a las actividades agropecuarias.”

VIII.- Conclusión

En mérito a los argumentos expuestos, concluimos que **la redacción del artículo 3º en la nueva ley de *leasing* permite un tratamiento más flexible del canon propio del contrato**, lo que nos da la oportunidad de adecuar y encuadrar mejor los distintos negocios jurídicos que nos plantean nuestros requerentes y de ejercer correcta y eficazmente la función notarial dando lugar a nuevas alternativas que se encuentran receptadas por la legislación, siempre que analicemos su contenido de manera estricta y no restrictiva.

Asimismo, tal interpretación nos permite aprovechar los beneficios que este instituto conlleva en relación con el régimen tributario que, en muchos casos, son factor decisivo para la celebración del negocio.

Proyecto de escritura de contrato de leasing

Como colaboración y a fin de ejemplificar mejor nuestra propuesta, ofrecemos un modelo de contrato de *leasing*, en los siguientes términos:

CONTRATO DE LEASING INMOBILIARIO.- PODER ESPECIAL IRREVOCABLE.- HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO EN GARANTÍA DE UNA OBLIGACIÓN EVENTUAL.- PEDRO BENEFICIO NOABUSO A JUAN APROVECHA Y DOLORES USA.- - - - -

ESCRITURA NÚMERO....- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, el día **QUINCE** del mes de **MAYO** del año **DOS MIL UNO**, ante mí, ..., Notaria Titular de este Registro número 845, **COMPARECEN** las personas que se identifican: por una parte, **Pedro Beneficio NOABUSO**, titular del Documento Nacional de Identidad número 4.321.112, nacido el día 11 de agosto de 1922, casado en primeras nupcias con Juana Noasiente, domiciliado en calle Ocho de Junio número 916; y por otra parte, los cónyuges en primeras nupcias, **Juan APROVECHA**, titular del Documento Nacional de Identidad número 14.433.111, nacido el día 19 de febrero de 1961, y **Dolores USA**, titular del Documento Nacional de Identidad número 18.293.888, nacida el día 17 de enero de 1967, ambos domiciliados en Avenida Chaparrales número 531, cuarto piso; todos vecinos de esta Ciudad y argentinos, a quienes considero capaces para este otorgamiento.- Doy fe de conocimiento de los comparecientes en los términos del artículo 1001 del Código Civil por haberlos individualizado.- **INTERVIENEN:** por sí.- Y los comparecientes **DICEN: EXPOSICIÓN DE PROPÓSITOS:** Que **REQUIEREN MI INTERVENCIÓN** a efectos de instrumentar en escritura pública: a) la celebración de un contrato de *leasing* inmobiliario, el que se regirá por las cláusulas que se establecerán y por las disposiciones de la Ley 25248 en cuanto resulte de aplicación imperativa o supletoria; y b) la constitución del derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio en garantía del cumplimiento de una obligación eventual en los términos previstos por los artículos 3109 y 3116 del Código Civil.- **ESTIPULACIÓN.-** En consecuencia **OTORGAN: CAPÍTULO I.- CONTRATO DE LEASING.- ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO.-** Pedro Beneficio Noabuso, en su calidad de dador, **DA A TÍTULO DE LEASING** a Juan Aprovecha y Dolores Usa y éstos **ACEPTAN**, en su calidad de tomadores, a partir del día **UNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL UNO (1/6/2001)**, **DOS PARCELAS** de terreno rural, denominadas en su conjunto “Las Manchitas” con más sus alambrados, molinos, aguadas y puestos, todos inmuebles por accesión indispensables para llevar adelante la explotación agropecuaria, ubicadas en el **Departamento de Río Cuarto**, Provincia de **CÓRDOBA**, individualizadas en su título antecedente como: **1.- INMUEBLE NÚMERO DOS:** Mide y linda:- **SUPERFICIE TOTAL: 855 HECTÁREAS 78 ÁREAS.- NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción..., Parcela...- **PARTIDA INMOBILIARIA: ...- PARTIDA MUNICIPAL: ...- VALUACIÓN FISCAL –año 2001-:** Pesos...- **2.- INMUEBLE NÚMERO SEIS:...**- **SUPERFICIE TOTAL: 838 HECTÁREAS 44 ÁREAS.- NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción..., Parcela...- **PARTIDA INMOBILIARIA:....- PARTIDA MUNICIPAL:....- VALUACIÓN FISCAL –año 2001-:** Pesos...- Los inmuebles tienen estado parcelario constituido en Legajo..., Folio..., con fecha...- **ARTÍCULO SEGUNDO: PLAZO.-** El plazo de este contrato es de **TREINTA Y UN (31) MESES** a contar del próximo día

UNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL UNO (1/6/2001), venciendo en consecuencia el día TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRES (31/12/2003), salvo el supuesto previsto en el Artículo Decimoséptimo.- Al vencimiento del plazo los tomadores optarán por: a) restituir inmediatamente los inmuebles al dador; o b) comprarlos y adquirir, en consecuencia, su dominio, de conformidad a la opción de compra que se reglamentará.- **ARTÍCULO TERCERO: MONEDA DE PAGO.**- Como nota preliminar y a los efectos de lograr un entendimiento unívoco de la convención en cuanto a todas las sumas de dinero que deban abonarse por cualquier concepto, a excepción del canon locativo que se acuerda en pesos, los contratantes hacen constar que, cuando en el texto de esta escritura se consigna la palabra “dólares” lo hacen refiriéndose, en forma exclusiva y excluyente, a dólares estadounidenses billetes y a ninguna otra moneda.- Asimismo, pactan los contratantes que respecto de dichos pagos, y mientras se mantenga vigente la Ley 23928 de Convertibilidad, los tomadores cumplirán las obligaciones a su cargo entregando igual cantidad de moneda argentina.- Modificada la ley referida, los tomadores cumplirán sus compromisos mediante la entrega de moneda de curso legal suficiente para la adquisición de los dólares en cada pago, en cualquiera de los mercados libres, a elección del dador.- **ARTÍCULO CUARTO: COMPOSICIÓN DEL CANON.**- El canon se integra por los pagos mensuales y el depósito en garantía que se convendrán en la cláusula siguiente.- **ARTÍCULO QUINTO: CANON MENSUAL:** Será el importe que resulte equivalente a la cantidad de SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE (6837) KILOGRAMOS DE CARNE de novillo de 400 kilos de peso, según el precio promedio del kilogramo vivo en pie comercializado a través del Mercado de Hacienda de Liniers correspondiente a la última semana de cada mes calendario.- Al pago mensual previsto se **obligan los tomadores solidariamente** por períodos vencidos, del día UNO (1) al día CINCO (5) de cada mes calendario, por lo que la primera mensualidad deberá ser abonada del día UNO AL CINCO DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL UNO, y las siguientes del día uno al cinco de cada mes sucesivo.- **DEPÓSITO EN GARANTÍA:** En garantía del correcto cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en este contrato, los tomadores deberán integrar, solidariamente, un depósito de CIENTO CINCUENTA MIL DÓLARES (U\$S 150.000.-) a favor del dador, del que los tomadores entregan al dador en este acto la suma de CIEN MIL DÓLARES (U\$S 100.000.-) en dinero en efectivo, importe por el que este instrumento ES RECIBO.- El saldo restante, o sea la suma de Cincuenta Mil Dólares (U\$S 50.000.-) será integrado solidariamente por los tomadores en TRES (3) CUOTAS consecutivas sin intereses de DIEZ MIL DÓLARES (U\$S 10.000.-) la primera de ellas con vencimiento el día cinco de diciembre del año dos mil uno (5/12/2001), y de VEINTE MIL DÓLARES (U\$S 20.000.-) cada una de las dos siguientes con vencimiento los días cinco de diciembre del año dos mil dos (5/12/2002) y cinco de diciembre del año dos mil tres (5/12/2003).- Este depósito no podrá ser imputado al pago de lo convenido como canon mensual a cargo de los tomadores.- **ARTÍCULO SEXTO: PAGO DE CONTRIBUCIO-**

NES, SERVICIOS Y TASAS.- Durante la vigencia del *leasing*, los tomadores toman a su cargo el pago de todas las contribuciones, servicios y tasas que gravan los predios entregados en *leasing*.- **ARTÍCULO SÉPTIMO: DESTINO DE LOS INMUEBLES.**- Los tomadores deberán destinar los inmuebles a la **EXPLORACIÓN AGROPECUARIA**, no pudiéndole dar otro destino ni explotarlo para ningún otro fin.- Los tomadores podrán usar de ellos y disponer de los frutos y productos que la explotación de los mismos genere.- Los frutos naturales pendientes al tiempo de comenzar el *leasing*, si los hubiere, pertenecen a los tomadores.- **ARTÍCULO OCTAVO: USO Y GOCE DE LOS INMUEBLES.**- El dador se obliga a conservar a los tomadores en el uso y goce pacífico y continuo de los bienes.- **ARTÍCULO NOVENO: GARANTÍA DE EVICCIÓN, VICIOS REDHIBITORIOS Y DE INDEMNIDAD.**- Al inicio del *leasing*, el día **UNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL UNO (1/6/2001)**, y a excepción de la hipoteca que se constituirá en esta escritura en el Capítulo III, el dador entregará a los tomadores la tenencia de los predios libres de toda deuda, gravámenes, cultivos, hacienda y personal, desocupados de arrendatario/s y/o tercero/s por cualquier título.- A partir de la fecha indicada los tomadores tendrán la total disponibilidad de los mismos en los términos del contrato celebrado.- Toda entrega anterior de parcelas libres de cultivos o hacienda será sin cargo alguno para los tomadores.- El dador se obliga frente a los tomadores a: a) responder por evicción y vicios redhibitorios; y b) dar garantía de indemnidad por cualquier reclamo derivado de las relaciones laborales y/o el cumplimiento de obligaciones previsionales, anteriores al contrato.- **ARTÍCULO DÉCIMO: OBLIGACIONES DE LOS TOMADORES.**- Los tomadores deberán ejercer sus derechos atendiendo al buen estado de conservación y mantenimiento de los inmuebles que recibirán y quedan autorizados a realizar las mejoras que estimen necesarias para la mejor explotación.- A la conclusión del contrato, en el supuesto de no ejercer la opción de compra que se pactará, deberán restituirlos al dador y todos los gastos que haya originado la explotación de los tomadores hasta el día de su restitución serán a su cargo.- En este supuesto, los frutos naturales pendientes al día de la restitución corresponderán al dador. Las mejoras, modificaciones y alteraciones se incorporarán a los predios sin derecho a reclamo o indemnización de ningún tipo.- Los daños y perjuicios por caso fortuito o de fuerza mayor por hechos ocurridos durante la vigencia del contrato son asumidos por los tomadores mientras dure el mismo, quienes se obligan a dar aviso fehaciente al dador dentro de las setenta y dos (72) horas de todo acto o hecho, propio o ajeno, que afecte los bienes objeto del presente o que pudiere generar responsabilidad a sí mismos, al dador o a terceros.- El dador queda facultado, previo aviso, a realizar inspecciones en los inmuebles a fin de controlar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por los tomadores.- **ARTÍCULO DECIMOPRIMERO: AUTORIZACIONES.**- Los tomadores quedan expresamente autorizados a celebrar arrendamientos, aparcerías y todo otro contrato para el mejor aprovechamiento de los inmuebles, siempre que éstos se celebren dentro de los límites previstos por el artículo 12 de la Ley 25248 y el Artículo Séptimo del presente Capítulo.- **ARTÍCULO DE-**

