



**Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos Para La
Vivienda
Contrato de Compra Venta y Préstamo con Garantía
Hipotecaria**

Referencia
Designación Catastral: Unidades Funcionales: Municipio de: Provincia de: C. de Título matrícula: Superficie en Mts²: Mejoras; Ubicación:

Entre: La Asociación La Vega Real De Ahorros y Préstamos Para La Vivienda, Rnc. 4-03-00063-1, entidad aprobada del Banco Nacional de la Vivienda, regulada por la Ley 183-02 Monetaria y Financiera, con domicilio social y oficinas principales en la intersección de las calles Presidente Antonio Guzmán Fernández y General Juan Rodríguez, Municipio y Provincia de La Vega, representada en el presente acto por su Vicepresidente Ejecutivo, **Lic. José Francisco Deschamps Cabral**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, Funcionario Bancario, domiciliado y residente en la Avenida José Horacio Rodríguez No. 22, La Vega, provisto de la cédula de identidad y electoral número 047-0015320-0, en virtud del Poder otorgado por la Junta de Directores; de una parte, persona moral que en lo adelante se denominará como **EL ACREEDOR o Alaver; =====**

_____ de otra parte, quien(es), sin tomar en cuenta género, plural o singular, en lo adelante se denominará(n) como **EL DEUDOR (COMPRADOR); =====**

_____ ; de la otra parte, quien (es) en lo adelante se denominará (n) **EL VENDEDOR; =====**

Se ha convenido y pactado el siguiente **Contrato**:

**I
De la Compra Venta del inmueble**

Artículo Primero: Descripción del (los) inmueble (s): EL VENDEDOR por medio del presente acto vende, cede y traspa a EL DEUDOR (COMPRADOR), quien acepta, el(los) siguiente(s) inmueble(s):

Artículo Segundo: Derecho de Propiedad. EL VENDEDOR justifica su derecho de propiedad mediante el duplicado del dueño del Certificado de Título matrícula número _____, emitida a su favor por el Registro de Títulos de _____, en fecha _____; a cuyo Registrador de Títulos autoriza a cancelar dicho documento y a expedir uno nuevo a favor de EL DEUDOR (COMPRADOR); previo pago de los impuestos de transferencia, si procediere.

Asimismo declara, bajo fe de juramento que el (los) inmueble (s) objeto (s) de esta venta no ha (n) sido requerido (s) para fines de inscripción judicial y que, además dicho (s) inmueble (s) se encuentra (n) libre (s) de servidumbre o gravámenes de cualquier especie.

Artículo Tercero: Precio de Venta. El precio total de venta del inmueble precitado ha sido fijado por EL VENDEDOR y aceptado por EL DEUDOR (COMPRADOR) en la suma de **RD\$ _____ (_____ Pesos Con 00/100 Centavos)**, valores que EL VENDEDOR declara, acepta y reconoce haber recibido a su más entera satisfacción de manos de EL DEUDOR (COMPRADOR), por lo que otorga(n) a favor de EL DEUDOR (COMPRADOR) formal recibo de pago, carta de descargo, y finiquito por la referida suma.

Artículo Cuarto: Disposiciones relativas a la transferencia del inmueble:

a. Vicios Ocultos.- Las Partes reconocen expresamente que EL ACREEDOR, bajo ninguna circunstancia, garantiza o se hace responsable por los vicios ocultos o aparentes que presentare en cualquier tiempo el inmueble que por medio de este contrato EL DEUDOR (COMPRADOR) adquiere de EL VENDEDOR, por lo que reconoce además que EL ACREEDOR únicamente interviene para financiar el precio de compra venta pactado entre EL VENDEDOR y EL DEUDOR (COMPRADOR). Por tanto, EL DEUDOR (COMPRADOR) libera de todo tipo de responsabilidad a EL ACREEDOR por cualquier acción que en el futuro se considere titular contra EL VENDEDOR y que tenga su causa en cualquiera tipo de vicio oculto que pudiera presentar el inmueble.

b. Del Certificado de Título.- EL VENDEDOR y EL DEUDOR (COMPRADOR) reconocen que EL ACREEDOR procederá al registro de la transferencia del derecho de propiedad consentido por EL VENDEDOR a EL DEUDOR (COMPRADOR) y a inscribir la hipoteca en primer rango que garantiza el préstamo que EL ACREEDOR ha otorgado para adquirir el inmueble objeto de esta venta. Igualmente, está autorizado a gestionar y obtener los certificados de títulos correspondientes (duplicados del dueño y del acreedor hipotecario) con las debidas anotaciones.

c. De la Entrega del Inmueble.- EL DEUDOR (COMPRADOR) declara haber examinado y recibido a su entera satisfacción el inmueble de que se trata, en las condiciones en que se encuentra y libre de ocupantes. Igualmente reconoce que la obligación de entregar el inmueble está a cargo de **EL VENDEDOR** y en consecuencia, libera a **EL ACREEDOR** de toda responsabilidad en tan sentido.

d. De los Impuestos y Arbitrios.- EL VENDEDOR declara bajo la fe del juramento y garantiza a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** que el inmueble objeto de esta venta no tiene deudas pendientes ni contingencias por ningún concepto, y en especial con relación al pago del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI), ayuntamiento (solares baldíos), así como de los servicios de agua, energía eléctrica, teléfono, recogida de basura, cuotas de mantenimiento, cuota de gastos comunes y cualquier otro tributo, cargo, tributo, arbitrio, impuesto o servicio de cualquier naturaleza que fuere.

II Del Préstamo

Artículo Quinto: Monto del Préstamo.- **EL DEUDOR (COMPRADOR)** ha recibido de **EL ACREEDOR**, en calidad de préstamo, la suma de **RD\$** _____ (**Pesos Con 00/100 Centavos**), la cual será destinada para completar la **compra del inmueble** a que se refieren las cláusulas anteriores.

