

El IVUJ pone a disposición de todos los I.P.V., una minuta de escritura de compraventa con constitución de hipoteca.

Elaborada por la Escribana Ana María de Bedia - Jefe del Departamento Notarial

Esta minuta, que también fue analizada y aprobada por el Colegio de Escribanos de esa Provincia, incluye figuras que, si bien son muy innovadoras, se ajustan a derecho, y a su vez resuelven problemáticas comunes, todo lo se irá advirtiendo a medida que se avance en su lectura.

ESCRITURA NSECCION "A".- COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE HIPOTECA.- (IPV).... A FAVOR DE POR \$ Y ESTE A FAVOR DEL

PRIMERO POR \$: En la Ciudad de a los del.... del.... ante mi Escriban Publica **Autorizante**, Titular del Registro número comparecen, por una parte.....y por **la** otra, lo hacen los cónyuges en primeras nupcias, el Sr. D.N.I. N° y CUIT N° y la Sra. D.N.I. N° CUIT N° ambos domiciliados en la calledel barrio..... Departamento Todos **argentinos**, mayores de edad, personas de mi conocimiento, doy fe, así como de que el primero de ellos lo hace en nombre y representación del (IPV) en su carácter de Presidente del Directorio del citado Instituto, acreditando **tal carácter mediante**, por los que es designado en el cargo. **D**

COMPRAVENTA: El Presidente del en adelante **"El Instituto"** , en la representación acreditada y en virtud de las atribuciones conferidas por Ley Provincial N°, sus modificatorias, y lo establecido en la Resolución de Adjudicación N° de fecha..... y demás actuaciones obrantes en el expediente administrativo N° y Cuenta N° correspondiente al Programa Habitacional denominado “.....” dice: **Que por este acto TRANSFIERE A TITULO DE VENTA** a favor de los señores –en adelante “la parte compradora”-, **el** inmueble de propiedad de **"El Instituto"**, ubicado en el Barrio de la Ciudad Departamento del mismo nombre de esta Provincia, sobre la calle, el que según plano de mensura, unificación y loteo, aprobado por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial N° Letra.... de fecha.... se individualiza como LOTE. de la MANZANA... y tiene la siguiente Nomenclatura catastral: y tiene las siguientes características - Se realiza **esta venta**, por el precio establecido de \$..... según (Ley o Resolución), de cuyo importe **se** adeuda al .../.../... la suma de \$.... en concepto de capital, obligándose **la parte**

compradora a abonar dicho importe en los plazos y condiciones que se establecerán mas adelante. Este importe se encuentra actualizado conforme a lo previsto en la Ley Nacional 21.581 y **sus modificaciones dispuestas por las leyes 23.659 y 24.464, y las leyes** provinciales y Resoluciones Reglamentarias vigentes, e incluye la financiación a AÑOS. (CON/ SIN) intereses.- En consecuencia el representante de "**El Instituto**", **por este acto** transmite a **la parte compradora** el pleno dominio del inmueble descrito, del cual ya **se le hizo** tradición, obligando a su representado por saneamiento en caso de evicción. Por su parte, la parte compradora declara que acepta la presente transferencia **de dominio efectuada** a su favor en las condiciones referidas, y que se encuentra en POSESION real y efectiva del inmueble adquirido por tradición verificada con anterioridad a **este acto**.- (SI ES U.F. AGREGAR QUE CONOCEN Y ACEPTAN EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION).- **ID PACTO DE PREFERENCIA**: En caso de que la parte compradora quisiera vender el inmueble, el INSTITUTO gozará de un derecho de preferencia en la compra, el que se ejercitará en los siguientes términos y condiciones, rigiendo supletoriamente lo dispuesto en los artículos 1368 y 1392 a 1396 del Código Civil: A) Cuando la parte compradora se proponga vender deberá comunicarlo al INSTITUTO expresando esta voluntad, el precio y la forma de pago, condiciones de entrega del inmueble y cualquier otra condición de venta que fuere esencial, pretendidos. Esta comunicación deberá efectuarse mediante nota dirigida al Presidente del ...(IPV), presentada en Mesa de Entradas del mencionado INSTITUTO. B) EL INSTITUTO gozará de un plazo de VEINTE (20) días hábiles contados desde la fecha del cargo de la nota presentada, para ejercer su derecho de preferencia debiendo enviar por medio fehaciente dentro de dicho plazo, la comunicación a la parte compradora de su voluntad de comprar y aceptar las condiciones pretendidas, entendiéndose dicha manifestación de voluntad como aceptación de la oferta de venta estipulada por la parte compradora, quedando en tal caso ambas partes obligadas a celebrar el contrato de compraventa en tales términos y condiciones. El envío de esta comunicación por parte del Instituto deberá dirigirse al domicilio del inmueble adjudicado el que se tiene por domicilio constituido conforme se establece en el contrato hipotecario que se estipula a continuación. C) Transcurrido el plazo para el ejercicio del derecho de preferencia sin que EL INSTITUTO manifieste voluntad alguna o habiendo manifestado su voluntad negativa, perderá el derecho de preferencia y la