CIMOSEGUNDO: SOLIDARIDAD DE LAS OBLIGACIONES: Todas las obligaciones asumidas por los tomadores en este contrato son solidarias.- **ARTÍCULO DECIMOTERCERO: INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR LOS TOMADORES.**- a) Mora: El incumplimiento a las obligaciones emergentes de este contrato constituirá en MORA DE PLENO DERECHO a los tomadores, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.- b) Interés punitorio: Producida la mora por cualquier causa, todo importe que resulte exigible a esa fecha se incrementará con un interés punitorio calculado a la tasa del nueve con setenta y cinco por ciento (9,75%) anual, el que se computará desde el incumplimiento hasta el día del efectivo pago.- c) Incumplimiento de las obligaciones dinerarias: La falta de pago de DOS (2) cuotas mensuales correspondientes al canon mensual pactado o de cualquiera de las cuotas destinadas a la integración del depósito en garantía previsto en el Artículo Quinto de este contrato producirá la aplicación de lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley 25248, en sus incisos a), b) y c).- d) Incumplimiento de las obligaciones no dinerarias: El incumplimiento a las restantes obligaciones no dinerarias obligará a las partes a valuar el perjuicio resultante y ese importe, con más los intereses punitorios calculados sobre esa suma hasta el momento del efectivo pago, será detraído por el dador del depósito en garantía efectivamente integrado.- A los efectos de la valuación, corresponderá la designación de cuatro peritos, dos designados por cada parte contratante, agrimensores y contadores, respectivamente, que producirán su informe técnico, debidamente certificadas las firmas por los colegios profesionales correspondientes, en el término de diez días corridos de su designación. Tal nombramiento será efectuado por los contratantes dentro del plazo máximo de tres días hábiles a contar del día de la constitución en mora o del efectivo conocimiento por parte del dador del incumplimiento, en su caso. En el supuesto de que existan diferencias entre los resultados dictaminados por los profesionales de ambas partes, se estará al promedio de ambas sumas. El laudo será inapelable.- **ARTÍCULO DECIMOCUARTO: PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE COBRO:** Se pacta el procedimiento judicial ejecutivo para el cobro de todas las indemnizaciones que origine el incumplimiento de este contrato.- **ARTÍCULO DECIMOQUINTO: DIVISIBILIDAD.**- En el supuesto de que una disposición del contrato sea declarada inaplicable por tribunal competente, el resto de las disposiciones no se verán afectadas, seguirán vigentes y producirán sus efectos propios.- Los contratantes sustituirán la disposición inaplicable por otra que sea lo más equivalente posible y de similar naturaleza, acorde al espíritu tenido en cuenta al contratar.- **ARTÍCULO DECIMOSEXTO: DISPENSA DE CUMPLIMIENTO.**- Toda dispensa deberá preverse por escrito y deberá ser firmada por los contratantes.- La falta o demora en el ejercicio del respectivo derecho no implicará dispensa.- Ninguna dispensa de incumplimiento en una ocasión no varará el contrato o constituirá una dispensa de incumplimientos posteriores.- **ARTÍCULO DECIMOSÉPTIMO: OPCIONES DE LOS TOMADORES A LA CONCLUSIÓN DEL CONTRATO.**- Vencido el plazo establecido en el Artículo Segundo de este contrato y

