VENTA: DELCARLO, Monica Lilian y otros a favor de "REALTOR ESTATE S.A.".- -

ESCRITURA NUMERO OCHENTA Y DOS.- En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a veintitrés de Mayo de dos mil dieciocho, ante mi, Escribana autorizante, comparecen: por una parte **doña Mónica Lilian DELCARLO**, casada en primeras nupcias con don Ricardo Ernesto Almada, argentina, nacida el 26 de Octubre de 1947, con Documento Nacional de Identidad 5.789.717 y C.U.I.T. 27-05.789.717-7, domiciliada en la calle Jorge Newbery 1094, Planta Baja, departamento G, de la Ciudad y Partido de San Isidro; **doña María Graciela GARCIA TRUCCO**, casada en primeras nupcias con don Torsten Gunter Armbrecht, argentina, nacida el 18 de Julio de 1968, con Documento Nacional de Identidad 20.384.778 y C.U.I.T. 27-20.384.778-0, domiciliada en la calle Gervasio Posadas 2482, de la Ciudad de Beccar, Partido de San Isidro; **don Juan Alberto DELCARLO**, viudo de sus segundas nupcias con doña Edith Rosa Hinckelmann, argentino, nacido el 2 de Febrero de 1926, con Documento Nacional de Identidad 3.254.353 y C.U.I.L. 20-03.254.353-8, domiciliado en la calle Juan José Díaz 695, de la Ciudad y Partido de San Isidro; **don Juan Federico DELCARLO HINCKELMANN**, casado en segundas nupcias con doña Gaby Roxana Guglielmone, argentino, nacido el 20 de Abril de 1963, con Documento Nacional de Identidad 16.304.050 y C.U.I.T. 20-16.304.050-7, domiciliado en la calle Marconi 2454, de la

MARIA ALLENDE MARISTANY
ESCRIBANA
MAT. 5044

Ciudad de Beccar, Partido de San Isidro; **doña Laura Cármen DELCARLO HINCKELMANN**, soltera, argentina, nacida el 2 de Junio de 1964, con Documento Nacional de Identidad 16.785.896, y C.U.I.T. 27-16.785.896-7, domiciliada en la calle Entre Ríos 1397, piso segundo, departamento "A", de la Ciudad de Olivos, Partido de Vicente López, éstos dos últimos hijos de don Juan Alberto Delcarlo y doña Edith Rosa Hinckelmann, y por la otra parte **don Christian Gustavo ORTIZ**, soltero, argentino, nacido el 29 de Abril de 1974, con Documento Nacional de Identidad 23.968.508 y C.U.I.T. 20-23.968.508-1, domiciliado en la calle Ricardo Rojas 1506, de la Ciudad y Partido de Quilmes, todos los comparecientes, vecinos de la Provincia de Buenos Aires, de tránsito en esta, son mayores de edad, hábiles y de mi conocimiento doy fe, como que los nombrados en primer término, concurren por sus derechos propios haciéndolo además, doña María Graciela GARCIA TRUCCO, en nombre y representación de su hermano **don Luis Eduardo GARCIA**, que manifiesta que es divorciado de sus primeras nupcias con doña Analía Daniela Pravos, según sentencia del 27 de Diciembre de 2005, dictada en los autos respectivo que tramitaron por ante el Juzgado de Familia, de la Ciudad de Puerto Madryn, Provincia del Chubut, a cargo de la Doctora María Fernanda Palma, lo que surge de la nota marginal de la Partida de Matrimonio que en fotocopia autenticada obra agregada al folio 432 de este mismo Registro, protocolo año 2017, es

