Mip.: 320 22

MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ

NOTARIA PUBLICA

REGISTRO DE CONTRATOS PUBLICOS

Nº 429

25 DE MAYO Nº 542 - 2º P. OF. 22 - TELEFAX: 495 091 - 443 096 - e-mail: amalic@rieder.net.py
ASUNCION - PARAGUAY

AÑO 2.008.-

ESCRITURA DE: COMPRA VENTA DE INMUEBLE

OTORGADA POR: SR. JUAN PABLO MANUEL SISA DIAZ

A FAVOR DE: SR. CELESTINO NELSON GONZALEZ BARRIOS Y CONTRATO DE PRESTA=

=MO HIPOTECARIO CELEBRADO ENTRE ESTE ULTIMO Y SU ESPOSA ANA MARIA INES

ALLEN DE GONZALEZ.-

"PRIMERA COPIA"

Nº 4 COM."B" FECHA 13/03/2.008.- FOL. 16 y Sgtes.

Colegio de Escribanos del Paraguay

SELLADO NOTARIAL

MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ
ESCRIBANA PUBLICA
Registro Nº 429
25 de Mayo 542 - 2º P. Of. 22
Asunción - Paraguay

SERIE AL Nº 3839756

ESCRIBANO : MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ
LOCALIDAD : ASUNCION
DIRECCION : 25 DE MAYO Nº542 -/2DO.PISO --OF.22
REGISTRO : 429

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

COMPRA VENTA DE INMUEBLE OTORGADA POR EL SEÑOR JUAN PABLO MANUEL SISA DIAZ A FAVOR DEL SEÑOR CELESTINO NELSON GONZALEZ BARRIOS Y CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO CELEBRADO ENTRE ESTE ULTIMO Y SU ESPOSA ANA MARIA INES ALLEN DE GONZALEZ Y LA COOPERATIVA UNIVERSITARIA LIMITADA.- **NUMERO CUATRO (4).-** En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los trece días del mes de marzo del año dos mil ocho, ante mí: **MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ,** Notaria Pública, Titular del Registro Notarial Número 429, con Cédula Tributaria Número 490.009-0, comparecen las siguientes personas: **1.** El señor **JUAN PABLO MANUEL SISA DIAZ,** de nacionalidad paraguaya, titular de la Cédula de Identidad Civil Número 263.207; de estado civil divorciado, a quien conozco doy fe; domiciliado en la calle Teniente Pantaleón Aguirre y Avenida José Felix Bogado de esta capital; **2.** Los cónyuges el señor **CELESTINO NELSON GONZALEZ BARRIOS,** de nacionalidad paraguaya, titular de la Cédula de Identidad Civil Número 549.088, de estado civil casado y la señora **ANA MARIA INES ALLEN DE GONZALEZ,** paraguaya, titular de la Cédula de Identidad Civil Número 645.900; casada, quienes juntos concurren al acto al efecto de dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Art. 42 de la Ley 1/92 respecto a la administración conjunta de bienes gananciales; a quienes no conozco por lo que acreditan sus identidades con los documentos citados precedentemente doy fe; domiciliados en la calle Perú Número 2085 esq.Tte. Garay de esta capital; y **3.** El señor Ing.**NELSON DARIO BLANCO MALDONADO,** de nacionalidad paraguaya, de estado civil casado, titular de la Cédula de Identidad Civil Número 241.367; y la señora Lic.**MARIA BEATRIZ JOSEFINA**

SOSA HEISELE, de nacionalidad paraguaya, de estado civil casada, titular de la Cédula de Identidad Civil Número 850.101; a quienes conozco doy fe; domiciliados a los efectos de este acto en el local de la Cooperativa Universitaria Ltda., ubicado en la Avenida San Martín e/ Andrade y Del Maestro, de esta capital.- Los comparecientes son mayores de edad, hábiles, de este vecindario, quienes manifiestan haber cumplido con las leyes de carácter personal exigidas para actos de esta naturaleza, doy fe.- Los señores JUAN PABLO MANUEL SISA DIAZ, CELESTINO NELSON GONZALEZ BARRIOS y ANA MARIA INES ALLEN DE GONZALEZ, concurren al acto por derecho propio; no así el señor Ing.NELSON DARIO BLANCO MALDONADO y la señora Lic.MARTA BEATRIZ JOSEFINA SOSA HEISELE, quienes lo hacen en nombre y representación de la entidad denominada **"COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO UNIVERSITARIA LIMITADA"**, quienes se desempeñan como sigue: el primero de los nombrados como Presidente del Consejo de Administración, y la segunda en el carácter de Secretaria del Consejo de Administración, electos en la Asamblea General de Socios, de fecha 4 de febrero de 2.006, y 10 de febrero de 2.007 respectivamente y designados para ocupar dichos cargos, en Sesión Extraordinaria constitutiva del Consejo de Administración, según Acta Nº 1.833 de fecha 10 de febrero de 2008, Resolución Nº 24.476/1.833, cuya parte pertinente dice: ".... Integrar el Consejo de Administración de la Cooperativa Universitaria Ltda., para el Ejercicio 2008, de acuerdo a lo dispuesto por el Estatuto Social en su Sección II, Art. 48º, como sigue: Presidente: Ing. Nelson Darío Blanco. Vicepresidente: Abog. Antonio Bienvenido Ramírez.- Secretaria: Lic.Marta Sosa Heisele.-