Párrafo: EL DEUDOR (COMPRADOR), ha depositado la suma que le ha sido prestada en manos de **EL ACREEDOR**, el cual conviene en desembolsarla, por cuenta de él, para el fin precedentemente indicado, y autoriza a **EL ACREEDOR** a pagar directamente a **EL VENDEDOR** el monto total de la suma prestada, previa deducción de cualquier deuda que tuviere con esta Asociación o con terceros.

Artículo Sexto: Desembolso(s). Para la ejecución del (de los) desembolso(s) del crédito consentido, ya sea mediante los pagos realizados según el Párrafo anterior o mediante pago directo a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, éste se compromete firmar **un pagaré** bajo las especificaciones de este acto, el cual forma parte del mismo para su ejecución, lo que no implica novación de la deuda. Durante la vigencia del presente acuerdo, a su opción, **EL ACREEDOR** podrá exigir a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, la renovación del pagaré por el saldo insoluto de capital, después del primer abono a capital. Si al primer abono al capital, **EL ACREEDOR** requiere a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** que firme un nuevo pagaré por el monto real de la deuda y **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se negare a suscribirlo, éste perderá el beneficio del término que se le ha acordado y el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, sin que **EL ACREEDOR** tenga que hacer notificación alguna o poner en mora a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, ni en general, cumplir formalidad judicial o extrajudicial ni obtener una decisión judicial y en consecuencia, serán ejecutables las garantías que hayan sido otorgadas en favor de **EL ACREEDOR**, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**. **EL ACREEDOR** podrá perseguir judicialmente el pago de cualquier pagaré sin que esto signifique que renuncia a la garantía que se le otorga por este contrato.

Párrafo: Requisitos previos a los desembolsos.- **EL ACREEDOR** no estará obligado a efectuar el desembolso mientras **EL DEUDOR (COMPRADOR)** no haya cumplido a su

entera satisfacción los siguientes requisitos: **a.** Que **EL ACREEDOR** y **EL DEUDOR (COMPRADOR)** hayan convenido el procedimiento de desembolso a utilizar, si no fuera previsto en este contrato; **b.** La presentación por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** a **EL ACREEDOR** de cualquier documento que éste juzgue necesario para la seguridad de la operación, incluyendo pero no limitado al original del Certificado de Título (duplicado del dueño) y del Acreedor Hipotecario y el acto de radiación de la hipoteca inscrita si procediere, pago o exoneración del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI), y la contratación del Seguro contra incendios y líneas aliadas; y **c.** La formalización de las garantías aquí consentidas.

Artículo Séptimo: Intereses.- **EL DEUDOR (COMPRADOR)** pagará intereses sobre el crédito concedido, sin necesidad de requerimiento o formalidad previa, en el domicilio de **EL ACREEDOR**, a razón del _____ % (_____ **por ciento**) **anual**, sobre saldo insoluto, cuyos intereses serán pagados mensualmente durante la vigencia del préstamo y podrán ser revisados periódicamente y en cualquier momento a la sola opción de **EL ACREEDOR**, para ser adaptados a las fluctuaciones del mercado, a las disposiciones de la Junta Monetaria o bien al costo real del dinero.

Párrafo: Revisión de la Tasa.- **EL DEUDOR (COMPRADOR)** declara, acepta y reconoce que la tasa de interés podrá ser revisada y modificada cada cierto tiempo, a sola opción de **EL ACREEDOR**, cada vez que ocurran fluctuaciones para adaptarla a las condiciones del mercado monetario o bien al costo real del dinero. Igualmente **EL ACREEDOR** revisará la tasa de interés prevista cuando dichas tasas sean modificadas por la Ley y/o las autoridades correspondientes. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** autoriza a que, de producirse la modificación de la tasa de interés, **EL ACREEDOR** haga los ajustes correspondientes a las cuotas acordadas y al saldo insoluto adeudado.

Artículo Octavo: Término, Lugar y Forma de Pago.- **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se obliga a pagar a **EL ACREEDOR** la cantidad adeudada y precedentemente señalada, sin requerimiento o formalidad previa en el domicilio de **EL ACREEDOR**, en un plazo de _____ () **años (equivalentes a _____ meses)**, mediante _____ () **cuotas** mensuales iguales y consecutivas de interés y capital.

Artículo Noveno: Pago de la suma prestada e intereses; Vencimiento. - **EL DEUDOR (COMPRADOR)** pagará a **EL ACREEDOR** la suma prestada y sus intereses, dentro de los términos estipulados en esta cláusula y en el artículo precedente, en el domicilio de **EL ACREEDOR**, sin necesidad de requerimiento o formalidad previa, mediante _____ () **cuotas** mensuales, uniformes y consecutivas, niveladas, contentivas de capital e intereses, que en la actualidad serán por la suma de **RD\$ _____ (_____ Pesos Con _____ /100 Centavos) cada una**, debiendo ser pagada el día _____ () de los meses subsiguientes, comenzando la primera cuota mensual a partir del día _____ () del mes de _____ del año dos mil **quince (2015)**, o en las fechas que en el futuro fije **EL ACREEDOR**, con vencimiento a más tardar dentro del plazo de _____ () **años**, contado a partir de la fecha de desembolso, plazo en que deberá cancelar la facilidad. Cada pago de cuotas comprenderá el pago del interés que corresponda al mes, y una amortización de parte del saldo insoluto del capital prestado.