dados los presupuestos previstos en él, los tomadores, a su sola decisión, podrán: a) dar por finalizada la vinculación contractual, reintegrando al dador los inmuebles dados en *leasing* el día 31 de diciembre de 2003 en el buen estado de uso, conservación y mantenimiento, tal como les fueran entregados, con más las mejoras incorporadas; b) prorrogar el *leasing* mediante comunicación fehaciente antes del día 30 de noviembre de 2003, por el término que vencerá el día 30 de junio de 2004, supuesto que significará el desistimiento de la opción de compra por los tomadores y su automática obligación de abonar al dador el canon mensual en la forma pactada y restituir los inmuebles al vencimiento de la prórroga en los términos previstos en el inciso anterior; o c) adquirir el dominio de ambos inmuebles.- Los tomadores deberán notificar al dador la elección de una de las tres alternativas precedentes con una antelación no menor a TREINTA (30) DÍAS corridos del vencimiento del contrato, o sea hasta el día treinta de noviembre del año dos mil tres (30/11/2003).- Si se opta por la compra, ésta deberá ser celebrada en fecha a elección de los tomadores dentro del plazo que vencerá el día veintiocho de febrero del año dos mil cuatro (28/2/2004).- Transcurrido el mes de noviembre del año dos mil tres sin que los tomadores hayan comunicado su voluntad de comprar, se entenderá desistida la opción sin más trámite, por lo que ésta caducará automáticamente.- LA OPCIÓN DE COMPRA SERÁ EJERCIDA POR AMBOS TOMADORES O POR UNO CUALQUIERA DE ELLOS, pero en todo caso POR LA TOTALIDAD DE AMBOS INMUEBLES.- En este último supuesto se entenderá que el que no hace uso de la opción queda liberado de toda responsabilidad por la compra, no así por el *leasing*, por el que quedará obligado solidariamente con el restante tomador hasta su total conclusión conforme lo pactado.- Sin perjuicio de lo circunstanciado precedentemente, el/los tomador/es podrá/n ejercer la opción de compra en cualquier momento durante la vigencia del contrato de *leasing*, no obstante lo cual deberán ser pagados todos los cánones pactados por todo el tiempo del contrato.- **ARTÍCULO DECIMOC-TAVO: OPCIÓN DE COMPRA: PRECIO.- FORMA DE PAGO.-** Para el supuesto de que el/los tomador/es resuelva/n hacer uso de la opción de compra de los inmuebles dados en *leasing*, los contratantes asignan a éstos el precio de SEISCIENTOS VEINTE MIL DÓLARES (U\$S 620.000.-) que el/los adquirente/s deberá/n abonar, SOLIDARIAMENTE en su caso, de la siguiente forma: 1) el importe del depósito, o sea la suma de Ciento Cincuenta Mil Dólares (U\$S 150.000.-) quedará irrevocablemente a favor del dador a cuenta de precio, si ya estuviese integrada. En caso contrario deberá completarse ese importe a su vencimiento o en el momento de suscribirse la respectiva escritura co-traslativa del dominio, lo que suceda primero; 2) la suma de Diez Mil Dólares (U\$S 10.000.-) contra el otorgamiento de la escritura co-traslativa del dominio y entrega de la posesión libre de gravámenes, que se suscribirá antes del veintiocho de febrero del año dos mil cuatro (28/2/2004), en fecha a indicar por los tomadores, siendo la una prestación condición de las otras; y 3) el saldo de precio, o sea la suma de Cuatrocientos Sesenta Mil Dólares (U\$S 460.000.-), con más un interés calculado a la tasa del SEIS Y MEDIO

POR CIENTO (6,5%) ANUAL, de la siguiente forma: a) la suma de DOS-CIENTOS QUINCE MIL DÓLARES (U\$S 215.000.-), con más los intereses pactados calculados por el sistema francés, en CUARENTA Y OCHO (48) CUOTAS MENSUALES IGUALES Y CONSECUTIVAS de Cinco Mil Setecientos Cincuenta y Seis Dólares con Setenta y Un centavos (U\$S 5.756,71) cada una, pagaderas a partir del día cinco del mes calendario siguiente al de la escritura inclusive, pagos de los que se agrega por cabeza de escritura la planilla de cálculos respectiva de la que resultan los montos en concepto de capital e intereses que integran cada cuota; b) la suma de SETENTA MIL DÓLARES (U\$S 70.000.-) en SIETE (7) CUOTAS ANUALES Y CONSECUTIVAS de Diez Mil Dólares (U\$S 10.000.-) cada una, pagaderas, con más el interés pactado calculado sobre saldos, a partir del día cinco de diciembre del año dos mil cuatro (5/12/2004) inclusive; y c) la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES (U\$S 175.000) pagaderos con la última cuota mensual correspondiente al inciso a) que antecede, contra el otorgamiento de la escritura de recibo y pago de la totalidad del precio, siendo la una prestación condición de la otra.- Los intereses correspondientes a este último pago serán abonados mensualmente mediante la entrega de Novecientos Cuarenta y Siete Dólares con Cincuenta Centavos (U\$S 947,50) los que se adicionarán a cada cuota mensual del inciso a) anterior.- Los intereses pactados se calcularán a partir del día de la firma de la escritura co-traslativa del dominio.- El pago del saldo de precio, o sea la suma de U\$S 460.000.-, será garantizado con hipoteca en primer grado de privilegio a favor del vendedor sobre los inmuebles objeto del presente en los términos corrientes de plaza.- Reserva: El/los adquirente/s se reserva/n el derecho de precancelar en cualquier momento el saldo de precio de compra en una sola entrega con una quita del diez (10 %) por ciento sobre el saldo de precio que reste abonar.- **ARTÍCULO DECIMONOVENO: POSESIÓN Y ESCRITURACIÓN.**- Simultáneamente con el otorgamiento de la escrituración del dominio e hipoteca, la tenencia del/los tomador/es se convertirá en su cabeza en POSESIÓN por la “traditio brevi manu”.- Los gastos, impuestos y honorarios del/los acto/s, así como los correspondientes a este contrato, serán soportados por los contratantes por iguales partes.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO: DOMICILIO DE PAGO.**- Todos los pagos que se realicen a Pedro Beneficio Noabuso en cumplimiento de este contrato deberán ser realizados mediante depósito en las cuentas de ahorro en pesos o en dólares de las que es titular con su esposa Juana Noasiente en Banco..., Sucursal..., Cuenta indistinta número..., o en las que en el futuro indique de manera fehaciente, siempre que las mismas permitan el interdepósito desde distintas plazas o sucursales.- El comprobante de depósito será suficiente recibo de cada pago.- **ARTÍCULO VIGESIMOPRIMERO: FALLECIMIENTO DEL DADOR.**- Para el supuesto de su fallecimiento, los herederos quedarán obligados, *ministerio legis*, frente a los tomadores en las condiciones pactadas en este contrato.- Deberán unificar personería y notificar fehacientemente a los deudores la apertura de una cuenta bancaria común a tenor de lo previsto en el Artículo Vigésimo por el dador, sin perjuicio del derecho de los adquirentes de cumplir sus