parte compradora podrá vender el inmueble a terceras personas, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la Resolución IVUJ N°y las que la complementen, y a la que alude la cláusula sexta del contrato hipotecario antes referido. D) El incumplimiento de la parte compradora a lo previsto en este pacto, acarreará las sanciones previstas por EL INSTITUTO para los casos de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en el contrato hipotecario que a continuación se estipula, además de los daños y perjuicios que correspondan conforme lo previsto en el artículo 1394 del Código Civil; pero la venta otorgada será válida. E) El presente pacto de preferencia tendrá vigencia hasta la cancelación total del saldo de precio de venta del inmueble.-**III)**

CONSTITUCION DE HIPOTECA

La presente garantía hipotecaria se constituye conforme a los términos del art. 3128 y concordantes del Código Civil, a las normas de la ley 21.581 sus modificatorias: leyes nacionales 23.659 y 24.464 y leyes provinciales-. A los fines de la especialidad del gravámen hipotecario, se establece el valor de su importe calculado al/..../..... en la suma de \$..... en concepto de Capital.- A esta cifra se le debe adicionar el interés por financiación, siendo el saldo total por Capital más Interés, la suma de \$....., al - En consecuencia, para garantizar el saldo del precio mencionado y demás obligaciones emergentes de este contrato, la parte compradora, en adelante denominada "la parte deudora" grava con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio, a favor del (IPV), en adelante denominado EL INSTITUTO, el mismo inmueble que por este acto adquiere, cuya ubicación, medidas, superficies, linderos y demás características constan descritas en la compraventa precedente, por lo que se dan aquí por íntegramente reproducidas, sirviendo el presente instrumento de formal carta de adeudo. Esta garantía hipotecaria se registrará por las siguientes cláusulas y condiciones. PRIMERA: El saldo del precio antes mencionado se abonará en cuotas mensuales y consecutivas, a partir del pagaderas del primero al diez de cada mes en las oficinas de EL INSTITUTO o donde éste lo determine en el futuro. Forman parte integrante de esta escritura los certificados contables de saldos deudores que se realicen hoy y en el futuro, y toda otra documentación que posea "EL INSTITUTO" y que se encuentre en poder de la parte deudora, auditada y compulsada por., "EL INSTITUTO", todo lo cual será suficiente título para promover la ejecución hipotecaria en todos sus términos. La parte deudora deberá abonar conjuntamente con las cuotas de amortización del saldo de precio, el importe

proporcional del seguro de vida y contra incendio (ambos a contratarse) y las respectivas cargas administrativas, conforme las resoluciones vigentes del FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FO.NA.VI) o las que en el futuro las sustituyan.- **SEGUNDA:** La parte deudora deberá abonar en término el importe de todas y cada una de las mensualidades (CON O SIN INTERESES) produciéndose la mora de pleno derecho por el solo vencimiento del plazo fijado sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial.- **TERCERA:** La falta de pago de dos cuotas consecutivas, o tres alternadas, facultará al Instituto para ejercitar contra la parte deudora, las acciones ejecutivas emergentes de este contrato hipotecario, exigiendo el pago total del saldo adeudado, sus intereses y demás accesorios.- **CUARTA:** La parte deudora asume expresamente por este acto, las deudas que en concepto de impuestos nacionales, provinciales y municipales, tasas, servicios y obras reintegrables que graven el inmueble hipotecado y se hubieren devengado desde la fecha de la Resolución de Adjudicación; obligándose a mantener al día el pago de tales conceptos, facilitando los comprobantes de pagos respectivos a la parte acreedora cuando ésta lo solicite.- **QUINTA:** La parte deudora podrá cancelar el saldo del precio antes del plazo establecido. En tal caso, el saldo se determinará en las condiciones previstas por las leyes 21.581, sus modificatorias: leyes 23.659 y 24.464, y leyes provinciales, deduciéndose las amortizaciones de capital efectuadas, actualizadas en la misma forma en que se hayan reajustado las cuotas de amortización respectivas. Realizada la cancelación, la parte compradora y los miembros del grupo familiar declarado, no podrán inscribirse para obtener otra vivienda FONAVI por el término de diez años a contar desde la fecha en que se efectivice la referida cancelación, a excepción de los convivientes del grupo familiar originario que acrediten en forma fehaciente haber constituido un nuevo grupo familiar.- **SEXTA:** La parte deudora se obliga a: A) Destinar el inmueble objeto de este instrumento, a la vivienda propia y del grupo familiar declarado, debiendo habitarlo en forma permanente sin poder cambiar su destino. B) No transferir el inmueble por cualquier título, sea oneroso o gratuito, como así tampoco afectarlo como garantía de otras operaciones, ni constituir otros derechos reales sobre el mismo a favor de terceros, que disminuyan la garantía hipotecaria, salvo previa autorización por escrito del acreedor hipotecario. C) No ceder el uso del inmueble en comodato o locación total o parcialmente. El Instituto podrá autorizar la transferencia de la vivienda cuando existan razones justificables a criterio del

