

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

*ESCRITURA DE MUTUO E HIPOTECA(\*) (504)*

MARCELO W. MIRANDA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS. En la Ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, a los veinte días del mes de noviembre de mil novecientos setenta y dos, ante mí, el Escribano Público autorizante comparece por una parte don JOAQUÍN GONZÁLEZ, argentino, nacido el tres de julio de mil novecientos treinta, de apellido materno Cellis, soltero, domiciliado en calle Alvear número trescientos cuarenta de esta ciudad, y por la otra parte comparece doña MARÍA CRISTINA PÉREZ RODRÍGUEZ, argentina, nacida el veintisiete de febrero de mil novecientos veinte, de apellido materno Grünwein, soltera, domiciliada en calle Santa Fe número trescientos siete de esta ciudad, ambos comparecientes capaces y de mi conocimiento. Los comparecientes manifiestan: que es su voluntad celebrar CONTRATO DE MUTUO con las cláusulas que redacto a continuación: PRIMERA: Don Joaquín González recibe en préstamo de doña María Cristina Pérez Rodríguez la suma de diez mil pesos que el mutuario se obliga a devolver al vencimiento del plazo de un año contado desde la fecha de la presente escritura pública. SEGUNDA: el mutuario se obliga a pagar un interés compensatorio anual del .... % en cuatro trimestres adelantados, de los cuales los correspondientes al primero de dichos trimestres los abona en este acto otorgando la mutuante recibo. En caso de mora en el pago del capital o intereses, el mutuario se obliga a abonar un interés punitivo del .... % mensual. Agregan los comparecientes que en garantía del cumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato de mutuo precedente, es su voluntad celebrar CONTRATO HIPOTECARIO con las

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

cláusulas que redacto a continuación: PRIMERA: Don Joaquín González constituye derecho real de hipoteca en primer grado en favor de doña María Cristina Pérez Rodríguez sobre el inmueble de su propiedad identificado en el Plano de Mensura y División confeccionado por el ingeniero geógrafo don Roberto Giménez en el año mil novecientos cincuenta y registrado en el Departamento Topográfico de la Dirección General de Catastro de esta provincia con el número sesenta mil doscientos dos del mismo año como el lote número TRES de la manzana letra B, el que mide diez metros en sus lados norte y sur y treinta metros en sus lados este y oeste, linda por el norte con calle letra A y por el sur, este y oeste con los lotes números quince, dos y cuatro según el plano referido, encerrando una superficie de trescientos metros cuadrados. SEGUNDA: Queda prohibido al propietario deudor hipotecario: realizar actos de disposición jurídica respecto del inmueble objeto del derecho real de hipoteca sin el previo o simultáneo asentimiento de la acreedora hipotecaria contenido en instrumento público; para el caso de violación de esta prohibición, el propietario deudor hipotecario deberá abonar en concepto de multa el equivalente al 10 % del capital adeudado según la cláusula primera del contrato de mutuo. Dar en locación el referido inmueble y en general, celebrar contratos o pre - contratos que confieran título legítimo de posesión o tenencia. Todo lo convenido sin perjuicio de la facultad de la acreedora hipotecaria de declarar caduco el plazo señalado en la cláusula primera del contrato de mutuo para el caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones emergentes del contrato de mutuo o del presente contrato hipotecario. TERCERA: Queda prohibido al propietario deudor hipotecario dividir el inmueble objeto del derecho real de hipoteca o solicitar del órgano jurisdiccional competente su división durante el proceso de ejecución hipotecaria para la enajenación en subasta pública, sin el previo asentimiento prestado por la acreedora hipotecaria en instrumento público. CUARTA: El propietario deudor hipotecario se obliga a celebrar contrato de seguro contra riesgo de incendio respecto del inmueble objeto del presente contrato por una indemnización igual a la suma del capital adeudado según la cláusula primera del contrato de mutuo y el total de intereses compensatorios adeudados por todo el término de existencia del contrato referido según la cláusula segunda del mismo, debiendo instituir beneficiaria a la acreedora hipotecaria, a quien deberá entregar la póliza respectiva. Si el propietario deudor hipotecario ya hubiera celebrado contrato de seguro respecto del inmueble objeto del presente contrato con los requisitos precitados, deberá endosar la póliza en favor de la acreedora hipotecaria haciéndole entrega de la misma. En ambos casos, deberá exhibir a la acreedora hipotecaria los recibos de pago de la prima en término. Las obligaciones convenidas en la presente cláusula deberán cumplirse dentro de un plazo de diez días contados desde la fecha del presente contrato. En caso de incumplimiento la acreedora hipotecaria podrá optar entre celebrar el contrato de seguro en la forma señalada y por cuenta del propietario deudor hipotecario o