compromisos mediante depósito en el sucesorio.- **VIGESIMOSEGUNDO: INCAPACIDAD DEL DADOR.**- Si en el transcurso de este contrato el dador se incapacitara, los pagos convenidos se depositarán como lo prevé el Artículo Vigésimo o en la cuenta de iguales características que abra al efecto su representante legal.- En caso de duda, el/los tomador/es podrá/n liberarse mediante consignación judicial, supuesto en que en ningún caso le/s serán imputadas las costas del proceso.- **ARTÍCULO VIGESIMOTERCERO: CASO DE NO EJERCICIO DE LA OPCIÓN.**- En caso de que al vencimiento del plazo acordado para el ejercicio de la opción, o sea el día treinta de noviembre del año dos mil tres (30/11/2003), el/los tomador/es no hubiere/n notificado al dador su decisión de hacer uso de ella, o que antes de su expiración el/los tomador/es hubiere/n notificado al dador su decisión de no hacer uso de ella o que por cualquier causa se hubiere extinguido el leasing sin haber ejercido o ejecutado la opción de compra, será de aplicación el Artículo Decimoséptimo, inciso a), y el/los tomador/es deberá/n proceder a la devolución de los inmuebles al dador, en las mismas condiciones en que le/s fueran entregados, y si hubiera/n introducido mejoras, éstas quedarán incorporadas al predio sin retribución alguna.- A su vez, el dador deberá restituir íntegro al/los tomador/es todo importe que aquél haya recibido en calidad de depósito en garantía en mérito al Artículo Quinto, en un plazo que no deberá exceder de UN AÑO contado desde la expiración por cualquier causa del leasing y siempre que hubiera recuperado los inmuebles, restados además los importes que pudieran corresponder en virtud del Artículo Decimotercero.- Desde tal expiración del leasing correrán a cargo del dador y a favor del/los tomador/es intereses que se calcularán al seis y medio por ciento (6,5 %) anual.- Vencido el plazo de un año para la devolución por el dador al/los tomador/es sin que se haya reintegrado el depósito en la forma pactada, el dador quedará incurso en mora de pleno derecho y el/los tomador/es podrá/n reclamar su pago con más intereses por la vía ejecutiva, incrementándose el interés a partir de aquel momento en un 50 % adicional, quedando consecuentemente acordados para ese supuesto en la tasa total del nueve con setenta y cinco por ciento (9,75 %) anual.- EN GARANTÍA de dicho reintegro el dador constituirá seguidamente hipoteca en primer grado de privilegio a favor del/los tomador/es, gravamen que se extinguirá contra la efectiva e íntegra restitución del depósito en garantía, sus intereses y accesorios o, en caso de que se ejerza la opción de compra, al tiempo de celebrarse la escritura co-traslativa de dominio a favor del/los tomadores e hipoteca por saldo de precio.- **ARTÍCULO VIGESIMOCUARTO: CITACIÓN AL DADOR A ESCRITURAR.**- Si ejercida la opción de compra por el/los tomador/es, el dador no se presentara en tiempo y forma a suscribir la escritura respectiva, el/los adquirente/s celebrará/n la escritura co-traslativa del dominio e hipoteca por saldo de precio mediante el uso del “Poder Especial Irrevocable e Inextinguible por la propia incapacidad o fallecimiento” que se otorga en el Capítulo II de esta escritura.- **ARTÍCULO VIGESIMOQUINTO: JURISDICCIÓN Y DOMICILIOS.**- Para todos los efectos legales, las partes constituyen domicilio especial en los indicados al comienzo de esta escri-