Colegio de Escribanos del Paraguay

SELLADO NOTARIAL

MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ
ESCRIBANA PUBLICA
Registro Nº 429
25 de Mayo 542 - 2º P. Of. 22
Asunción - Paraguay

SERIE AL Nº 3839757

ESCRIBANO : MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ
LOCALIDAD : ASUNCION
DIRECCION : 25 DE MAYO Nº542 - 2DO.PISO - OF.22
REGISTRO : 429

Tesorero: Lic.Pablo Segovia Boltes.- Pro Tesorero: Ing.Nelson Ramos Ibarrola.-1er. Vocal Titular: Ing.Luis Eduardo Sánchez.- 2º Vocal Titular: Econ.Hernán Dario Ramírez.- 1er.Vocal Suplente: Lic.Catalina W. de Idoyaga.- 2º Vocal Suplente: Arq.Clementa A. de Calabrese." Es copia fiel del acta en su parte pertinente doy fe, cuya copia dejo agregada al protocolo para lo que hubiere lugar, dejando expresa constancia de haberla confrontado con su original.- La "COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO UNIVERSITARIA LIMITADA" es una institución con asiento en esta Ciudad, con R.U.C. Nº 80000958-4.- La constitución, denominación, objeto social, domicilio, plazo de duración, sistema de administración, facultades del Consejo de Administración y demás circunstancias constan en los Estatutos Sociales que fueron formalizados: a) En fecha 23 de Setiembre de 1973, los cuales fueron aprobados y reconocida la personería jurídica de la entidad por Decreto Nº 7.620 del P.E. de la Nación del 23 de Julio de 1974 e inscriptos en la Dirección General de Cooperativismo, bajo el Nº 68 en fecha 25 de Julio de 1974.- b) Por Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 30 de Mayo de 1980, fueron modificados parcialmente los Artículos: 1, 6, 7, 18, 25, 36, 53, 60 y 62 de los Estatutos Sociales.- c) Posteriormente fueron modificados los Estatutos Sociales por Asamblea General Extraordinaria de Socios Nº 4 de fecha 13 de Octubre de 1986, aprobada por Decreto Nº 975 del Poder Ejecutivo de fecha 11 de abril de 1989.- d) Posteriormente fueron realizadas nuevas modificaciones a los Estatutos Sociales por Asamblea General Extraordinaria de socios de fecha 22 de octubre de 1993, aprobada por Decreto del Poder Ejecutivo

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

No. 3.877 de fecha 25 de mayo de 1994.- e) Posteriormente se realizaron nuevas modificaciones de los Estatutos Sociales por Asamblea General Extraordinaria de socios de fecha 20 de noviembre de 1998 y su continuación luego del cuarto intermedio el 27 de noviembre de 1998.- Reforma de conformidad al Art. 219 de la Ley Nº 438/94, aprobada por el INSTITUTO NACIONAL DE COOPERATIVISMO (INCOOP), por Resolución Nº 189, inscripto bajo el Nº 434 de fecha 05 de noviembre de 1998.- f) Por último, por Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 5 de febrero de 1999, fueron nuevamente modificados los Estatutos Sociales, en sus Arts. 9, 20, 39, 49, 51, 57 inciso b y 63, 64 y 94 inciso a., aprobada según Resolución del INCOOP Nº 289/99, de fecha 13 de julio de 1999.- La COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO UNIVERSITARIA LIMITADA, se rige por el Decreto del Poder Ejecutivo Nº 14.052 de fecha 03 de julio de 1996, que reglamenta la Ley Nº 438/94 de Cooperativas.- A los efectos legales correspondientes, dejo agregadas al protocolo fotocopias autenticadas de los Estatutos Sociales vigentes de la COOPERATIVA UNIVERSITARIA LIMITADA y el Acta Número 1660 del Consejo de administración de fecha 16 de febrero del 2005, dejando expresa constancia de haberlas confrontado con sus originales, doy fe (Art.393 C.C.).- **PRIMER ACTO:** Y los comparecientes, señores JUAN PABLO MANUEL SISA DIAZ y CELESTINO NELSON GONZALEZ BARRIOS **EXPONEN:** Que por el presente acto han resuelto celebrar el presente contrato de compra venta de inmueble en virtud del cual el Señor JUAN PABLO MANUEL SISA DIAZ, pudiendo disponer libremente de sus bienes **VENDE Y TRANSFIERE** a favor del señor CELESTINO NELSON GONZALEZ BARRIOS, un inmueble de su

MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ
ESCRIBANA PUBLICA
Registro Nº 429
Asunción - Paraguay

SERIE AL Nº 3839758

ESCRIBANO : MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ
LOCALIDAD : ASUNCION
DIRECCION : 25 DE MAYO Nº542 - 2DO.PISO - OF.22
REGISTRO : 429

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

legítima propiedad con todo lo en él edificado, clavado, plantado y/o adherido, situado en esta Capital en el Distrito de **LA CATEDRAL**, que según título a la vista está compuesto de los **LOTES NUMEROS SESENTA Y TRES, SESENTA Y CUATRO, SESENTA Y CINCO y SESENTA Y SEIS**, y que constan en su totalidad de las dimensiones y linderos siguientes: Su frente al Sud sobre una calle sin nombre, hoy denominada Tte. Aguirre, mide veinte y nueve metros y cuarenta y cuatro centímetros, por diez y nueve metros cincuenta y dos milímetros de contrafrente al Norte donde linda con derechos de Fidel Ramírez; su costado al Este que linda con el lote Nº 62 mide cincuenta y dos metros y treinta y nueve centímetros, por cincuenta y tres metros y sesenta y nueve centímetros en su contracostado al Oeste donde linda con el Lote Nº 67.- **SUPERFICIE: UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CON VEINTE Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS.-** Le corresponde la **Cuenta Corriente Catastral Número 11-0410-36** (once- cero cuatrocientos diez- treinta y seis) y Certificado Catastral Número 306.- Corresponde al vendedor el inmueble descripto precedentemente en los siguientes conceptos: 1) Por compra hecha del señor Rubén Duarte Núñez, conforme a los términos de la escritura pública Número 664, de fecha 23 de diciembre del año 1.971, pasada ante el Escribano Lorenzo N. Livieres, de cuyo testimonio se tomó razón en la Dirección General de los Registros Públicos, Primera Sección, Registro de La Catedral, como Finca Número 7.853, bajo el No. 2, al folio 2 y sgtes. el 7 de enero del año 1.972; 2) Por compra formalizada al señor Mario Antonio Feltes, del cincuenta por ciento indiviso de condominio sobre el mencionado inmueble según consta en la escritura

número 155, de fecha 30 de junio del año 1.994, pasada ante la Escribana Ana Manuela González Ramos de Ayala.- De su testimonio se tomó razón en la Dirección General de los Registros Públicos, Primera Sección, Registro de La Catedral, como Finca No. 7.853, bajo el No. 5, al folio 9 y sgtes. del año 1.994; y 3) Por adjudicación en el Juicio de Disolución y Liquidación de la Sociedad Conyugal, según S.D. Nº 882 de fecha 18/XI/2002, dictada por el Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Noveno Turno, Dr.Pedro Benítez Bernal, Sría. Nº 17.- De su testimonio se tomó razón en la Dirección General de los Registros Públicos, en la **MATRICULA NUMERO 976-U-AO2**, Primera Sección, en fecha 17 de marzo de 2004.- Conforme el certificado con entrada número 1413557 de fecha 10/03/2008 expedido el 13/03/2008, por la sección respectiva de la Dirección General de los Registros Públicos, que dejo agregado al protocolo, el inmueble de referencia no ha sufrido modificación, ni restricción de dominio y no reconoce gravámen alguno.- El certificado con entrada número 1368872 de fecha 11/02/2008, expedido el 19/02/2008, por la Sección Interdicciones informa que el vendedor señor Juan Pablo Manuel Sisa Díaz, goza de la libre disposición de sus bienes y no se registran sentencias judiciales de interdicción o inhabilitación que le afecten.- **CONSTANCIA NOTARIAL: 1)** El vendedor no adeuda Impuesto Inmobiliario por el año en curso, según boleta de pago a la vista y el Certificado expedido por el Servicio Nacional de Catastro Número 306, de fecha 28/01/2008.- **2)** No adeuda en concepto de impuesto inmobiliario, tasas de recolección de basura inclusive según Certificado de Cumplimiento Tributario expedido por la

MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ
ESCRIBANA PUBLICA
Registro Nº 429
25 de Mayo 542 - 2º P. Of. 22
Asunción - Paraguay

SERIE AL Nº 3839759

ESCRIBANO : MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ
LOCALIDAD : ASUNCION
DIRECCION : 25 DE MAYO Nº542 - 2DO.PISO - OF.22
REGISTRO : 429