Instituto y siempre que hubieran transcurrido cinco (5) años de ocupación efectiva del inmueble de conformidad con los términos de la resolución N°- En tal caso la cuota será abonada SIN SUBSIDIO, siendo el valor de la misma de \$... con un interés del ... % anual sobre saldos bajo el sistema Francés de amortización. D) **Conservar** el bien gravado en perfectas condiciones de mantenimiento, salvo el desgaste ocasionado por el buen uso y el transcurso del tiempo, absteniéndose de ejecutar o permitir que se ejecute todo acto o contrato que pueda perjudicar o disminuir su valor. E) Suministrar al Instituto a su primer requerimiento la información y documentación que acrediten la situación del inmueble. F) Informar al Instituto dentro de las 48 horas de haberse producido el hecho, cualquier destrucción o deterioro del inmueble- **SEPTIMA:** El incumplimiento **por la parte deudora** a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato, dará lugar a su resolución de pleno derecho por parte del INSTITUTO, el que podrá exigir la inmediata cancelación de la deuda con más los intereses pactados y los punitivos que correspondieren, calculados hasta la fecha del efectivo pago. La falta de pago total de la deuda en el plazo establecido por el INSTITUTO, dará lugar a la ejecución de la garantía, pudiendo el acreedor optar por el procedimiento determinado en el código de procedimientos civil y comercial de la provincia de Jujuy o por el régimen de ejecución especial previsto por el art. 52 y siguientes de la ley 24.441. **OCTAVA:** Los gastos de escrituración, reinscripciones y cancelación de esta hipoteca, corresponden a **la parte deudora** de conformidad a las leyes y /o decretos provinciales, disposiciones del FO.NA.VI. y/o resoluciones del INSTITUTO.- **La parte deudora e hipotecante** , **autoriza** al INSTITUTO a retener el correspondiente testimonio hasta tanto sean cancelados los gastos y honorarios de la presente escritura en caso de haber sido éstos financiados por el INSTITUTO.- **NOVENA:** **La parte deudora se obliga** al otorgamiento de letras hipotecarias en los términos del Título III de la Ley 24.441 si el Instituto así **se lo requiriera**, obligación que subsistirá durante la **vigencia de la presente hipoteca.**- **DECIMA:** Las prórrogas, renovaciones, **nuevos** plazos, diferimientos de pagos, o modificaciones de las condiciones **aquí** establecidas, que el Instituto **conceda o consienta**, **así** como los pagos **totales o parciales** que reciba en cualquier **otra** forma o condición, no importarán novación, **conviniéndose** expresamente que **cualquiera sea la naturaleza del acto** subsistirá plenamente la garantía hipotecaria hasta la completa cancelación de la deuda, puesto que la parte acreedora se reserva expresamente dicha subsistencia en virtud de los