tura, los que subsistirán para los respectivos sucesores a título universal o singular.- Toda modificación de domicilio deberá ser notificada fehacientemente.- Ambas partes deciden someterse a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la Ciudad de Buenos Aires, haciendo expresa renuncia de cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.- CAPÍTULO II.- PODER ESPECIAL IRREVOCABLE.- EN ESTE ESTADO, Pedro Beneficio Noabuso CONFIERE PODER ESPECIAL a favor de Juan MANDADERO, titular del Documento Nacional de Identidad número 13.363.874, y/o a Federico TENGANCHE, titular del Documento Nacional de Identidad número 10.411.520, para que, en forma INDISTINTA, DEN CUMPLIMIENTO AL PRESENTE CONTRATO DE leasing y, en su caso, previa acreditación por el/los tomador/es de la efectiva notificación del ejercicio de la opción de compra o prórroga del leasing al dador o a sus herederos en tiempo o, en su defecto, recepción de la debida respectiva notificación, FORMALICEN LA TRANSMISIÓN DEL DOMINIO a favor del/los adquirentes y ACEPTEN LA HIPOTECA POR SALDO DE PRECIO a su favor, o bien, no realizada la opción de compra por éstos, PRORROGUEN EL leasing si así lo deciden los tomadores, RECIBAN EN RESTITUCIÓN LOS INMUEBLES objeto del presente y den recibo a los obligados.- Al efecto LOS FACULTA para que reciban la notificación en la que el/los tomadores opten por cualquiera de las alternativas que prevé el Artículo Decimoséptimo, otorguen a favor del/los adquirente/s la escritura pública co-traslativa del dominio y acepten la hipoteca por saldo de precio con las cláusulas propias del acto, reconozcan a los adquirentes en la posesión de los inmuebles por la “traditio brevi manu”, suscriban aclaratorias y rectificatorias, cobren toda clase de importes que deba/n el/los adquirente/s por todo concepto, den recibos y carta de pago por los pagos depositados en el sucesorio si el dador falleciese y por el precio de la venta percibido, acepten la garantía hipotecaria por el saldo de precio en las condiciones de plaza y la den por extinguida al recibir el pago total, consintiendo la cancelación de la respectiva inscripción registral; lo obliguen por evicción y vicios redhibitorios; firmen planillas y declaraciones juradas de impuestos, abonen el impuesto a la transmisión de inmuebles a título oneroso que grava la transmisión del dominio al generarse el hecho imponible por la entrega de la posesión; hagan manifestaciones sobre datos y circunstancias personales del otorgante y de la operación celebrada; y realicen cuantos más actos resulten conducentes al cumplimiento del presente poder, del contrato que antecede y la efectiva transmisión del dominio a favor del/los adquirentes.- AGREGA el poderdante: a) Que a este poder le confiere el carácter de irrevocable E INEXTINGUIBLE POR SU INCAPACIDAD O FALLECIMIENTO.- b) Que el término del apoderamiento se establece en DOCE (12) AÑOS a contar del día UNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL UNO.- c) Que la revocación del poder por justa causa deberá ser resuelta y notificada por vía judicial exclusivamente.- CAPÍTULO III.- HIPOTECA EN GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN EVENTUAL.- NEGOCIO CAUSAL.- PRIMERO: CESE DEL ESTADO DE EVENTUALIDAD.- En este estado, los contratantes acuerdan que, FINALI-

ZADA LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL en los términos previstos por los Artículos Segundo y Decimoséptimo, incisos a) y b), del contrato de leasing, Y RESTITUIDOS LOS INMUEBLES objeto del mismo como lo prevé el Artículo Vigésimotercero, será de aplicación este último Artículo, Y NACERÁ EN CABEZA DEL EX-DADOR LA OBLIGACIÓN allí circunstanciada de REINTEGRAR la suma que, en definitiva, haya recibido de los ex tomadores como DEPÓSITO EN GARANTÍA, restados los importes que pudieran corresponder en el carácter indemnizatorio que prevé el Artículo Decimotercero del contrato de leasing.- En consecuencia, ocurrida la eventualidad prevista, Pedro Beneficio Noabuso SE OBLIGA A RESTITUIR a Juan Aprovecha y Dolores Usa, a cualquiera de ellos o a quien/es sus derechos represente/n, la suma de CIENTO CINCUENTA MIL DÓLARES (U\$S 150.000.-), o la menor que haya efectivamente recibido por el concepto indicado, en UN (1) SOLO PAGO que se hará efectivo DENTRO DEL AÑO a contar de la expiración por cualquier causa del contrato de leasing, con los intereses y en las condiciones que prevé el Artículo Vigésimotercero del Capítulo I, cuyo contenido se da por reproducido.- SEGUNDO: MONEDA Y DOMICILIO DE PAGO.- En concordancia con lo establecido en los Artículos Tercero y Vigésimo del contrato de leasing, dicho pago deberá ser realizado en dólares estadounidenses billetes, mediante depósito en la cuenta de ahorro en pesos o en dólares que los ex tomadores se obligan a abrir en Banco a su elección que permita el interdepósito desde distintas plazas o sucursales y cuyos datos deberán notificar fehacientemente al obligado.- El comprobante de depósito será suficiente recibo del pago.- CONTRATO HIPOTECARIO.- EN SEGURIDAD del cumplimiento del pago del crédito que se actualice en cabeza de los ex tomadores, hasta la suma de CIENTO CINCUENTA MIL DÓLARES (U\$S 150.000.-) con más los intereses compensatorios, punitorios y restantes accesorios que emanan del presente título, hasta el efectivo pago en la moneda y condiciones pactadas, incluidas las costas y costos de la ejecución y remate si fuera el caso, sin perjuicio de responder subsidiariamente con sus restantes bienes, Pedro Beneficio Noabuso GRAVA CON DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO a favor de Juan Aprovecha y Dolores Usa los inmuebles que por la presente da a título de leasing, cuya ubicación, medidas, linderos y demás circunstancias catastrales fueran ya individualizadas y que se dan por reproducidas aquí a todos sus efectos.- A tal fin los contratantes CONVIENTEN: 1.- El deudor hipotecario SE OBLIGA a: a) en caso de remate, entregar los inmuebles libres de personas y/o cosas en el término de diez días hábiles a contar de la fecha del auto que apruebe la subasta; en caso de mora adeudará a los acreedores la suma que resulte de aplicar al capital adeudado un interés punitorio calculado a la tasa del nueve con setenta y cinco por ciento (9,75%) anual mientras subsista el incumplimiento; b) no dar los inmuebles en locación, comodato o entrega en uso, total o parcial, ni constituir otros derechos reales o hipotecas en menor grado de privilegio, o realizar actos de disposición material o jurídica que directa o indirectamente puedan disminuir su valor, actos que, en todo caso, les serán inoponibles a los acreedores, quienes quedan