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

Municipalidad de Asunción.- 3) El vendedor manifiesta no adeudar en concepto de pavimento a la Municipalidad de Asunción ni a empresa privada alguna, ni a la ANDE y ESSAP por servicios públicos, quedando especialmente convenido entre las partes, que todo impuesto, tasa o contribución, que se adeudare hasta la fecha por el inmueble objeto de este contrato, a cualquier institución pública y/o privada, son de cargo exclusivo del vendedor, desobligando al comprador y/o a la escribana autorizante, de toda obligación al respecto.- 4) El vendedor Señor Juan Pablo Manuel Sisa Díaz y el comprador Sr. Celestino Nelson González Barrios, manifiestan por este mismo instrumento y bajo fe de juramento: El Sr.Sisa que no es contribuyente y no estar obligado a inscribirse en el RUC. y el Sr.González con RUC. Nº 549.088-0, se encuentra al día en sus obligaciones con el fisco. El precio convenido para esta operación es de **GUARANIES DOSCIENTOS MILLONES (Gs. 200.000.000)**, a ser abonados por el comprador en la siguiente forma: La suma de GUARANIES SETENTA MILLONES (Gs.70.000.000), que hizo entrega al vendedor antes de este acto, en dinero efectivo, por la que por este mismo instrumento el vendedor Sr. Sisa le otorga suficiente recibo; y el saldo de GUARANIES CIENTO TREINTA MILLONES (Gs. 130.000.000), se compromete a abonar una vez desembolsado el préstamo a ser otorgado por la "COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO UNIVERSITARIA LIMITADA", a su favor en el segundo Acto de este mismo instrumento; facultando suficientemente a la Cooperativa Universitaria Ltda. a retener para el vendedor, del monto del préstamo a ser desembolsado, el saldo del precio adeudado al mismo.- El señor Juan Pablo Manuel Sisa Díaz, al

suscribir este contrato desiste de los derechos de propiedad, posesión y dominio que sobre lo vendido le corresponden y los trasmite al adquirente, responsabilizándose por la evicción y saneamiento de los vicios redhibitorios conforme y con arreglo a derecho.- El vendedor deja expresa constancia que el precio establecido en esta escritura lo ha fijado libre, conciente y voluntariamente con el adquirente, y que el mismo se ajusta al valor real del inmueble; que al efectuar esta operación no se halla afectado de necesidad ni ha incurrido en ligereza, contando con la experiencia suficiente para apreciar a cabalidad el verdadero sentido y alcance de esta operación, que nada tiene que reclamar ni ahora ni en el futuro, con relación al mismo, y que no se encuentra afectado por ninguna de las situaciones previstas en el Art. 671 del Código Civil, que podría llevarlo a cuestionar la firmeza y legitimidad de este otorgamiento, y mucho menos los derechos que del mismo surgen para el nuevo adquiriente.- **ENTERADO** el comprador señor CELESTINO NELSON GONZALEZ BARRIOS, de los términos de la presente escritura de transferencia a su favor, manifiesta su conformidad y aceptación en todas sus partes, por ser así lo convenido.- **SEGUNDO ACTO:** Los representantes de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO UNIVERSITARIA LIMITADA, señor Ing.NELSON DARIO BLANCO MALDONADO y señora Lic.MARTA BEATRIZ JOSEFINA SOSA HEISELE, por la representación invocada y suficientemente acreditada, en virtud del Acta Nº 4203 de fecha 16/01/2008 (Nº de Crédito 460907), según Orden de Escrituración expedida en fecha 17-01-2008 y los esposos señor CELESTINO NELSON GONZALEZ BARRIOS y ANA MARIA INES ALLEN DE GONZALEZ, por derecho propio, **DICEN:** Que han

MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ
ESCRIBANA PUBLICA
Registro Nº 429
25 de Mayo 542 - 2º P. Of. 22
Tel. Fax: 443.036 - 495.091
Asunción - Paraguay

SERIE AL

Nº 3839760

ESCRIBANO : MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ
LOCALIDAD : ASUNCION
DIRECCION : 25 DE MAYO Nº542 - 2DO.PISO - OF.22
REGISTRO : 429

convenido en celebrar un **CONTRATO DE PRESTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA (CREDITO DE VIVIENDA)**, que se regirá por los términos del Código Civil Paraguayo, la legislación paraguaya aplicable y específicamente por las cláusulas y condiciones siguientes: **PRIMERA:** LA COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO UNIVERSITARIA LIMITADA, (DENOMINADA LA ACREEDORA O LA COOPERATIVA) por intermedio de sus representantes acuerda, facilita y otorga al Señor CELESTINO NELSON GONZALEZ BARRIOS (DENOMINADO EL DEUDOR O PRESTATARIO) y éste así lo acepta, un **PRESTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA,** por la suma de **GUARANIES CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES (Gs. 145.000.000)** aprobado por Acta Nº 4203 de fecha 16 de enero de 2008, suma que reembolsará el Deudor en el plazo de treinta y seis (36) meses. - **SEGUNDA:** DESTINO DEL CREDITO: COMPRA VIVIENDA: La suma otorgada en préstamo será aplicada al destino mencionado, una vez que EL DEUDOR y su cónyuge hayan suscripto tantos pagarés como cuotas hubieren, a favor de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO UNIVERSITARIA LIMITADA y que el testimonio de esta escritura sea inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos, como hipoteca a favor de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO UNIVERSITARIA LIMITADA y libre de todo otro gravámen o restricción de dominio.- **TERCERA:** El Deudor y su cónyuge se obligan a devolver en TREINTA Y SEIS (36) cuotas mensuales, iguales y consecutivas de Guaraníes Cinco millones doscientos noventa y seis mil sesenta y uno (Gs. 5.296.061) cada una, que incluyen capital más el interés compensatorio anual del 19% y en caso de inclumplimiento, un interés moratorio mensual de 1.58% y un interés punitorio mensual de 0.47%.- Dichas cuotas y sus vencimientos, se expresan en los