argentino, nacido el 27 de Mayo de 1965, con Documento Nacional de Identidad 17.538.174 y C.U.I.T. 20-17.538.174-1, domiciliado en la Avenida de las Ballenas sin número, de la localidad de Puerto Pirámides, Provincia del Chubut, en su carácter de Apoderada del mismo, lo que justifica con el Poder Especial que éste le otorgó por escritura del 16 de Mayo de 2017, al folio 221 de este mismo Registro, conteniendo facultades suficientes para este acto, doy fé; y don Christian Gustavo ORTIZ, lo hace en nombre y representación de la sociedad denominada **"REALTOR ESTATE SOCIEDAD ANÓNIMA"**, C.U.I.T. 30-71570585-7, con domicilio legal en la calle Carlos Pellegrini 1120, de la Ciudad de Burzaco, Partido de Almirante Brown, Provincia de Buenos Aires, en su carácter de Presidente del Directorio de la misma, justificando la existencia jurídica de la sociedad con los Estatutos Sociales elevados a escritura pública por la otorgada el 19 de Mayo de 2017, ante el Escribano de la Ciudad y Partido de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires, don Jorge Alejo Pandini, la que en testimonio inscripto en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, el 13 de Junio de 2017, legajo 231.288, en la Matrícula 133.638, expediente 21209-193351/17, por Resolución 3817 del 9 de Junio de 2017, que en fotocopia autenticada y debidamente legalizada agrego a la presente escritura, doy fé.- El carácter invocado por el compareciente y la autorización para este otorgamiento resultan de: A) Los Estatutos So-

MARIA ALLENDE MARISTANY
ESCRIBANA
MAT. 5044

ciales relacionados; B) Acta de Directorio del 5 de Septiembre de 2017, donde se confirma en el cargo de Presidente al compareciente por el término de tres años; C) Directorio del 15 de Septiembre de 2017 donde se aprueba por unanimidad la compra y se ratifica lo actuado por el presidente; y D) Directorio del 13 de Abril del corriente año, donde se aprueba por unanimidad el pago del saldo de precio adeudado en las formas y condiciones que más adelante se relacionará.- Dichas Actas en sus originales las he tenido a la vista en el Libro número 1 de actas de Directorio de la Sociedad, rubricado bajo el número 9432, el 28 de Junio de 2017, en la Oficina delegada de Lomas de Zamora de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, y en fotocopias autenticadas también agrego a la presente escritura, manifestando el compareciente, don Christian Gustavo Ortiz que la representación y el cargo invocado, se encuentra vigente, sin restricción ni limitación alguna, doy fé.- Y los nombrados en primer término, por si y en la representación invocada que manifiesta la apoderada se encuentra vigente, sin restricción ni limitación alguna, EXPONEN: Que VENDEN a la sociedad denominada "REALTOR ESTATE SOCIEDAD ANONIMA", la fracción de terreno de su propiedad y de su representado, sita en la localidad de GLEW, Partido de ALMIRANTE BROWN, jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, designada según título con la letra "C", que mide: 526 metros 75 centímetros al Nord Este, lin-

dando con la avenida Belgrano; 522 metros 70 centímetros al Sud Oeste, lindando con fondos del lote "D" y parte del fondo del lote "E"; 972 metros 3 centímetros al Sud Este,lindando con calle Sin Nombre; y 973 metros 17 centímetros al Nord Oeste, lindando con el lote "B", encerrando una superficie total de QUINIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS OCHO DECÍMETROS CUADRADOS.- Según la Cédula Catastral, la fracción tiene las mismas medidas, con una superficie de 51 hectáreas 3 áreas 46 centiareas 8 decímetros cuadrados, y linda: por su frente al Nord Este con la calle Espora; al Sud Oeste con la calle R. Castillo; al Sud Este con la calle Olivera y al Nord Oeste con la calle Gerchunoff.- NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción V, Parcela 833 A, Partida 76.142.- Valuación fiscal: 3.248.716 pesos.- Valuación Fiscal para el Acto: 4.826.514 pesos.- LES CORRESPONDE en virtud de los siguientes títulos y antecedentes: Primero: Por escritura del 9 de Octubre de 2017, al folio 432, de este mismo Registro, doña Mónica Lilian Delcarlo, doña María Graciela García Trucco, don Luis Eduardo Garcia y doña Edith Rosa Hinckelmann, adquirieron por Sinceramiento Ley 27.260, la fracción deslindada, la que en testimonio inscripto en el Registro de la Propiedad de la Ciudad de La Plata, el 30 de Octubre de 2017, en la Matrícula 79.438, del Registro del Partido de Almirante Brown (003), tengo a la vista para este acto, doy fé.- Segundo: Fallecida la adquirente, doña Edith Ro-