facultados a efectuar periódicas inspecciones en los predios; c) mantener los inmuebles en buen estado de uso y conservación y abonar a su vencimiento los tributos y tasas que graven lo hipotecado; d) abonar los gastos y honorarios de constitución, inscripción, reinscripción y cancelación de esta hipoteca, así como los de prórroga del plazo en caso de que se pacte.- La falta de cumplimiento de estas obligaciones por parte del deudor, una vez transcurridos quince (15) días corridos de la intimación fehaciente, dará derecho a los acreedores a cumplirlas a costa de aquél si se tratara de compromisos susceptibles de ser cumplidos por terceros y, en todos los casos, se producirá la caducidad del plazo y el deudor incurrirá en mora con los alcances previstos en la Cláusula Primera de este Capítulo y la Cláusula Vigésimotercera del contrato de leasing en el Capítulo I.- Igualmente se producirá la caducidad del plazo y la deuda se volverá totalmente exigible en las siguientes situaciones: i) si los inmuebles gravados fueron objeto de medidas precautorias, ii) si el deudor fue inhibido para disponer de sus bienes, iii) si el deudor se presentase en concurso preventivo, solicitase su propia quiebra o le fuese solicitada por un tercero aun cuando no se llegara a la apertura del concurso o al decreto de quiebra, y iv) si el deudor incurriese en algún hecho revelador de cesación de pagos, aun cuando no se verifiquen las condiciones establecidas en el inciso anterior.- 2.- No serán aceptados pagos parciales.- 3.- La prórroga o los plazos que los acreedores acuerden al obligado, así como los pagos que acepten en cualquier forma o condición, no importarán novación alguna de la obligación causal, y subsistirá la garantía hipotecaria en las condiciones pactadas.- 4.- El incumplimiento del deudor a las obligaciones asumidas en los términos pactados habilitará a los acreedores a iniciar el trámite de ejecución por la vía judicial.- 5.- El deudor renuncia expresamente a todos los trámites, excepciones y defensas que no fueren legalmente irrenunciables y, en especial, incoada en su contra la ejecución, renuncia a recusar con o sin causa el Juzgado donde se radique la demanda y a interponer recurso de apelación contra la sentencia en su contra de primera instancia, comprometiéndose a no oponer otra excepción que la del pago o prórroga emanados de los acreedores por escrito.- 6.- En caso de ejecución, los bienes gravados se rematarán en el lugar y por el martillero que designen los acreedores, totalmente desocupados y tomando como base el importe de la deuda por todo concepto a la fecha de la subasta con más los acrecidos estimados hasta la fecha del presunto cobro.- Los acreedores quedan facultados para designar a todos los profesionales, peritos y auxiliares que deban actuar con motivo de la ejecución.- Los montos de la subasta serán expresados en dólares estadounidenses billetes en virtud de lo establecido por los artículos 3109, 617 y 619 del Código Civil.- Si fracasara el remate por falta de postores los acreedores podrán, a su elección, pedir se les adjudiquen los bienes en pago por la base o disponer un nuevo remate reduciendo la misma en un veinticinco por ciento.- Si tampoco existieran postores se ordenará la venta sin limitación de precio si los acreedores no solicitaran se les adjudiquen en pago por la base del segundo remate.- Los acreedores quedan facultados para establecer las condiciones de publicidad, aun extraordinarias,