Párrafo I: Penalidad por cumplimiento tardío.- **EL DEUDOR (COMPRADOR)** efectuará el pago de la cuota cada vencimiento, sin demora alguna, en el asiento social de **EL**

ACREEDOR sin necesidad de requerimiento alguno. Si **EL DEUDOR (COMPRADOR)** dejare de ejecutar algún pago a vencimiento, éste pagará a **EL ACREEDOR** sumas adicionales sobre el monto del pago vencido, a ser calculadas desde la fecha de vencimiento hasta el día en que realice el pago, estipulación ésta que constituye una cláusula penal a cargo de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**. Estas sumas adicionales serán calculadas a razón de un cuatro por ciento (4%) mensual sobre el monto dejado de pagar a vencimiento, por mes o fracción de mes, sin perjuicio de los intereses del préstamo y sin perjuicio del derecho de **EL ACREEDOR** a dar por resuelto el contrato y a ejecutar la garantía consentida por este acto. El indicado porcentaje será revisado cada cierto tiempo, a sola opción de **EL ACREEDOR**, para adaptarlo a las fluctuaciones que pudieran ocurrir.-

Párrafo II: Pago en días Feriados. Todo pago o cualquier otro acto, que de acuerdo con este contrato se debiera efectuarse en domingo o en días que sean feriados, se entenderá válidamente efectuado en el primer día hábil que subsiga, sin que en tal caso proceda recargo alguno.

Párrafo III: Modificación de la Tasa. En caso de producirse cualquier modificación relativa a la tasa de interés o las demás condiciones pactadas que han sido establecidas mediante este contrato, deberán ser comunicadas previamente a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**.

Artículo Décimo: Descuento de las Cuentas. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** autoriza expresamente a **EL ACREEDOR** para que éste pueda en cualquier momento y a su elección, descontar los pagos de las cuotas de capital y/o interés, y demás obligaciones surgidas de este contrato adeudadas por **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, y que estén debidamente vencidas, de la cuenta de ahorros que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** mantiene con **EL ACREEDOR**.

Artículo Décimo Primero: Pagos anticipados. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** podrá pagar totalmente el crédito que se le ha concedido antes del vencimiento del término convenido, sin penalidad alguna; hacer por adelantado pagos mayores que las cuotas estipuladas en el presente contrato, siempre que esos pagos representen una o más cuotas completas; efectuar abonos a capital, en cuyo caso **EL ACREEDOR** deberá modificar la cuota a pagar por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** en base al saldo insoluto de la deuda y de los intereses del mercado en el momento de la reestructuración o re-cálculo de la cuota, manteniéndose la vigencia, en todas sus partes, del presente contrato y muy especialmente en lo que se refiere a las garantías que aquí se acuerdan. Es igualmente convenido que cualquier pago hecho dentro de un mes será considerado, para los fines de acreditar a la amortización y reducir y/o cancelar el saldo insoluto, como si dicho pago fuera hecho el último día del mismo mes, de modo que queda eliminado el cálculo de intereses sobre fracciones de meses.

Artículo Décimo Segundo: Imputación de los Pagos. Los pagos realizados por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se imputarán en la siguiente forma: **a)** En primer lugar, a los gastos judiciales o extrajudiciales a que dé lugar la formalización y ejecución de este contrato; **b)** En Segundo Lugar, a cualesquiera sumas de dinero que **EL ACREEDOR** haya tenido que pagar por cuenta de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** y que no forme parte del préstamo propiamente dicho; **c)** En tercer lugar, para cubrir cualquier obligación en la cual **EL DEUDOR (COMPRADOR)** haya incurrido por concepto de la cláusula penal

precedentemente mencionada; **d)** En cuarto lugar, a los intereses y accesorios de la suma prestada; y **e)** En quinto lugar, para fines de amortización de la deuda hipotecaria. **EL ACREEDOR** se reserva la facultad o derecho de aceptar cualquier pago de cualesquiera sumas con posterioridad a su vencimiento. Esto no implica renuncia de **EL ACREEDOR**, al derecho de dar por resuelto el contrato, vencido el término y exigible su pago de acuerdo a lo establecido en el presente contrato.

Artículo Décimo Tercero: Administración del Crédito.- **EL ACREEDOR**, aparte de su función como prestamista, tendrá a su cargo los servicios de administración del crédito hipotecario aquí consentido y, así mismo, podrá gestionar un seguro del Departamento de Fomento de Hipotecas Aseguradas, en el entendido de que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se compromete a observar las normas, las cuales declara conocer. Además, **EL ACREEDOR** podrá vender la hipoteca o efectuar cualquier otro acto de disposición de la misma.

Párrafo: Queda entendido que una vez otorgada esta hipoteca, el inmueble no puede ser modificado o variado en forma alguna que produzca un cambio sustancial en el valor o uso del mismo sin obtenerse previamente el consentimiento de **EL ACREEDOR** y del FHA del Banco Nacional de la Vivienda.

III De las Garantías

Artículo Décimo Cuarto: Hipoteca Convencional.- Para seguridad y garantía del pago de la suma prestada, así como de los intereses que ésta devenga y de las demás cantidades que por el presente contrato asume **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, éste en su condición de deudor Hipotecario, consiente en otorgar **Hipoteca en Primer Rango** a favor de **EL ACREEDOR**, sobre el(los) inmueble(s) y mejoras de su propiedad según se describe y justifica su derecho en los artículos primero y segundo de este contrato.

Párrafo I: Hipoteca sobre las Mejoras.- La hipoteca inscrita se extiende a todas las mejoras existentes y las que en lo sucesivo se construyan, hicieren o edificasen en dicha propiedad. Además todos los inmuebles por destino quedarán hipotecados; así como los que en el futuro también fuesen incorporados.