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

correspondientes pagarés, que se firmarán ante representante autorizado de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO UNIVERSITARIA LIMITADA e integran este contrato y serán pagadas indefectiblemente a sus respectivos vencimientos.- La primera cuota vence a los 30 (treinta) días, a contarse desde la fecha de desembolso del préstamo y las demás, cada treinta (30) días. Dichas cuotas incluyen capital e intereses y deberán se pagadas indefectiblemente a sus respectivos vencimientos.- Los montos de las cuotas mencionadas son independientes de las sumas resultantes de otros gastos, a cargo del DEUDOR, los que serán liquidados y cobrados separadamente por la ACREEDORA, por medio de una liquidación en el momento que considere oportuno.- **CUARTA:** En garantía del pago del préstamo, intereses y demás obligaciones establecidas en el presente contrato y sin perjuicio de responder con sus demás bienes, los esposos CELESTINO NELSON GONZALEZ BARRIOS y ANA MARIA INES ALLEN DE GONZALEZ, con la libre disposición de sus bienes por no hallarse registradas sentencias judiciales de interdicción e inhabilitación a sus nombres, según certificado con entrada número 1395603 de fecha 27/02/2008 expedido el 5/03/2008, por la Dirección General de los Registros Públicos, y que dejo agregado a este protocolo, por este acto **GRAVAN CON DERECHO REAL DE HIPOTECA** a favor de la **COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO UNIVERSITARIA LIMITADA**, por la suma de **GUARANIES CIENTO NOVENTA MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO (Gs. 190.658.194)**, que incluye capital e intereses, y ésta a través de sus representantes legales manifiesta que acepta, el mismo que se adquiere por éste acto del Sr.Juan Pablo Manuel Sisa Diaz,

MARIA AMALIA UCITRA DE GIMENEZ
ESCRIBANA PUBLICA
Registro Nº 429
Mayo 542 - 2º P. Of. 22
Fax: 443.096 - 495.091

SERIE AL Nº 3839761

ESCRIBANO : MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ
LOCALIDAD : ASUNCION
DIRECCION : 25 DE MAYO Nº542 - 2DO.PISO - OF.22
REGISTRO : 429

inmueble individualizado como **Matrícula Nº 976-U-A02**, con todo lo en él edificado, clavado, plantado y adherido, situado en esta capital en el Distrito de **LA CATEDRAL**, con Cta.Cte.Ctral.Nº 11-0410-36, ya descripto y relacionado en el cuerpo de esta escritura, por lo cual se omite su descripción en este lugar.- **QUINTA:** El socio señor CELESTINO NELSON GONZALEZ BARRIOS y su cónyuge ANA MARIA INES ALLEN DE GONZALEZ, expresan que se hallan en posesión del inmueble dado en garantía y que no existen terceras personas extrañas que puedan cuestionar la firmeza y legitimidad de este otorgamiento, ni mucho menos los derechos que por el mismo surjan para la acreedora.- **SEXTA:** En el caso de ejecución judicial por parte de la Acreedora, EL PRESTATARIO y su cónyuge renuncian expresamente a oponer cualquier excepción que no fuera de las previstas por el Art. 1508 del Código Civil vigente.- **SEPTIMA:** Le queda prohibido al DEUDOR y su cónyuge ejercer acto alguno de disposición material o jurídica que directamente tenga por consecuencia disminuir el valor del inmueble hipotecado a favor de la Acreedora.- **OCTAVA:** Si el deudor y su cónyuge realizaren actos perjudiciales, LA ACREEDORA podrá exigir de aquellos la estimación de los deterioros, aunque provengan de caso fortuito o de terceros, o el depósito judicial de su valor o bien demandar una ampliación de garantía.- **NOVENA:** La falta de pago de seis (6) cuotas mensuales consecutivas, hará decaer los plazos, tornándose exigibles todas las obligaciones pendientes de pago, pudiendo por tanto LA ACREEDORA demandar el pago inmediato de la totalidad de la deuda.- La mora se producirá de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial, ni extrajudicial y en caso de