artículos 803 y 804 del Código Civil.- **DECIMA PRIMERA:** La institución acreedora podrá, unilateralmente fijar y/o reajustar la tasa de interés **del saldo adeudado** conforme a las normas que establezca el FO.NA.VI., este INSTITUO y/o las respectivas leyes que se dictaren en el futuro.-. **DECIMA SEGUNDA:** **La parte deudora acepta y consiente** expresamente la cesión total o parcial del crédito y de la hipoteca que lo garantiza, por parte del INSTITUTO a cualquier persona física o jurídica o a través de la emisión de **títulos valores** representativos de cuotas partes **del crédito**, por **sí** o por terceros, conforme a los términos del art. 70 de la ley 24.441. Para el supuesto de mediar dicha cesión total o parcial, las partes pactan que no resultará necesaria la notificación de la cesión al deudor cedido (art. 72 inciso a de la ley 24.441) siendo solamente oponibles **al** cesionario la excepción fundada en la invalidez de la relación crediticia o el pago documentado anterior a la fecha de la cesión, renunciando expresamente a oponer las excepciones previstas en el art. 1474 del código civil, inclusive la compensación. Para la misma eventualidad, carecerán **de** valor legal los acuerdos de remisión, quita, novación, espera, transacción o conciliación, que no fueren previamente aceptados por los cesionarios del crédito o sus representantes legales.- **DECIMA TERCERA:** **Déjase** establecido que en caso de autorizarse un diferimiento en el pago de las cuotas, estos montos diferidos no se deducirán del saldo de precio de venta. En consecuencia, los montos totales diferidos quedarán constituidos en deuda a favor del organismo ejecutor y serán exigibles hasta su cancelación total, que podrá reclamarse durante el plazo de financiación o una vez finalizado el mismo. Este pago podrá pactarse para su efectivización en cuotas o de contado. **DECIMO CUARTA:** En caso de expropiación total o parcial del inmueble que por **éste acto se** hipoteca, cuyo resultado sea la disminución de su valor en grado tal que, al sólo criterio del Instituto no cubra satisfactoriamente las obligaciones asumidas por la parte deudora bajo las cláusulas de **este** contrato, la indemnización será aplicada de inmediato -en primer lugar, al pago del saldo total adeudado, se encuentre o no vencido, y en segundo lugar, a cualquier otra suma adeudada a la fecha del pago de dicha indemnización por cualquier otro concepto devengado en virtud del presente contrato. El remanente, de existir, será entregado a **la parte deudora**. En cualquier otro caso de indemnización parcial, la indemnización será mantenida por el Instituto como garantía de las obligaciones asumidas por **la parte deudora** en este contrato y será aplicada por el Instituto al pago de las sumas adeudadas como

consecuencia de tales obligaciones, 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 del Instituto, 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 adeudado **al Instituto**, se encuentre o no vencido, y cualquier otra suma adeudada en virtud del presente contrato; o bien si se tratare de un supuesto de expropiación parcial cuyo resultado no sea la disminución del valor del inmueble en grado tal que, al sólo criterio del Instituto no cubra satisfactoriamente las obligaciones de **la parte deudora** asumidas en el presente contrato.- **DECIMO QUINTA: PODER ESPECIAL: La parte deudora confiere** al Instituto Poder Especial por el término de vigencia del plazo de financiación del precio de venta de la vivienda o hasta la cancelación total de las obligaciones derivadas del **acuerdo hipotecario**, (el que fuere mayor), **confiriéndole facultades suficientes** para que en su nombre y representación **realice los siguientes actos:** **a)** Reinscriba la presente hipoteca en el Registro Inmobiliario antes de su vencimiento y sin intervención judicial alguna, tantas veces como considere necesario y por el término de la obligación principal, a cuyo efecto podrá verificar el pago de impuestos y tasas **exigibles**, con cargo de repetirlos de **la parte deudora**. **b)** Suscriba Letras Hipotecarias en los términos previstos en cláusula Novena precedente, sea bajo forma cartular o escritural. **c)** Lleve adelante todas las acciones que fueren necesarias para proteger el valor del inmueble y sus derechos sobre el mismo, en caso que se inicie alguna acción legal que pudiera afectar significativamente los derechos de la parte acreedora. Dichas acciones podrán incluir entre otras, el pago de cualquier crédito que tenga preferencia al presente crédito; presentaciones judiciales, pagos de honorarios legales y la realización de cualquier tipo de reparaciones en el inmueble, dejando aclarado que el Instituto podrá ejercer este derecho, pero no estará obligado a llevar a cabo las acciones que sean necesarias para proteger el valor del inmueble y los derechos sobre el mismo. **d)** Inscriba la obligación hipotecaria con cláusula de ajuste, cuando una futura normativa autorizare la aplicación de cláusulas de repotenciación de deudas o cualquier otra forma de actualización monetaria respecto de la deuda que al momento registrare la parte deudora. **e)** Ceda a favor del Instituto la indemnización debida en caso de expropiación total o parcial del inmueble **hipotecado**, (en razón de lo detallado