MARIA ALLENDE MARISTANY
ESCRIBANA
MAT. 5044

sa Hinckelmann, su juicio sucesorio tramita por ante el Juzgado de Primer Instancia en lo Civil y Comercial número 15, del Departamento Judicial de San Isidro, a cargo del Doctor Mariano Luis Vieyra, secretaría desempeñada por la Doctora Laura Trench, del cuál resulta: Que a fojas 9 se presentan don Juan Alberto Delcarlo y don Juan Federico Delcarlo Hinckelmann, iniciando el juicio sucesorio de doña Edith Rosa Hinckelmann, esposa y madre de los presentantes, fallecida el 30 de Agosto de 2017, acompañado partidas de defunción, de matrimonio y de nacimiento y denunciando como coheredera a doña Laura Cármen Delcarlo Hinckelmann.- Que a fojas 11 obra el auto que copiado en lo pertinente dice así: San Isidro, 6 de octubre de 2017.- Por presentado, por parte y por constituido el domicilio legal en el lugar indicado.- En mérito a lo solicitado y lo que resulta del certificado de defunción adjunto, declarase abierto el juicio sucesorio de Edith Rosa Hinckelmann...Atento lo dispuesto por el artículo 734, inc. 1° del CPCC, cítese por cédula a la presunta heredera denunciada...Mariano L. Vieyra.- JUEZ".- Que a fojas 18 se presenta doña Laura Cármen Delcarlo Hinckelmann, acompañando partida de nacimiento.- Que a fojas 19 obra el auto que copiado en lo pertinente dice así: San Isidro, 12 de Octubre de 2017.- Por presentada, por parte y por constituido el domicilio legal en el lugar indicado...Mariano L. Vieyra.- JUEZ".- Que a fojas 27, obra el auto que copiado en lo

pertinente dice así: San Isidro, 22 de Noviembre de 2017... AUTOS Y VISTOS: 1°) Con el certificado de fs. 3 se acredita la defunción de Edith Rosa Hinckelmann, ocurrida el 30/8/2017, casada el 31/8/1988 (fs.4) con Juan Alberto Delcarlo.- 2°) De la citada unión nacieron Juan Federico (20/4/1963) y Laura Cármen (02/06/1964)...por ello, de conformidad con lo solicitado y lo dispuesto por los artículos 2337, 2426, y 2433 del Código Civil y Comercial...y 735 y 737 del CPCC, se declara en cuanto hubiere lugar, por derecho, y sin perjuicio de terceros, que por fallecimiento de Edith Rosa Hinckelmann, le suceden en carácter de universales herederos, sus hijos Juan Federico y Laura Cármen Delcarlo y Hinckelmann y su cónyuge Juan Alberto Delcarlo, a quién también se lo declara heredero en cuanto a los bienes propios si los hubiere, sin perjuicio de los derechos que la ley le acuerda con respecto a los gananciales, únicas personas presentadas en autos invocando derechos y habiendo acreditado vínculo en esta sucesión....Mariano L. Vieyra.- JUEZ".- Que a fojas 50 se presentan denunciado el bien y solicitando la inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad de la Ciudad de La Plata.- Que a fojas 51 obra el auto que copiado en lo pertinente dice así: "San Isidro, 16 de abril de 2018....Autos y Vistos: En atención a lo pedido, teniendo en cuenta el estado de autos...procédase a la inscripción de la Declaratoria de Herederos dictada en autos a fs. 27, con

MARIA ALLENDE MARISTANY
ESCRIBANA
MAT. 5044

relación a la proporción que le corresponde del bien inmueble del que da cuenta la copia del título de propiedad de fs. 28/35 y el informe de dominio de fs. 45/49. Expídase la documentación de rigor, previo cumplimiento de lo normado por los arts. 21 y 22 de la ley 6716... A mérito de los comprobantes incorporados a fs. 36/40, tiénese por abonada la tasa de justicia y su contribución, respecto de la proporción que se transmite en autos...Previo a todo el trámite acompañese el título de propiedad original del inmueble en cuestión...acreditese el cumplimiento del Impuesto a la Transmisión Gratuita de Bienes...Mariano L. Vieyra.- JUEZ".- Que a fojas 58 se acompaña el título de propiedad y se ordena el desglose.- Que a fojas 64 se presenta la Doctora Marcela Alejandra Mónaco Delcarlo, manifestando haber percibido sus honorarios y acompañando boletas de aportes previsionales.- Que a fojas 65 obra el auto que copiado en lo pertinente dice así: San Isidro, 24 de Abril de 2018. A mérito de los comprobantes que se adjuntan y la manifestación efectuada, dase por cumplido con lo dispuesto por los arts. 21 y 22 de la Ley 6716, respecto de la Dra. Marcela Alejandra Monaco...Laura Trench.- Secretaria".- Que a fojas 76 se acompañan la constancia del pago del Impuesto a la Transmisión Gratuita de Bienes.- Que a fojas 79 obra el auto que copiado en lo pertinente dice así: San Isidro, 3 de Mayo de 2018...En consecuencia con los comprobantes incorporados a fs. 71/75,