e indicar en ellas y en los edictos de remate: a) que los inmuebles se entregarán libres de ocupantes e intrusos, y b) que el comprador deberá depositar el saldo de precio en autos dentro de los cinco días de aprobado el remate, sin necesidad de interpelación de ninguna clase, bajo pena de tener por resuelta la compra, quedando facultados los acreedores para pedir nueva subasta.- Vendido el plazo por cualquier causa, aun no imputable al deudor, el saldo se abonará con más el interés calculado a la tasa del dos por ciento mensual desde el día del boleto hasta el del efectivo pago, todo ello sin perjuicio de la nueva subasta si se decretara.- 7.- Además de la ejecución judicial reglada por el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, el deudor reconoce a los acreedores el derecho de optar por someter el presente contrato hipotecario al procedimiento especial previsto en el Título V de la Ley 24441 a partir de su artículo 52, pero queda establecido que, elegida la vía judicial, los acreedores no podrán volver por la ejecución especial.- En el supuesto de que los acreedores opten por dicho trámite, las partes dejan pactado: a) sustanciadas y no prosperadas las excepciones del artículo 64, designado el escribano por el juez a propuesta de los acreedores y comprobada en el acta notarial sobre el estado físico y ocupación del inmueble hipotecado la subsistencia de la situación existente al momento de hoy en que se constituye la hipoteca, el hipotecante queda autorizado a permanecer en los bienes hipotecados como depositario de los mismos, previa firma de un contrato de comodato por un plazo que, perentoria e improrrogablemente, vencerá diez días antes del remate extrajudicial, fecha en que deberá desocuparlos totalmente.- Si el deudor se negare a suscribir el comodato, hubiere intrusos en los inmuebles o de otro modo hubieren variado las condiciones de su estado físico u ocupación o se modificaran las mismas durante el préstamo de uso, los acreedores podrán exigir el lanzamiento en los términos del artículo 54 última parte de la Ley citada.- Dicho lanzamiento por igual procedimiento procederá si el deudor no desalojara los inmuebles en las condiciones y en el plazo previstos en el comodato.- 8.- A los efectos tributarios los contratantes establecen el valor de la hipoteca en Ciento Cincuenta Mil Pesos (\$ 150.000.-), resultante de asignar el valor de un peso a cada dólar.- 9.- Los acreedores MANIFIESTAN que: a) ACEPTAN el DERECHO REAL DE HIPOTECA en primer grado de privilegio constituido a su favor; y b) SE CONFIEREN PODER ESPECIAL RECÍPROCO para, en forma indistinta, recobrar el depósito en garantía, con más sus intereses en su caso, dar recibos, declarar extinguida la obligación y consentir la cancelación registral del gravamen hipotecario, modificar y notificar domicilios de pago, reinscribir la hipoteca, ceder total o parcialmente el crédito en la forma constituida, demandar el pago íntegro de lo adeudado por todo concepto, iniciar y proseguir en caso de mora el trámite de ejecución por la vía judicial, conformar, impugnar y rechazar liquidaciones, designar martillero, solicitar segundo y ulteriores testimonios, suscribir todo tipo de documentación pública y/o privada, ejercitar todos los derechos y acciones inherentes a la naturaleza del apoderamiento así como de los que prevén los Códigos de procedimiento pertinentes y realizar cuantos más actos, gestiones y diligencias resulten conducentes.

tes al mejor desempeño del presente apoderamiento que podrán sustituir.-
DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS DEL NEGOCIO CAUSAL Y DEL
CONTRATO HIPOTECARIO: Los contratantes MANIFIESTAN que: Se so-
meten a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios en lo Civil de esta Ciu-
dad, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por las
personas o los bienes; A todos los efectos judiciales fijan domicilio especial en
los indicados en el comparendo de esta escritura, los que subsistirán para
quienes les sucedan, salvo modificación dentro del radio de esta Ciudad, no-
tificada fehacientemente.- El deudor hipotecario AGREGA: Que no se en-
cuentra inhibido para disponer de sus bienes; Que el dominio de los inmue-
bles consta inscripto a su nombre, libre de gravámenes y otros derechos reales
limitativos; y Que los inmuebles revisten CARÁCTER PROPIO en cabeza de
su titular, y respecto de él no se dan los supuestos previstos por el artículo
1277 del Código Civil.- CONTINÚAN DICIENDO LOS OTORGANTES que
solicitan de mí ruego la inscripción del presente contrato en el Registro de la
Propiedad Inmueble en el plazo legal.- ATESTACIONES NOTARIALES.- TÍ-
TULO: Lo tengo a la vista en su primera copia, lo entrego a los tomadores en
depósito y agrego testimonio por exhibición por cabeza de escritura.- INS-
CRIPCIÓN DOMINIAL: ...- LEGITIMACIÓN DOMINIAL: ...- LEGITIMA-
CIÓN REGISTRAL: ...- CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES Y OBLIGA-
CIONES TRIBUTARIOS: ...- CIERRE INSTRUMENTAL: Hechas las adver-
tencias y reservas notariales que indica la Ley 404/2000 del Gobierno de esta
Ciudad y desistidos de leerla por sí, LEO esta escritura a los comparecientes
que así la otorgan y firman, ante mí, doy fe.-