Párrafo II: Prohibición para enajenar y/o constituir otro Gravamen y/o Obtención de Certificado de Título por Pérdida.- **EL DEUDOR (COMPRADOR)** reconoce que le está totalmente prohibido constituir nuevas hipotecas o cualquier otro gravamen o carga sobre el inmueble que garantiza el préstamo otorgado, ni enajenar o en cualquier forma disponer de dicho inmueble durante la vigencia del mismo, a menos que obtenga previamente autorización escrita de **EL ACREEDOR**; y al efecto autoriza al Registrador de Títulos correspondiente a tomar la correspondiente inscripción de esta prohibición, bajo simple presentación de una copia de este documento; estableciendo expresamente que si enajenara o gravara, de cualquier forma, la garantía consentida sin el consentimiento por escrito de **EL ACREEDOR**, el presente contrato se resolverá de pleno derecho sin ninguna formalidad previa y, en consecuencia, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** perderá el beneficio del término y las condiciones de pago que se le otorgan por este contrato, haciéndose de pleno derecho ejecutable la garantía descrita anteriormente. Por otro lado, queda prohibido que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se provea de un duplicado del Certificado de Título obtenida por pérdida.

Párrafo III: Autorización para Retiro y Retención de Certificado de Título.- EL DEUDOR (COMPRADOR) al momento de la firma del presente contrato autoriza a el Registro de Títulos del Departamento correspondiente, a que una vez se realice en el inmueble objeto del presente acto las inscripciones de lugar, entregue a EL ACREEDOR el Certificado de Título (duplicado del dueño) que se expida, quién quedará en poder del mismo hasta el completo saldo del crédito hipotecario conferido mediante el presente contrato.

Párrafo IV: Compromiso de Deslinde (si aplica).- A fin de ajustarse a las disposiciones de la Ley número 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos de Aplicación, mediante el presente contrato EL DEUDOR se obliga a realizar los trabajos de deslinde o levantamiento parcelario relativos al inmueble dado en garantía a EL ACREEDOR, en un plazo que no excederá de cuatro (4) meses contados a partir de la fecha del presente acto. Los trabajos deberán ser llevados a cabo por un agrimensor aprobado por EL ACREEDOR, a cuyos fines EL DEUDOR deberá informar por escrito a EL ACREEDOR el nombre del agrimensor propuesto antes de su contratación. Dicho plazo podría ser prorrogado por EL ACREEDOR, a su sola opción, previa solicitud escrita de EL DEUDOR. Vencido el plazo de cuatro (4) meses sin que EL DEUDOR haya provisto a EL ACREEDOR con el Certificado de Título debidamente deslindado, EL ACREEDOR podrá, a su sola opción, dar por resuelto el presente contrato, con la pérdida del término y ejecución de la garantía otorgada por EL DEUDOR. A los fines de esta cláusula los retrasos que puedan ocurrir en el proceso de ejecución y aprobación del deslinde, por hechos o situaciones atribuibles a los organismos o autoridades judiciales o administrativos competentes, o al agrimensor contratista, no se considerarán causa de fuerza mayor ni darán lugar a extensión o prórroga del señalado plazo de cuatro (4) meses. EL ACREEDOR queda facultado, en caso de que opte por ello, a contratar en nombre, representación y por cuenta de EL DEUDOR, un agrimensor para efectuar los trabajos de deslinde, comprometiéndose este último a gestionar, obtener y aportar cualquier documentación que sea requerida por la Dirección General de Mensuras o el Tribunal Superior de Tierras o Jurisdicción Original. EL ACREEDOR queda autorizado a avanzar, en caso de que lo estime necesario, los gastos que por estos conceptos se requieran, debiendo EL DEUDOR cancelar dichos avances sobre simple requerimiento y contra presentación de copia de los recibos, facturas o documentos correspondientes, los cuales no podrán ser contestados ni impugnados por EL DEUDOR. En adición, EL DEUDOR autoriza a EL ACREEDOR a reembolsarse en cualquier momento tales avances debitándolos de las cuentas de ahorros de EL DEUDOR. Las sumas que EL ACREEDOR avance devengará intereses a una tasa de un 3% (tres por ciento) mensual, desde el momento en que efectúe el desembolso hasta su reembolso. EL DEUDOR es el único responsable de culminar el proceso de deslinde o levantamiento, por lo que se compromete mantener a EL ACREEDOR libre de cualquier responsabilidad, costo, daño, reclamación o demanda de cualquier naturaleza que pudiese surgir por parte de terceros, como consecuencia de los referidos procedimientos.

Párrafo V: Nuevas Deudas.- EL DEUDOR (COMPRADOR) consiente a favor de EL ACREEDOR el mismo gravamen que garantiza el crédito hipotecario a que se refiere el presente acto, para asegurar y garantizar el pago de las cantidades de dinero que EL DEUDOR (COMPRADOR) pueda llegar a adeudar a EL ACREEDOR por cualquier otra causa relacionada con la deuda y/o la garantía. Como consecuencia de lo anterior, EL DEUDOR (COMPRADOR) autoriza formalmente a EL ACREEDOR a que en cualquier momento realice las inscripciones o registros necesarios o cumpla con otra formalidad

adicional que sea de lugar en el Registro de Títulos, la Conservaduría de Hipotecas, el Tribunal de Tierras o cualquier institución de la Jurisdicción Inmobiliaria u oficina pública o privada ante la cual debe hacerse la inscripción, el registro o cumplirse la formalidad.