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

operarse, dará derecho a la Cooperativa de Ahorro y Crédito Universitaria Limitada, al reclamo de los intereses moratorios y punitorios acordados en la claúsula tercera.- **DECIMA:** EL DEUDOR y su cónyuge declaran formalmente que no adeudan a la fecha sueldo o cualquier otra remuneración atrasada a su personal asalariado.- Declaran igualmente que se comprometen a poner en conocimiento de LA ACREEDORA cualquier atraso en que incurran en el pago de dichas remuneraciones.- **UNDECIMA:** El **PRESTATARIO** y su cónyuge constituyen el presente gravámen hipotecario del inmueble descripto en la cláusula cuarta de este instrumento, a favor de la **COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO UNIVERSITARIA LIMITADA**, en garantía del fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que tienen hasta el presente con la nombrada Entidad, emergentes de este préstamo.- **DUODECIMA:** El presente gravamen hipotecario sobre el inmueble de referencia se mantendrá vigente de conformidad a las disposiciones del Código Civil amparando esta hipoteca intereses y demás accesorios y mientras EL DEUDOR mantenga pendiente de pagos, cualquier suma de dinero o cualquiera sea su concepto con la ACREEDORA. La nombrada garantaría cubre asimismo los impuestos, costas, gastos, daños e intereses y se mantendrá en plena validez mientras El DEUDOR adeude a la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO UNIVERSITARIA LIMITADA, cualquier suma de dinero en cualquier concepto y hasta su total cancelación. **DECIMA TERCERA:** El DEUDOR y su cónyuge se obligan a tener asegurado el inmueble gravado por este acto por un monto equivalente al préstamo, intereses y hasta la cancelación total de la deuda, debiendo endosar la póliza a favor de

Colegio de Escribanos del Paraguay
SELLADO NOTARIAL
MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ
ESCRIBANA PUBLICA
Registro N° 429
25 de Mayo 542 - 2° P. Of. 22
Tel/fax: 443.096 - 495.091
Asunción - Paraguay

SERIE AL Nº 3839762

ESCRIBANO : MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ
LOCALIDAD : ASUNCION
DIRECCION : 25 DE MAYO Nº542 - 2DO.PISO - OF.22
REGISTRO : 429

la **COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO UNIVERSITARIA LIMITADA.**- Dicho seguro deberá ser formalizado dentro de los **8 (ocho) días** a contar desde la fecha de esta escritura.- En caso que **el DEUDOR** o su cónyuge no procedieren a la contratación del ó de los seguros contra incendio podrá hacerlo la ACREEDORA por cuenta del **DEUDOR** y su cónyuge y cargar en su cuenta el valor de los gastos realizados.- **DECIMA CUARTA:** Todos los gastos, costos, seguros, impuestos y honorarios profesionales del Notario Público autorizante, incluso los honorarios y derechos del Abogado, si la **COOPERATIVA** se valiese de su intervención, y los de la Dirección General de los Registros Públicos en que se inscriba, el informe de tasación y cualesquiera otros debidos en virtud de la presente escritura (ya sea en las fechas originales de pago previstas en el presente contrato o en la fecha anterior que corresponda de declararse la caducidad anticipada del préstamo), y los de su cancelación serán por cuenta exclusiva del deudor y su cónyuge.- **DECIMA QUINTA:** En caso de venta en pública subasta del inmueble hipotecado, quedará a elección de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Universitaria Limitada, fijar como base de venta la avaluación fiscal ó el monto al cual asciende la deuda reclamada. **DECIMA SEXTA :** El PRESTATARIO y su cónyuge perderán el beneficio del plazo para el pago del capital y de los intereses que se les otorga en esta escritura y, en consecuencia, la **COOPERATIVA** podrá exigir inmediatamente el reintegro del capital del préstamo y todas las demás cantidades adeudadas por el PRESTATARIO y su cónyuge como si fueran de plazo vencido en los siguientes casos: a) La falta de pago de seis (6) cuotas a sus respectivos vencimientos.- b) Si

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

el inmueble otorgado en garantía por ésta escritura, estuviera sujeto a cualquier carga, reserva, gravámen, limitación, condición o acción resolutoria que impidiese que sobre el mismo se constituya el pleno dominio.- c) La falta de pago por el PRESTATARIO o su cónyuge o no reintegro a la **COOPERATIVA** que por delegación y cuenta de aquellos las hubiera anticipado, de las cantidades adeudadas en concepto de tributos que graven el inmueble hipotecado y seguros correspondientes al mismo o cualesquiera otras prestaciones accesorias relacionadas con la conservación del inmueble otorgado en garantía.- d) Cuando por cualquier circunstancia el inmueble otorgado en garantía sufriera deterioro o merma que disminuya su valor en más de un veinte por ciento (20 %) y el PRESTATARIO o su cónyuge no ampliase la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor del bien y el préstamo que garantiza o en su caso practicado el oportuno requerimiento no devolviesen la parte del préstamo que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación, el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo.-e) Cuando el Prestatario o su cónyuge sean declarados en quiebra o cuando presenten solicitud de convocatorias de sus acreedores.- En cualquiera de los supuestos establecidos anteriormente, La COOPERATIVA podrá ejercitar las acciones legales que le corresponden, para reclamar las sumas de dinero adeudadas, con sus intereses, gastos y costas sirviendo como título de la ejecución los pagarés firmados conjuntamente con esta escritura pública para ejercer la acción ejecutiva con garantía hipotecaria y será igualmente suficiente título ejecutivo el estado de