tiénese por cumplido con el Impuesto a la Transmisión Gratuita de Bienes...atento a lo solicitado...entréguense las presentes actuaciones en préstamo...al Dr. Juan Federico Delcarlo Hinckelmann...María Teresa Petrone.- JUEZ".- LO RELACIONADO Y TRANSCRIPTO concuerda fielmente con los respectivos originales que he tenido a la vista para éste acto, doy fé.- DE LOS CERTIFICADOS que se agregan a la presente expedidos por el Registro de la Propiedad el 25 de abril del corriente año, bajo los números 370.028/5; 370.030/8 y 370.035/6 (dominio) resulta: Que el dominio de lo deslindado consta inscripto en la forma relacionada; los vendedores, no se hallan inhibidos para disponer de sus bienes, como así tampoco la causante; no reconoce hipoteca, embargo ni ningún otro derecho real o gravamen, no se encuentra afectado por las leyes 4564 y 14.005.- De los demás certificados que se tienen a la vista resulta que se adeudan cuotas vencidas por Impuesto Inmobiliario e Impuesto Municipal, declarando en este acto los transmitentes, bajo juramento, que asumen las mismas como asi también cualquier diferencia, revalúo o recargo que puedan resultar por dichos conceptos, no registrando deuda por AySA, por hallarse fuera de radio.- EN TAL VIRTUD se realiza esta venta por el precio de UN MILLÓN SEISCIENTOS MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES, cuyo pago se efectúa de la siguiente forma: CUATROCIENTOS OCHENTA MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES, que los vendedores declaran haber recibido

MARIA ALLENDE MARISTANY
ESCRIBANA
MAT. 5044

antes de ahora, de parte del representante de la sociedad adquirente, a cuenta de precio y como principio de ejecución del contrato, por cuya suma le otorgan el más eficaz recibo y carta de pago en forma; y el saldo restante o sea la suma de UN MILLÓN CIENTO VEINTE MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES, el representante de la adquirente manifiesta, que ésta se obliga a satisfacerlos en el término de SEIS MESES a contar desde la fecha de esta escritura, en SEIS CUOTAS, mensuales, iguales, sucesivas y consecutivas de CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES ESTADOUNIDENSE BILLETES CON OCHO CENTAVOS, cuotas éstas que comprenden la amortización del saldo de precio adeudado y el interés pactado de común acuerdo por ambas partes, conforme el denominado "Sistema Francés", quedando satisfecho en este acto el importe correspondiente a la primera cuota, venciendo las siguientes cuotas los días veinte de cada mes.- En consecuencia los vendedores ceden y transfieren a favor de la sociedad adquirente, todos los derechos de propiedad, dominio y posesión que sobre el inmueble tenían, obligandose al saneamiento en caso de evicción con arreglo a derecho, agregando que el bien es propio de los vendedores, don Luis Eduardo García, don Juan Federico y doña Laura Cármen Delcarlo Hinckelmann, y no constituye sus viviendas.- Por su parte don Christian Gustavo Ortiz, en nombre de su representada, impuesta de los términos de esta escritura de venta otorgada a su favor, le

presta su conformidad y aceptación por ser lo convenido declarando: A) Que ésta ya tienen la posesión real y efectiva de la fracción de terreno que por la presente escritura adquiere, y B) Que el dinero que invierte su representada en esta operación, es lícito.- AMBAS PARTES hacen constar: A) Que con motivo de esta operación han suscripto boleto de compraventa el 30 de Mayo de 2017, que se agrega a la presente, habilitado hasta la suma de 309.120 pesos, en el Colegio Público de Martilleros y Corredores de Lomas de Zamora, Provincia de Buenos Aires, recibo C, número 0001-00072251, el 13 de Junio de 2017, sellado número 0006656/17, conforme el certificado oficial de registro y comprobante de pago del Impuesto de Sellos, número 0000177483, orden número 0006656, del 13 de Junio de 2017; B) Que, excepto don Juan Federico Delcarlo Hinckelmann, no se encuentran incluidos y/o alcanzados dentro de la "Nómina de Funciones de Personas Expuestas Políticamente", aprobada por la Unidad de Información Financiera, cuya nómina le ha sido exhibida y leída y suscripta en prueba de notificación.- Y con el Autorizante dejan constancia: A) Que a los efectos impositivos establecen el valor del dólar en 24,80 pesos, conforme la cotización del dólar billete, tipo vendedor, del Banco de la Nación Argentina, del día de ayer, ascendiendo en consecuencia la presente venta a la suma de 39.680.000 pesos; C) Que se retiene a la parte vendedora la suma de 595.200 pesos para atender el pago