Artículo Décimo Quinto: Obligaciones adicionales de EL DEUDOR (COMPRADOR).- **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se compromete además, formalmente: **a)** A dar aviso inmediato por correo certificado a **EL ACREEDOR** de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufra(n) la(s) propiedad(es); **b)** A cuidar esmeradamente la(s) propiedad (es) que garantiza(n) la hipoteca otorgada por el presente acto como lo haría un buen padre de familia, y a no permitir que se lleve a cabo ningún deterioro material de la misma y mantener los edificios y mejoras en buen estado de conservación y reparación. Esta obligación subsistirá a su cargo en caso de alquiler del inmueble; **c)** A no constituir gravamen ni servidumbre sin el consentimiento por escrito de **EL ACREEDOR**; **d)** A no vender o donar, ni de ninguna otra forma ceder ni traspasar el (los) inmueble(s) hipotecado(s) a persona alguna, sin haber obtenido el consentimiento previo y por escrito de **EL ACREEDOR**; **e)** A sufragar todos los gastos legales, registros, impuestos y otros gastos que deban ser pagados para la formalización y ejecución de este contrato, así como los de cancelación de la misma en su día. Asumirá, además, a sus expensas, cualquier impuesto que grave en la República Dominicana, actualmente o en el futuro, la operación de préstamo concertada y muy especialmente los intereses que dicho préstamo devengue; y **f)** A cumplir con cualquier requerimiento que haga la Superintendencia de Bancos y/o la Junta Monetaria o cualquier otro organismo autorizado durante la vigencia del préstamo. La violación por parte de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** de las obligaciones aquí asumidas, así como su declaratoria en quiebra, producen de pleno derecho la caducidad del término acordado y se hace exigible la presente hipoteca, pudiendo proceder **EL ACREEDOR** sin ninguna otra formalidad a su ejecución. El retraso de **EL ACREEDOR** en el ejercicio de este derecho no implica en modo alguno renuncia o caducidad del mismo.

Artículo Décimo Sexto: Pólizas de Seguro: **EL DEUDOR (COMPRADOR)** autoriza a **EL ACREEDOR** a contratar las pólizas de Vida, e Incendio y Aliados que ampararán su préstamo. **EL ACREEDOR** no está obligado a desembolsar el préstamo antes de que la compañía aseguradora le comunique por escrito que ha asegurado a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**. Sin embargo, a su elección, podrá hacerlo, para darle más facilidades a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, en cuyo caso, éste acepta que **EL ACREEDOR** podrá consignar en el contrato de préstamo los números de las pólizas y sus montos, sin que esto implique que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** está asegurado, pues las pólizas entrarán en vigor cuando las compañías aseguradoras comuniquen por escrito a la Asociación que han aceptado asegurar a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, previo a lo que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se obliga a suministrar a la compañía aseguradora los exámenes y/o documentos que ésta requiera para poder hacer la evaluación del riesgo y emitir su aprobación por escrito. Las pólizas, de ser aprobado **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, serán: **a)** Póliza contra Incendio y Terremoto por la suma de RD\$ _____ (_____ Pesos Con 00/100 Centavos); y **b)** Póliza de Seguro de Vida por la suma de RD\$ _____ (_____ Pesos Con 00/100 Centavos).

Cualquier suma que **EL ACREEDOR** acepte de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** y/o que sean cargadas y/o consignadas en los gastos de cierre del préstamo, con relación a los

seguros, son recibidas sólo a título de depósito y no obligan a **EL ACREEDOR** ni a la compañía aseguradora a responder por el seguro, hasta que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** sea aprobado. Las sumas depositadas serán devueltas a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** en caso de que éste no cumpla con su obligación de aportar las pruebas de asegurabilidad exigidas por la aseguradora, o que ésta decline conceder el seguro. Las preindicadas pólizas son delegadas en favor de **EL ACREEDOR** y serán convenidas para proteger las mejoras del (de los) inmueble(s) y demás objetos que se describen en la cláusula primera, entendiéndose que en dichas pólizas se hará constar la delegación operada, así como su aceptación por las compañías aseguradoras. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se compromete a mantener la vigencia de las referidas pólizas u obtener otros seguros equivalentes hasta la terminación de la presente hipoteca. Además, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se compromete a obtener y mantener las pólizas de seguros que le exijan el Banco Nacional de la Vivienda y **EL ACREEDOR** para cubrir los riesgos del inmueble durante la vigencia del presente contrato. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** declara reconocer que el pago de la póliza de seguro de vida, en el momento de la defunción, será por la suma que consigna la tabla de amortización de pago del préstamo en la fecha contractual durante la vigencia del mismo. En consecuencia, quedará a cargo de sus herederos el pago de cualquier diferencia si **EL DEUDOR (COMPRADOR)** ha dejado de efectuar el pago de cualquier cuota en este contrato, en la forma establecida, y se haya retrasado en la amortización del capital. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** declara reconocer que la suma consignada en la póliza de incendio y terremoto es por el valor acordado indicado en este artículo y que la póliza no cubre plusvalía, ni anexos, ni mejoras que haga **EL DEUDOR (COMPRADOR)** y, que el pago de la misma, en caso de siniestro, es por la suma proporcional de los daños producidos con respecto a la totalidad del valor de la vivienda o inmueble. El incumplimiento de cualquiera de los compromisos aquí contraídos por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** dará origen a las caducidades y consecuencias previstas en otra parte de este contrato.

Artículo Décimo Séptimo: Indivisibilidad de las obligaciones.- **EL DEUDOR (COMPRADOR)** contrae las obligaciones que pone a su cargo este contrato, en el entendido de que las mismas son indivisibles, y en consecuencia, la hipoteca que se otorga podrá ser ejecutada individualmente contra cualquiera de sus herederos por la totalidad del saldo deudor.