MARIA AMALIA UCITRA DE GIMENEZ
ESCRIBANA PUBLICA
Registro N° 429
25 de Mayo 542 - 2° P. Of. 22
Telefax: 443.056 - 495.091
Asunción - Paraguay

cuenta debidamente notificado a los socios morosos y visado por la Autoridad de Aplicación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 48 de la Ley Nº 438/94 de Cooperativas. Los Deudores podrán probar los pagos realizados mediante recibos emitidos por la COOPERATIVA en los que se identificaran el monto del capital adeudado hasta este último pago. La mora se producirá de pleno derecho sin interpelación judicial o extrajudicial y en caso de producirse, generará el reclamo de los intereses moratorios y punitorios convenidos en la cláusula tercera, en virtud de lo dispuesto por el Art. 454 del Código Civil y 44 de la Ley Nº 498/95.- En todos los casos de reclamación judicial podrá la Cooperativa solicitar y obtener la administración del bien hipotecado y la posesión interina del mismo con la facultad de cobrar las rentas vencidas y las que falten por vencer, cubriendo con ellas los gastos de explotación y coservación que exija el bien, hasta donde alcance, y aplicando el sobrante, si lo hubiere, previa deducción de un por ciento que hará suyo como premio de administración al pago de los intereses y del capital de su crédito en éste orden. Obtenida la administración y posesión interina de bienes, la Cooperativa ejecutante podrá hacer constar por Acta, bajo fe de Notario Público, el acto de toma de posesión. Ocupado el bien hipotecado por el Prestatario, éste lo desalojará en el improrrogable plazo de un mes a partir de la notificación fehaciente que le haga la Cooperativa de haber obtenido la posesión interina del bien hipotecado. **DECIMA SEPTIMA:** En caso que EL DEUDOR y su cónyuge cayeren en insolvencia y por este hecho hubieren disminuido las garantías estipuladas o no se dieren las prometidas, la

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

Acreedora podrá exigir el pago del saldo antes del plazo pactado como si fuera de plazo vencido.- **DECIMA OCTAVA:** EL DEUDOR y su cónyuge se obligan expresamente a: a) Notificar a la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO UNIVERSITARIA LIMITADA en caso de venta o hipoteca del inmueble descripto y relacionado precedentemente. b) No ejercer acto alguno de disposición material o jurídica que directamente tenga por consecuencia disminuir el valor del bien hipotecado; c) Se obligan a presentar y entregar copia o fotocopia de los recibos de pagos del impuesto inmobiliario y tasas municipales dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de sus vencimientos.- En caso contrario la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO UNIVERSITARIA LIMITADA, podrá abonarlos por su cuenta subrogándose en los derechos del fisco, sin perjuicio de proceder a la ejecución del préstamo, aun cuando no existieren obligaciones vencidas; d) A los efectos legales esta hipoteca cubre y garantiza de la forma más completa y eficaz el importe del capital, intereses y gastos; e) Cumplir el reglamento vigente para este tipo de préstamo. **DECIMA NOVENA:** Las partes constituyen domicilio especial a todos los efectos judiciales o extrajudiciales que hubiere lugar en derecho, en los sitios consignados en la comparecencia de este instrumento.- Las notificaciones, requerimientos y escritos practicados en los mismos serán tenidas como hechas personalmente.- Si existiere cambio de domicilio, el deudor o su cónyuge se obligan a notificarlo en forma fechaciente a la COOPERATIVA para que ésta pueda hacerle llegar las notificaciones correctamente y no se tendrá por notificado el nuevo domicilio hasta que la COOPERATIVA confirme haber recibido la

Colegio de Escribanos del Paraguay
SELLADO NOTARIAL
MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ
ESCRIBANA PUBLICA
Registro Nº 429
25 de Mayo 542 - 2º P. Of. 22
Teléfax: 443.036 - 495.09
Asunción - Paraguay
REPUBLICA DEL PARAGUAY