MARIA ALLENDE MARISTANY
ESCRIBANA
MAT. 5044

del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles; D) Que la parte vendedora tramitó el C.O.T.I., bajo el número 38201678078747, el 18 del corriente mes y año.- PRESENTES a este acto **don Ricardo Ernesto ALMADA**, casado en primeras nupcias con la compareciente vendedora doña Mónica Lilian Delcarlo, argentino, nacido el 3 de Septiembre de 1941, con Documento Nacional de Identidad 4.579.684 y **don Torsten Gunter ARMBRECHT**, casado en primeras nupcias con la compareciente vendedora doña María Graciela García Trucco, alemán, nacido el 26 de Junio de 1967, con Documento Nacional de Identidad 92.893.186, ambos comparecientes con iguales domicilios que sus cónyuges, de tránsito en ésta, son mayores de edad, hábiles y de mi conocimiento, doy fé, EXPONEN: Que impuestos de los términos de esta escritura de venta suscripta por sus esposas, prestan el asentimiento que prescriben los artículos 456 y concordantes del Código Civil y Comercial para que sus nombrados cónyuges dispongan libremente del bien objeto de la presente escritura, y la ratifican en todas sus partes.- A LA RESPONSABILIDAD Y GARANTIA del saldo de precio adeudado, sus intereses comunes y punitorios y demás gastos de la ejecución hipotecaria, y sin perjuicio de responder con los demás bienes que le pertenezcan, la sociedad denominada "REALTOR ESTATE SOCIEDAD ANÓNIMA", en adelante llamado "LA PARTE DEUDORA", por medio de su representante, HIPOTECA especialmente y en PRIMER GRADO a favor de doña Mónica Lilian

DELCARLO, doña María Graciela GARCIA TRUCCO, don Juan Alberto DELCARLO, don Juan Federico DELCARLO HINCKELMANN, doña Laura Cármen DELCARLO HINCKELMANN y don Luis Eduardo GARCIA, en adelante llamados "LA PARTE ACREEDORA", y por la suma de UN MILLÓN CIENTO VEINTE MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES, conforme lo normado por el artículo 2189 del Código Civil y Comercial, la fracción de terreno de su propiedad, que por la presente escritura adquiere, cuya ubicación, designación, medidas, superficies y linderos consignados anteriormente, se dan por reproducidos en este lugar, conviniendo AMBAS PARTES en que la obligación se rija por las cláusulas siguientes: PRIMERA: Es condición esencial de esta operación, acordada libremente entre las partes, que el pago total de la deuda, las cuotas mensuales de amortización del capital adeudado y sus intereses y demás accesorios, sea realizado en forma exclusiva, en dólares estadounidenses billetes.- Por tal razón "LA PARTE DEUDORA", renuncia expresamente a reclamar la revisión del contrato fundada en la Teoría de la Imprevisión y en los términos de los Artículos 765, 955, 956 y concordantes del Código Civil y Comercial.- "LA PARTE DEUDORA" reconoce en este acto, expresamente, que la presente se firma en base al principio de buena fe, moral y buenas costumbres, y que se trata de un acto lícito.- Sin perjuicio de ello, será inadmisible introducir durante la vigencia del presente y hasta su total cancelación, el planteo previsto