Artículo Décimo Octavo: Descuentos del Monto de Préstamo.- **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se obliga a pagar a **EL ACREEDOR**, a la firma de este contrato, las sumas relativas a las pólizas de Vida e Incendio y Aliados que ampararán su préstamo. En caso de que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** no haya pagado dichas sumas en o antes de la firma de este acto, autoriza a **EL ACREEDOR** a descontar directamente de la suma prestada, con cargo al primer desembolso, además del monto total de los gastos administrativos y legales, causados con motivo del préstamo y de la hipoteca que por este acto se otorga, y el monto de las primas anuales de los seguros consignados precedentemente.

IV

Sanciones al Incumplimiento de las Obligaciones de EL DEUDOR (COMPRADOR)

Artículo Décimo Noveno: Sanción.- La sanción al incumplimiento de las obligaciones de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** consistirá en la resolución de pleno derecho del contrato, con la pérdida del beneficio del término y la consiguiente ejecutoriedad de las garantías ofrecidas.

Artículo Vigésimo: Causas de Resolución del Contrato.- Las siguientes faltas de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** producirán la resolución del contrato de pleno derecho, sin necesidad de que **EL ACREEDOR** tenga que conceder plazo ni hacer notificación o puesta en mora a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, ni en general, cumplir formalidad judicial o extrajudicial alguna u obtener una decisión judicial: **a)** Falta de pago de una (1) o más cuotas; **b)** Consentimiento de nuevos gravámenes a favor de terceros y sobre el inmueble que garantiza el préstamo, sin la autorización previa y escrita de **EL ACREEDOR**; **c)** Inscripción de Hipoteca Judicial sobre los inmuebles dados en garantía; **d)** Incumplimientos de pagos u obligaciones con **EL ACREEDOR**; **e)** Disminución sustancial del valor de la garantía; **f)** Incumplimientos de obligaciones fiscales; **g)** Cesación inminente de pagos y quiebra judicial o voluntaria; **h)** Obtención de un nuevo Duplicado del Dueño por pérdida del Certificado de Título que ampara el derecho de propiedad del inmueble dado en garantía a **EL ACREEDOR**, por medio del presente acto; **i)** Si **EL DEUDOR (COMPRADOR)** fuere demandado o sus bienes secuestrados, embargados o en cualquier otra forma perseguidos de manera tal que **EL ACREEDOR** razonablemente entienda que pone en peligro la operación, las garantías o la recuperación del préstamo; **j)** En caso de existir cualquiera situación de relevancia, fraude o connivencia de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** para perjudicar a **EL ACREEDOR** que ponga en peligro la operación, las garantías o la recuperación del préstamo; **k)** Afectar sus negocios o actividades comerciales de manera negativa que puedan conllevar a una situación adversa en la medida en que esto implique una incapacidad de cumplir con las obligaciones puestas a su cargo en el presente contrato; **l)** Si resultaren inexactas o falsas algunas de las declaraciones hechas por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** y/o sus representantes; y **m)** El incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones de este contrato puestas a cargo de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**.

Párrafo: Queda entendido entre las partes que en caso de producirse la resolución, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** pierde el beneficio del término y las condiciones de pago, y será ejecutable la garantía correspondiente. Sin embargo, **EL ACREEDOR** se reserva el derecho de aceptar el pago de cualquier cuota o suma adeudada con posterioridad a su vencimiento, sin que ello implique renuncia a ninguna facultad que le acuerde este artículo, ni novación de este contrato.

V

Disposiciones Generales

Artículo Vigésimo Primero: Impuestos, Gastos Judiciales y Extrajudiciales.- **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se compromete pagar y mantener sin retrasos los impuestos que recaen sobre el (los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía para el préstamo recibido, como lo son el Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria (IPI), el impuesto a la vivienda Suntuaria y Solares urbanos no edificados establecido por la Ley 288-04 del año 2004; y cualquier otro impuesto actualmente aplicable o por aplicarse en el futuro o que fuere creado en lo sucesivo y que tenga que ver o afecte el (los) inmueble(s) que garantiza(n) el préstamo. En igual sentido, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se obliga a pagar a **EL**

ACREEDOR quien podrá perseguir su pago por todas las vías legales, todas las sumas de dinero que tenga que pagar por concepto de gastos, primas de seguros, tasaciones, deslinde o levantamiento parcelario y honorarios, ocasionados en relación con el presente contrato por considerarlas necesarias o útiles a la preservación de sus derechos.

Artículo Vigésimo Segundo: Información Crediticia.- En virtud de las disposiciones de la Ley Orgánica sobre Protección de Datos de Carácter Personal No. 172-13, del 13 de diciembre de 2013, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** autoriza a **EL ACREEDOR** a consultarlo en la base de datos de las Sociedades de Información Crediticia (SIC) a los fines de evaluación de crédito, así como para cualquier uso adicional que **EL ACREEDOR** considere pertinente con el objetivo de brindar sus servicios a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** así como para dar cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, especialmente, y sin que ello sea limitado, a las disposiciones de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** declara, reconoce y acepta el uso y conservación de la información de carácter personal y crediticia otorgada a **EL ACREEDOR**, facultando tanto a éste como a sus subsidiarias, a mantener dichas informaciones en su base de datos. De igual forma, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** autoriza a **EL ACREEDOR** a transmitir a las Sociedades de Información Crediticia (SIC) la información Patrimonial y extra Patrimonial requerida conforme a los parámetros de Ley y necesaria para los fines de evaluación de crédito por parte de otras instituciones suscriptores de dichas Sociedades de Información, reconociendo y garantizando que la revelación de dichas informaciones por parte de **EL ACREEDOR** y/o por las Sociedades de Información Crediticia y/o por sus respectivos empleados, funcionarios y asociados no conllevará violación de secreto profesional a los efectos del artículo 377 del Código Penal, violación al secreto bancario a los efectos del literal b) de la Ley Monetaria y Financiera No. 183-02, ni generarán responsabilidad bajo los Artículos 1382 y siguientes del Código Civil, ni bajo ningún otro texto legal. De igual forma, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** consiente y autoriza a **EL ACREEDOR** a ceder las informaciones otorgadas, incluyendo informaciones biográficas, a sus gestores de cobro, a **EL ACREEDOR**, a sus subsidiarias y a las sociedades con quienes mantenga acuerdos de referimiento o las relaciones comerciales para dar cumplimiento a los fines directamente relacionados con el interés legítimo de **EL ACREEDOR** y **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, manteniendo éste la facultad de rectificar y/o suprimir los datos que demuestre sean incorrectos, incompletos, desactualizados o cuyo registro este prohibido.