SERIE AL Nº 3839764

ESCRIBANO : MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ
LOCALIDAD : ASUNCION
DIRECCION : 25 DE MAYO Nº542 - 2DO.PISO - OF.22
REGISTRO : 429

notificación antes indicada.- Se someten de común acuerdo y con renuncia expresa a su propio fuero para el cumplimiento, interpretación y para cuantas cuestiones se susciten respecto del presente contrato a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay.- **VIGESIMA:** Los representantes de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO UNIVERSITARIA LIMITADA aceptan esta hipoteca constituida a favor de su representada, en las condiciones consignadas con anterioridad, conforme a lo dispuesto por el Art. 2.358 del Código Civil.- En los términos que anteceden las partes dan por constituído el presente contrato, manifestando su conformidad y aceptación en todas sus partes.- **CONSTANCIAS NOTARIALES:** 1.- El deudor y su cónyuge prestan su conformidad al contenido de esta escritura.- 2.- La entidad Acreedora manifiesta bajo fé de juramento que se halla al día en el pago de los tributos correspondientes a la ley vigente.- **ENTERADOS** los comparecientes de los términos de la presente escritura manifiestan su conformidad y la aceptan en todas sus partes, por ser así lo convenido.- **LEIDA** que les fue la presente escritura a los comparecientes, por mí la autorizante de viva voz, se ratifican en todo su contenido, sin observación alguna, y así la otorgan y firman por ante mí, como dicen acostumbran a hacerlo, de todo lo cual y de su contendio, como de haber recibido personalmente la declaración de voluntad de los otorgantes y de haberles leído esta escritura, doy fe.- FDOS.: JUAN PABLO MANUEL SISA DIAZ.- CELESTINO NELSON GONZALEZ BARRIOS.- ANA MARIA INES ALLEN DE GONZALEZ.- NELSON DARIO BLANCO MALDONADO.- MARIA BEATRIZ JOSEFINA SOSA

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

HEISELE.- ANTE MI MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ.- ESTA MI SELLO.-------

CON...../////...

Colegio de Escribanos del Paraguay

Resolución 106/90 - Corte Suprema de Justicia

HOJA DE SEGURIDAD

ACTUACION NOTARIAL

SERIE AB Nº 2915996

ESCRIBANO : MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ
LOCALIDAD : ASUNCION
DIRECCION : 25 DE MAYO Nº542 - 2DO.PISO - OF.22
REGISTRO : 429

...///... C U E R D A fielmente con su escritura matriz Nº 4(cuatro).- folio 16 y sgtes. del Protocolo de la División COMERCIAL Sección " B " del Registro Notarial Nº 429 con asiento en Asunción y autorizada por mí: MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ en el carácter de Escribana Pública de dicho Registro, expido esta PRIMERA copia para LA COOPERATIVA UNIVERSITARIA LTDA. a los CUATRO días del mes de ABRIL del año. DOS MIL OCHO.----------

MARIA AMALIA LICITRA DE GIMENEZ
ESCRIBANA PUBLICA
Registro Nº 429
25 de Mayo 542 - 2º P. Of. 22
Telefax: 443.096 - 495.091
Asunción - Paraguay

BETTINA VILLAMAYOR
CAJERO

2077652
MSA. 971361

MUNICIPALIDAD DE ASUNCION
VT420 07.04.2008 CERT.00010113
CAJA: 102 CAJERO: 34
NRO.FACT./CTA: 2811105399
TOTAL .....: 600.000

Compra Venta e Hipoteca

DIRECCION DE LOS REGISTROS PUBLICOS
REPUBLICA DEL PARAGUAY 12:32:06
Nº: 1455006 Fecha: 07-04-2008
INSCRIPTO EN LA MATRICULA Nº 976-U-A02
SECCION FOLIO REAL Catedral

Registrador: .....

PODER JUDICIAL - DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS - FOLIO REAL

Esc. GRISELDA CAPURRO

Ariel Elmar Costantini
Registrador

NOTA: Que por Escritura Pública Nº:15 de fecha 01/06/2011, pasada ante mí, obrante al folio: 47 y sgtes., del Protocolo de la División: ``COMERCIAL".- Sección: ``B``. **La Cooperativa de Ahorro, Crédito y Servicios Universitaria Ltda.**, *CANCELO* la Hipoteca que fuera constituida por el **Señor Celestino Nelson González Barrios**, por la suma de Gs.190.658.194, sobre el inmueble de referencia.- De la que se tomó razón en la D.G.R.P.- República del Paraguay.- Fecha: 23/06/2011.- Matrícula Nº.:976-U-A02 de la Sección Primera.- Cta. Cte. Ctral. Nº:11-0410-36.-

EDUARDO MICHIO ISHIBASHI FLORENTIN
NOTARIO Y ESCRIBANO PUBLICO
REGISTRO Nº 585
EDIF. 14 DE MAYO - 14 DE MAYO Nº 150 C/ B. CONSTANT
PISO 8vo. OFIC. 815 - 816 - TEL. 446.568
Asunción - Paraguay