MARIA ALLENDE MARISTANY
ESCRIBANA
MAT. 5044

en los Artículos 765, 955, 956 y concordantes del Código Civil y Comercial, en virtud de conocer y aceptar, "LA PARTE DEUDORA", las contingencias del mercado argentino y sus variaciones económicas.- SEGUNDA: Sin perjuicio de lo establecido, y para el supuesto que por razones no imputables a "LA PARTE DEUDORA", la totalidad del capital adeudado, sus intereses y demás accesorios, no pudieren ser cancelados en la moneda pactada, la conversión en Pesos se hará, a opción de "LA PARTE ACREEDORA", sobre la base de alguna de las siguientes alternativas: A) La cotización del dólar estadounidense billete, tipo vendedor, fijada por el Banco de la Nación Argentina, al cierre de las operaciones del día hábil inmediato anterior al del vencimiento de la obligación, al de la interposición de la demanda o al del efectivo pago, a opción de "LA PARTE ACREEDORA"; B) La cantidad de Pesos necesaria para comprar, libre de todo gasto e impuesto, Bonos Externos de la República Argentina, serie a opción de "LA PARTE ACREEDORA", de manera que por su venta en las Ciudades de Montevideo, Zurich o Nueva York, a opción de "LA PARTE ACREEDORA", se obtenga la cantidad de dólares estadounidenses billetes, libre de gastos e impuestos, que se adeuden por cualquier concepto, tomándose a tal efecto la cotización respectiva, en la forma establecida en el párrafo anterior.- Lo previsto en la presente cláusula será de aplicación también para todo reintegro que por cualquier concepto, deba efectuar "LA PAR-

TE DEUDORA" a "LA PARTE ACREEDORA", como circunstancias emergentes del presente contrato.- TERCERA: "LA PARTE DEUDORA" podrá Cancelar anticipadamente la totalidad del capital adeudado, debiendo notificar en forma fehaciente a "LA PARTE ACREEDORA", con una antelación de no menos de treinta días.- También podrá efectuar Cancelaciones parciales o realizar pagos de cuotas anticipadas, las que no podrán ser inferiores al importe de tres cuotas, en cuyo caso dicho pago se imputará a las últimas cuotas del plan de pago del saldo de precio.- CUARTA: Todos los pagos deberán efectuarse en el domicilio de "LA PARTE ACREEDORA" o donde ésta lo indique en lo sucesivo en forma fehaciente.- QUINTA: La falta de pago de cualquiera de las cuotas mensuales de amortización del capital adeudado y sus interese, o de la totalidad del capital adeudado, en las fechas indicadas, hará incurrir en mora automática a "LA PARTE DEUDORA", por el mero vencimiento de las mismas, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, produciéndose en consecuencia la resolución de lo acordado y la pérdida de los plazos pactados, con la inmediata posibilidad de "LA PARTE ACREEDORA", de iniciar juicio ejecutivo hipotecario, sin perjuicio de comenzar a devengarse también automáticamente, a favor de "LA PARTE ACREEDORA", un interés punitorio fijo mensual del DOS POR CIENTO, sobre la totalidad del capital adeudado y sobre toda suma exigible, por período completo, y hasta su efectivo pago por "LA

MARIA ALLENDE MARISTANY
ESCRIBANA
MAT. 5044

PARTE DEUDORA".- Los intereses compensatorios y punitorios se acumularán al capital mensualmente.- SEXTA: También caducarán los plazos acordados, de pleno derecho, y se hará exigible el pago total de lo adeudado con las modalidades y penalidades establecidas anteriormente, cuando en relación al inmueble gravado se realicen los actos que a continuación se expresan, sin autorización de "LA PARTE ACREEDORA", cuyas consecuencias serán inoponibles a "LA PARTE ACREEDORA": A) Venta, permuta, locación o préstamo de uso, total o parcial, constitución de derechos reales, concesión de tenencia, uso o explotación a terceros, por cualquier título o razón; B) Cualquier otro acto de disposición material o jurídica, que pudiera, directa o indirectamente, tener como consecuencia disminuir total o parcialmente el valor del inmueble.- SÉPTIMA: "LA PARTE DEUDORA" se obliga a mantener el inmueble en buen estado de conservación y a abonar todos los impuestos, tasas, servicios que se adeuden, y demás que afecten al inmueble, debiendo exhibir los comprobantes de pago de los impuestos, y en su caso de los planes de pagos, dentro de los diez días de haber sido notificado.- La falta de cumplimiento de estas obligaciones producirá la caducidad de los plazos y de aplicarse en consecuencia lo previsto en la cláusula 5 del presente.- También se aplicarán la citada previsión, en caso de quiebra o concurso civil de la parte deudora.- OCTAVA: Todos los gastos que origine la Cancelación de