Párrafo I: Asimismo, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** autoriza expresamente a **EL ACREEDOR** a consultar sus datos en el Maestro de Cedulados que mantiene la Junta Central Electoral (JCE), conforme las disposiciones del Reglamento que establece el Procedimiento para acceder al Maestro de Cedulados y Fija las Tasas por los Servicios de Acceso de fecha 23 de julio del 2013, descargando a **EL ACREEDOR** de cualquier responsabilidad relativa a la consulta realizada en el referido Maestro, en el entendido de que dichos datos deberán ser manejados con la debida confidencialidad y podrán ser divulgados sin el consentimiento de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**.

Párrafo II: **EL DEUDOR (COMPRADOR)** de nacionalidad extranjera, en los casos que aplique, autoriza a **EL ACREEDOR** a realizar las revisiones correspondientes de su historial crediticio en el buró de crédito internacional que corresponda.

Artículo Vigésimo Tercero: Inspecciones e Informes.- **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se obliga a permitir que los funcionarios, técnicos y demás expertos que envíe **EL**

ACREEDOR, examinen en cualquier momento las garantías a que se refiere este contrato y los documentos que **EL ACREEDOR** estime pertinente conocer. Las inversiones de los fondos de los préstamos deberán ser contabilizadas. Además, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se obliga a presentar, mientras no se haya pagado totalmente el préstamo, a requerimiento de **EL ACREEDOR**, Estados de Situación (no) auditados semestralmente, que le permitan evaluar la aplicación de los créditos a su finalidad. Asimismo, cualesquiera otros documentos que requieran **EL ACREEDOR**, la Superintendencia de Bancos y/o autoridad competente a consecuencia del crédito que le es otorgado mediante este acto. El incumplimiento por parte de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** de las obligaciones asumidas producirá de pleno derecho la caducidad del término acordado y hará exigible la totalidad de la suma adeudada, pudiendo **EL ACREEDOR** proceder a la ejecución de la garantía acordada.

Artículo Vigésimo Cuarto: Estados Financieros.- **EL DEUDOR (COMPRADOR)** está obligado a suministrar a **EL ACREEDOR** anualmente, a partir de la fecha del presente contrato, sus estados financieros debidamente auditados por una firma de auditores independientes y una certificación anexa expedida por la Dirección General de Impuestos internos sobre dichos estados; así mismo, deberá suministrar a **EL ACREEDOR** semestralmente estados internos de su situación contable con su flujo de efectivo; y cualesquiera otros documentos que requiera **EL ACREEDOR**, la Superintendencia de Bancos y/o autoridad competente, a consecuencia del crédito que le es otorgado mediante este acto. El incumplimiento por parte de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** de las obligaciones asumidas producirá de pleno derecho la caducidad del término acordado y hará exigible la totalidad de la suma adeudada, pudiendo **EL ACREEDOR** proceder a la ejecución de la garantía acordada.

Artículo Vigésimo Quinto: Caso de Expropiación.- En caso de expropiación del inmueble por parte del Estado Dominicano, se conviene expresamente que si la parte o la totalidad del (los) inmueble (s) dado (s) en garantía es expropiado, por el Estado Dominicano o por cualquier organismo competente, el precio que se pague por dicho(s) inmueble(s) será entregado por el expropiante a **EL ACREEDOR** para aplicarlo al pago de los valores que por concepto de este acto adeudare **EL DEUDOR (COMPRADOR)** a **EL ACREEDOR**. En consecuencia, en caso de que se produzca la expropiación o adquisición, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** autoriza expresamente desde ahora al expropiante o adquirente a entregar directamente a **EL ACREEDOR** los valores provenientes del precio de dichas operaciones.

Artículo Vigésimo Sexto: Evaluación de Activos.- **EL DEUDOR (COMPRADOR)** reconoce y acepta: **a)** que mediante la Primera Resolución de fecha 29 de diciembre del 2004, dictada por la Junta Monetaria se aprobó el Reglamento de Evaluación de Activos (REA) mediante el cual se establece la metodología para evaluar, provisionar y castigar los riesgos de los activos y contingentes de las entidades de intermediación financiera y establecer regulaciones en relación con los préstamos otorgados por las entidades bancarias para regular el comportamiento y la capacidad de pago de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, el nivel de las garantía y la calidad de los préstamos; **b)** que de acuerdo a lo estipulado en la indicada Resolución, **EL ACREEDOR** tiene la obligación de constituir provisiones de acuerdo al grado de deterioro que sufran los créditos concedidos; y, **c)** que el incumplimiento de las obligaciones puestas a su cargo en virtud del presente contrato puede dar lugar a un grave perjuicio para **EL ACREEDOR** el cual debe ser compensado.

Que en tal virtud, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se compromete y obliga a pagar a **EL ACREEDOR** el costo del monto de la provisión que éste se vea obligado a hacer con relación a la deuda de que se trata, calculado sobre la base de la tasa de interés pactada, en el entendido de que esta compensación es adicional a los demás costos financieros previstos para esta facilidad.