en cláusula Décimo Cuarta), ya fuere que la misma se ordene por Autoridad Nacional, Provincial o Municipal de conformidad con las leyes y reglamentaciones aplicables. El Poder subsistirá en este caso hasta que la parte deudora cancele la totalidad de las obligaciones contraídas bajo el presente contrato, extendiéndose el mismo a la notificación que deba efectuarse en razón de la detallada cesión. **f)** Suscriba la escritura pública modificatoria de la presente hipoteca y todo otro documento que fuere necesario para concluir satisfactoriamente a criterio de la parte acreedora, con la emisión de letras hipotecarias, por ante el Escribano que la parte acreedora designe; **g)** Al sólo efecto de **viabilizar** la constitución de futuros fideicomisos, otorgue el consentimiento establecido en el artículo 1277 del Código Civil, **y otorgue la conformidad exigida por el art. 49 de la ley 14394 para desafectar el inmueble** del régimen de bien de familia, **pudiendo suscribir la escritura pertinente y/o todo otro instrumento idóneo acorde** con la Ley Nacional 14.394, 24.441 y **sus** Decretos Reglamentarios, por ante el escribano que la parte acreedora designe.- **DECIMO SEXTA:** A los efectos **legales derivados del presente contrato, sean** judiciales o extrajudiciales, **la parte deudora** constituye domicilio especial en el inmueble gravado, el que no podrá ser modificado sin la conformidad del INSTITUTO, y el INSTITUTO en sus oficinas sitas ende esta ciudad y **ambas partes se someten a la jurisdicción** de los Tribunales Ordinarios de esta ciudad de, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderle. **La parte deudora** también renuncia a ejercitar todos los trámites y esperas renunciables del juicio ejecutivo contenidos en el Código de Procedimientos civiles y comerciales de esta provincia de ...en el caso de optar el acreedor por este procedimiento para la ejecución de la garantía hipotecaria. **ACEPTACIÓN:** El Señor Presdiente, en **nombre y** representación del (IPV), acepta la hipoteca constituida a favor de la citada institución en los términos referidos.- **(ASENTIMIENTO CONYUGAL).-IV) AFECTACION AL REGIMEN DE BIEN DE FAMILIA:** De conformidad con la Ley Nacional 14.394, la Ley Provincial 4403 y Decretos Reglamentarios, la parte adquirente **CONSTITUYE EN BIEN DE FAMILIA** el inmueble adquirido por este acto, comprometiéndose a cumplir lo relativo a su permanencia en él, declarando bajo juramento no estar tramitando ni haberse acogido a análogo beneficio; que el bien es su vivienda familiar y que no tiene otro destino, e—instituyendo como beneficiarios al grupo familiar integrado por los constituyentes y sus hijos menores de

edad:, vínculo filiatorio y conyugal que acreditan con los certificados de nacimiento y de matrimonio respectivos.- **V) CONSTANCIAS NOTARIALES:** Título: El inmueble corresponde al (IPV), lo edificado por haberle hecho construir a su costa, y el terreno por transferencia efectuada por el estado Provincial mediante escritura pública- **REGISTRACIONES:** El dominio se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provinciabajo Matrícula- **CERTIFICACIONES:** Del certificado ...(que se agrega al legajo de comprobantes como parte integrante de la presente...) que fuere expedido por el Registro Inmobiliario de la Provincia con fecha de del corriente año bajo el N° consta que el dominio del inmueble se encuentra inscripto en la forma expresada, que el mismo no reconoce ningún género de gravámenes y que el Instituto vendedor no está inhibido para disponer de sus bienes.-..... **VALUACIÓN FISCAL \$.....- IMPUESTOS Y TASAS** En virtud de lo dispuesto por la ley provincial 4.205 del año 1985, no se requiere la presentación de certificados de libre deuda por impuesto inmobiliario y tasas por servicios municipales y sanitarios sin perjuicio de la obligación de abonar estos impuestos, servicios y demás obras reintegrables que correspondan. De acuerdo con lo establecido por el artículo 21, segundo párrafo de la ley Nacional 21.581 no se retiene suma alguna en concepto de impuestos a las ganancias.- **ACREDITACIONES:** Se agrega al legajo de comprobantes fotocopia autenticada del decreto de designación del Señor Presidente del (IPV) y decreto de ratificación del mismo.- Leída esta escritura, los comparecientes así la otorgan y firman ante mi, doy fe.