este gravamen serán por cuenta de "LA PARTE DEUDORA", siendo la escritura de Cancelación otorgada por ante el Escribano que designe "LA PARTE ACREEDORA".- NOVENA: "LA PARTE DEUDORA" acepta que "LA PARTE ACREEDORA", retenga el título de propiedad mientras se encuentre vigente la presente hipoteca.- DECIMA: "LA PARTE ACREEDORA", en caso de ejecución podrá optar por el procedimiento previsto en la Ley 24.441, a cuyo efecto podrá solicitar que la venta se realice por el martillero que ella designe, con base de la deuda, sus intereses y demás gastos de la ejecución y con el importe de la venta se integre de todo cuanto se le adeudare por dichos conceptos.- "LA PARTE DEUDORA" renuncia desde ya, a todos los trámites del juicio ejecutivo hasta la sentencia de trance y remate inclusive y al derecho de oponer excepciones que no sean las de pago, como también al derecho de recusar al Juez sin causa, debiendo desocupar el bien antes de efectuarse el remate.- DECIMA PRIMERA: Si la venta no se realiza en el primer remate, por falta de postores o por el incumplimiento de quienes resultaren compradores, "LA PARTE ACREEDORA", podrá optar entre: A) Adjudicarse el bien por la base referida o B) Solicitar la realización de otro remate con la base reducida en un 25 por ciento, y si este también fracasa, podrá solicitar que salga a la venta sin base y al mejor postor.- Todos los gastos de la ejecución, serán por cuenta de "LA PARTE DEUDORA".- DECIMA SEGUNDA: Don Christian

MARIA ALLENDE MARISTANY
ESCRIBANA
MAT. 5044

Gustavo ORTIZ, se constituyen en forma personal y renuncia expresamente al beneficio de excusión y división, como fiador, garante, principal pagador garantizando por el presente a favor de "LA PARTE ACREEDORA" todas las obligaciones a cargo de "LA PARTE DEUDORA" emergentes del presente contrato, estén estas obligaciones determinadas o no en sumas de dinero provenientes de indemnización por daños, perjuicios, multas, intereses, capital, que le fueran exigibles legítimamente a ésta o que consistieran en obligaciones de hacer o no, ya sean generadas durante la vigencia del presente contrato.- Para que "LA PARTE ACREEDORA" ejercite sobre "EL FIADOR" cualquier derecho, no es necesario que comunique a éste el incumplimiento de éste contrato por parte de "LA PARTE DEUDORA".- La presente garantía es amplia, se constituye sin límites de cantidad e incluye expresamente además todos los costos y costas de las acciones judiciales y o extrajudiciales que "LA PARTE ACREEDORA" tuviera que emprender para el íntegro cumplimiento de todas las obligaciones a cargo de "LA PARTE DEUDORA".- DECIMA TERCERA: Complementariamente ambas partes convienen: A) Constituir domicilios especiales de derecho, "LA PARTE ACREEDORA" en la calle Juan José Díaz 695, de la Ciudad y Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires; "LA PARTE DEUDORA" y "EL FIADOR", en la calle Carlos Pellegrini 1120, de la Ciudad de Burzaco, Partido de Almirante Brown, Provincia de Buenos Aires, donde serán váli-

das todas las notificaciones y citaciones; B) Para todos los efectos legales emergentes de la presente, se someten a los Tribunales de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.- AMBAS PARTES agregan: Que impuestos de los términos de esta escritura, le prestan su conformidad y aceptación por ser lo convenido.- Y los comparecientes, don Juan Alberto DELCARLO, don Juan Federico DELCARLO HINCKELMANN y doña Laura Cármen DELCARLO HINCKELMANN, AGREGAN: Que se confieren PODER ESPECIAL IRREVOCABLE RECÍPROCO, para que uno cualquiera de ellos, en nombre de los otros, cobre y perciba el importe de las cuotas adeudadas por el saldo de precio, otorgando recibos, cartas de pago y Cancelación de la Hipoteca, firme declaraciones juradas, y otorgue, acepte, suscriba y firme todos los instrumentos públicos y documentos privados que sean necesarios, con las cláusulas propias de su naturaleza.- LEIDA que les fué, se ratifican en su contenido y la firman, por ante mí, doy fe.-

MARIA ALLENDE MARISTANY
ESCRIBANA
MAT. 5044