Artículo Vigésimo Séptimo: Gastos Legales.- Queda convenido que todos los gastos legales, registros, impuestos y otros gastos que deban ser pagados para la formalización y ejecución de este contrato, correrán por cuenta de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, así como los honorarios del abogado y/o notario que intervenga en el mismo para su legalización, formalización y registro incluyendo los que se originen y sean consecuencia de acciones judiciales o extrajudiciales necesarias para el cobro de la deuda y su ejecución de las garantías. En caso de que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** no haya pagado dichos gastos y honorarios en o antes de la firma de este acto, autoriza a **EL ACREEDOR** a descontar directamente de la suma prestada, con cargo al primer desembolso, el monto total de los gastos y de los honorarios, así como los gastos legales causados con motivo del préstamo y de la hipoteca que por este acto se otorga y, el monto de las primas anuales de los seguros consignados en este acto. La comisión y los demás gastos pagados por **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, en ningún caso serán reembolsables en caso de que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** cancele el préstamo antes del plazo por el cual fue otorgado.

Párrafo: Dación en Pago.- Además de lo estipulado en otras partes de este contrato, **EL ACREEDOR** podrá retirar a título de dación en pago cualesquiera sumas de las cuentas de depósitos que mantiene **EL DEUDOR (COMPRADOR)** en **Alaver**, mediante simple requerimiento, para cubrir total o parcialmente las cantidades adeudadas por **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, en virtud de este contrato. Esta cláusula vale acuerdo de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** a tales fines, así como aquiescencia a los montos retirados y descargo por tales valores y concepto.

Artículo Vigésimo Octavo: Nulidad de una Cláusula.- Es convenido formal y expresamente entre las partes que en caso de surgir entre ellas, alguna litis que declare la nulidad de una o más cláusulas del presente contrato, tal decisión no afectará las demás cláusulas o disposiciones del documento, las cuales continuarán vigentes entre las partes en sus efectos, con toda fuerza y vigor, como si tal decisión o sentencia no se hubiere producido.

Artículo Vigésimo Noveno: En aplicación del Reglamento de Protección del Usuario de los Servicios Financieros, y de la propia Ley 183-02 Monetaria y Financiera, las partes acuerdan lo siguiente: **(i) En cuanto a las modificaciones de la tasa de interés y cualquier otra modificación de este contrato, aún pre-aprobada por EL DEUDOR (COMPRADOR):** **EL ACREEDOR** informará previamente y por escrito al **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, sobre cualquier modificación posterior que sea realizada a la tasa de interés y demás condiciones pactadas, como producto de las estipulaciones originalmente establecidas en este contrato; y **(ii) En cuanto a lo pagos realizados por EL DEUDOR (COMPRADOR) o realizados por EL ACREEDOR por cuenta de EL DEUDOR (COMPRADOR):** **EL ACREEDOR** deberá entregar a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** el recibo correspondiente al pago del producto o servicio pactado, así como cualquier pago que **EL ACREEDOR** tenga que realizar por cuenta de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, como seguridad del

crédito que otorga, con suficiente detalle sobre la forma en que son aplicados los pagos de las obligaciones de capital pendientes.

Artículo Trigésimo: Elección de Domicilio.- Para la ejecución de este contrato las partes hacen la siguiente elección de domicilio: **EL ACREEDOR** en la calle Presidente Antonio Guzmán Fernández esquina General Juan Rodríguez, Municipio y Provincia de La Vega; **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, en _____, Municipio y Provincia de _____; y **EL VENDEDOR**; en _____ No. _____, Residencial _____, Municipio y Provincia de La Vega.

Párrafo: Tribunal Competente.- Las partes acuerdan, siendo esta una condición indispensable, que el tribunal competente para la ejecución de este acto será la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de **La Vega**, en virtud de la atribución de jurisdicción acordada.-

Hecho, leído, aprobado y firmado ha sido el presente acto, en cuatro originales de un mismo tenor y efectos jurídicos, una para cada una de las partes, y otro para ser depositado en la Oficina del Registro de Títulos de _____. En la ciudad de la Concepción de La Vega, Municipio y Provincia de La Vega, República Dominicana, a los _____ (__) días del mes de _____ del año dos mil **quince (2015)**.-

**Por El Acreedor:
Alaver**

Lic. José Francisco Deschamps Cabral
Cédula No. 047-0015320-0

Por El Deudor (Comprador):

Cédula No. 047-0126022-8

Cédula No. 047-0012833-0

Por El Vendedor:

Cédula No.

Cédula No.

Yo _____, Notario Público de los del número _____ para el Municipio de _____, con estudio y Notaría abierta en la _____, debidamente inscrito en el Colegio Dominicano de Notarios bajo la Matrícula _____, provisto de la cédula de

identidad y electoral número _____, **Certifico y Doy Fe** que por ante mí comparecieron los señores: **Lic. José Francisco Deschamps Cabral**, _____, de generales anotadas al inicio de este acto, quienes me declaran bajo la fe del juramento lo siguiente: **(i)** que conocen, aprueban y manifiestan ser cierto el contenido del acto que antecede, intervenido por ellos; **(ii)** que ostentan los derechos suficientes para realizar este tipo de actos con sus consecuencias jurídicas; y **(iii)** que las firmas que aparecen al final del acto han sido plasmadas por ellos, libres y voluntariamente, y que además, son las mismas que acostumbran usar en todos los actos de su vida civil, sean públicos o privados. En la ciudad de la Concepción de La Vega, Municipio y Provincia de La Vega, República Dominicana, a los _____ (____) días del mes de _____ del año dos mil **quince (2015)**.-

Notario Público

C:\MyFiles\Alaver\Contratos\2015\1.CompraventaHipoteca.xxx.docx