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

declarar caduco el plazo para la devolución del capital adeudado según la cláusula primera del contrato de mutuo. QUINTA: El propietario deudor hipotecario se obliga a cumplir en término todas las obligaciones tributarias (por impuestos, tasas, contribución de mejoras o recursos parafiscales nacionales, provinciales o municipales, existentes a la fecha o que se impongan en el futuro) cuyo hecho imponible se vincule con el inmueble objeto del presente contrato o a derechos que tengan por objeto el referido inmueble y a exhibir a la acreedora hipotecaria los correspondientes comprobantes de pago dentro del plazo de diez días contados desde la fecha de vencimiento del término para el pago de las respectivas obligaciones tributarias. SEXTA: En caso de subasta pública del inmueble objeto del derecho real de hipoteca, el martillero será designado por la acreedora hipotecaria y la base estará determinada por la suma del capital adeudado según la cláusula primera del contrato de mutuo, los intereses compensatorios y punitivos adeudados de conformidad con la cláusula segunda del referido contrato y la suma que se estime para costas. Si la suma resultante fuere inferior al avalúo del inmueble para el pago del impuesto inmobiliario, la acreedora hipotecaria podrá optar por este último como base. La subasta pública se realizará en el lugar que designe la acreedora hipotecaria y en caso de falta de postores o si las posturas fueren inferiores a la base, la segunda subasta se realizará de inmediato y sin base. Continúan manifestando los comparecientes que son CLÁUSULAS COMUNES A LOS CONTRATOS DE MUTUO E HIPOTECARIO precedentes y deben considerarse incluidas en cada uno de ellos las que redacto a continuación: PRIMERA: Todas las obligaciones tributarias (por impuestos, tasas o recursos para - fiscales nacionales, provinciales o municipales, existentes a la fecha o que se impongan en el futuro) cuyo hecho imponible se vincule a los contratos instrumentados en la presente escritura pública y en general, todo gasto emergente del otorgamiento de la misma y de la que se otorgue para extinguir los referidos contratos, serán a cargo del propietario deudor hipotecario, correspondiendo a la acreedora hipotecaria la designación del autorizante de la escritura pública referida en último término. SEGUNDA: Para todos los efectos jurídicos (incluso procesales) derivados de los contratos instrumentados en la presente escritura pública, el propietario deudor hipotecario constituye domicilio especial; de elección en calle Alvear número trescientos cuarenta de esta ciudad, donde deberán cumplirse las obligaciones emergentes de dichos contratos. TERCERA: En caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones emergentes de los contratos instrumentados en la presente escritura pública, la acreedora hipotecaria podrá declarar caduco el plazo convenido para la devolución del capital en la cláusula primera del contrato de mutuo y demandar la devolución del mismo y los intereses devengados según la cláusula segunda del referido contrato. CUARTA: Ningún acto jurídico de las partes en los contratos instrumentados en la presente escritura pública producirá la novación de las obligaciones emergentes de los mismos,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

excluyéndose en forma especial la aplicación del art. 775 del Código de Comercio. Admitida por las partes de la novación de una o varias de las obligaciones referidas no se producirá por ello la extinción de otra u otras obligaciones y derechos emergentes de los citados contratos aunque se tratase de derechos u obligaciones accesorios del novado. QUINTA: Para el caso de procederse judicialmente por alguna de las obligaciones emergentes de los contratos instrumentados en la presente escritura pública, el propietario deudor hipotecario sólo podrá oponer excepciones probadas por instrumento público otorgado por la acreedora hipotecaria. SEXTA: Compete a los tribunales ordinarios de la ciudad de Rosario, el conocimiento de todo proceso judicial fundamentado en alguno de los contratos instrumentados en la presente escritura pública, renunciando las partes a la jurisdicción nacional si correspondiera. Yo, el Escribano Público autorizante haga constar: que el inmueble objeto del derecho real de hipoteca pertenece al propietario deudor hipotecario según contrato de compraventa celebrado con doña Juana Ramos e instrumentado en escritura pública autorizada por el Escribano de esta ciudad don Carlos F. Gómez en fecha tres de abril de mil novecientos setenta y uno, cuyo título que tengo a la vista en testimonio, presenta la siguiente nota de inscripción en el Registro General de Propiedades de la Segunda Circunscripción: "Rosario, 11 de abril de 1971. Inscripto el Dominio: Tomo 343 C, Folio 1998 N° 162871. Departamento Rosario." Que en el certificado expedido por el referido registro con el número 88971 se consigna que: el dominio del inmueble objeto del contrato hipotecario consta inscripto a nombre del propietario deudor hipotecario; que no se registran respecto del mismo embargos ni otros derechos reales y que el propietario deudor hipotecario no está inhibido para disponer de sus bienes. Que de los certificados expedidos por la Dirección General de Finanzas de la Municipalidad de Rosario, Administración General de Obras Sanitarias de la Nación y Dirección General de Rentas resulta: que el inmueble está empadronado para el pago de impuesto inmobiliario según partida número 254.333 y que no se adeudan por el mismo impuestos, tasas o contribuciones de mejoras. Leo la presente escritura pública a los comparecientes, quienes previo asentimiento la firman ante mí, que doy fe.