



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

Referencia

Designación Catastral:
Unidad Funcional:
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, _____, 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 _____ 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;** =====

Y el (la) señor (a): _____, **de nacionalidad _____, mayor de edad, de estado civil _____, ocupación _____, domiciliado y residente _____, provisto(a) de la cédula de identidad No. _____;** de otra parte, quien(es), sin tomar en cuenta género, plural o singular, en lo adelante se denominará(n) como **EL DEUDOR (COMPRADOR);** =====

Y el (la) señor (a): _____, **de nacionalidad _____, mayor de edad, de estado civil _____, ocupación _____, domiciliado y residente _____, provisto(a) de la cédula de identidad No. _____;** de la otra parte, quien (es) en lo adelante se denominará (n) **EL VENDEDOR;** =====

(Si aplica) Y el (la) señor (a): _____, **de nacionalidad _____, mayor de edad, de estado civil _____, ocupación _____, domiciliado y residente _____, provisto(a) de la cédula de identidad No. _____;** de la otra parte, quien(n) sin tomar en cuenta género, plural o singular en lo adelante se denominará(n) como **EL FIADOR SOLIDARIO E INDIVISIBLE;** =====

(Si aplica) Preliminar: Préstamos otorgados con montos liberados por el Banco Central. Este préstamo se rige por las condiciones establecidas en los instructivos emitidos por la Junta Monetaria para préstamos con fondos liberados por el Banco Central, con una tasa de interés de hasta un ____% (____ por ciento) anual fija (i) durante los ____ (____) primeros años de vida del préstamo o (ii) de la vigencia contemplada en la resolución de fecha ____ de ____ del año 20____ de la Junta Monetaria. A partir de la finalización de uno de estos períodos, el primero en el tiempo, la tasa podrá variar a opción del Acreedor como consecuencia de las revisiones periódicas que éste realice de acuerdo a las condiciones del mercado o a las disposiciones que adopte cualquier organismo o autoridad con calidad para ello. Toda modificación a la tasa será

notificada a **EL DEUDOR** por escrito vía electrónica o comunicación directa, con al menos 30 (treinta) días de antelación a su implementación. En el caso de que el crédito sea desestimado por el Banco Central, y el mismo haya sido desembolsado, **EL DEUDOR**, podrá solicitar su cancelación sin que se aplique penalidad por cancelación anticipada.

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 traspasa 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, 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 tomando en cuenta en primer lugar la garantía establecida en el presente contrato, sin perjuicio de que se puedan perseguir otros bienes en caso de que la garantía no resulte suficiente para el cobro total de la deuda, o de que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** efectue dación en pago a travez de bienes distintos al otorgado en garantía, siempre y cuando esto sea aceptado por **EL ACREEDOR**. Queda establecido que **EL ACREEDOR** entregará en manos de **EL DEUDOR** copia fiel del pagaré y de los tarifarios de gastos y servicios. -

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. El cálculo de los intereses se efectuará sobre la base de 360 (trescientos sesenta) días.

(si aplica) Tasa de Interés fija. EL DEUDOR pagará intereses sobre el crédito concedido, sin necesidad de requerimiento o formalidad previa, en el domicilio de EL ACREEDOR, a razón _____% (_____) anual, sobre saldo insoluto, fija por un período de _____ (_____) _____; 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. El cálculo de los intereses se efectuará sobre la base de 360 (trescientos sesenta) días.

Párrafo I: EL ACREEDOR entregará a EL DEUDOR (COMPRADOR) la tabla de amortización conjuntamente con el presente contrato y deberá tenerla disponible a solicitud de EL DEUDOR (COMPRADOR) toda vez que se produzca una modificación en el monto de la cuota.

Párrafo II: 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 y seguros (si aplica). Estos pagos podrán ser efectuados en efectivo, cheque o transferencia, cumpliendo con las formalidades establecidas para estos tipos de transacciones. -

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, y contentivas de **capital** e **intereses**, pagaderas a partir del desembolso, 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 **diecisiete (2017)**, 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. EL DEUDOR (COMPRADOR) podrá solicitar a EL ACREEDOR el cambio de fecha del pago de su cuota, teniéndose en cuenta la repercusión que esto tendrá en el cómputo del interés. -

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, después de los **tres días** siguientes a la (s) fecha (s) acordada (s), 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, será acumulativo y progresivo, 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. Toda modificación a la tasa de penalidad por cumplimiento tardío será notificada a EL DEUDOR por escrito vía electrónica o comunicación directa, con al menos 30 (treinta) días de antelación a su implementación.

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. EL ACREEDOR notificará a EL DEUDOR (COMPRADOR) esta compensación una vez realizada, dando detalle de la forma en que fueron aplicados los pagos.

Artículo Décimo Primero: Pagos y/o abonos anticipados: EL DEUDOR podrá hacer pagos anticipados a las cuotas estipuladas en el presente contrato, sin que esto conlleve penalidad alguna, las cuales serán abonadas en fecha de vencimiento de pago correspondiente a el (los) mes (es) pagado (s) por adelantado. Si al momento de aplicar el pago, la cuota mensual ha sufrido incrementos derivados de cambios de tasas de interés, comisión, cargos por seguros o cualquier otro cargo estipulado en el presente contrato, EL DEUDOR deberá pagar a EL ACREEDOR el valor faltante hasta completar la totalidad de la cuota

correspondiente. Si la cuota mensual ha disminuido como consecuencia de reducciones de tasas y comisiones, el valor sobrante será abonado a la próxima a cuota exigible.

Párrafo I: Abonos al capital: Asimismo, **EL DEUDOR** podrá efectuar abonos al capital, siempre y cuando mantenga su crédito al día, en cuyo caso **EL ACREEDOR** deberá modificar la cuota a pagar por **EL DEUDOR** en la siguiente fecha, en base al saldo insoluto de la deuda y de los intereses del mercado en el momento del re-cálculo de la cuota, o proceder a modificar el plazo para el pago de lo adeudado, de acuerdo a la elección de **EL DEUDOR**, manteniéndose la vigencia del presente contrato en todas sus partes, y muy especialmente en lo que se refiere a las garantías que aquí se acuerdan. La nueva tabla de amortización será entregada a **EL DEUDOR**, estando disponible a requerimiento de este último. Para dichos abonos, **EL DEUDOR** acepta que le será aplicada una penalidad conforme al porcentaje estipulado en el tarifario vigente, en base al capital abonado.

Párrafo II: Cancelación anticipada: **EL DEUDOR** podrá pagar totalmente el crédito que se le ha concedido antes del vencimiento del término convenido, en cuyo caso **EL DEUDOR** acepta que le será aplicada una penalidad conforme el porcentaje estipulado en el tarifario vigente, en base al capital a cancelar. La penalidad antes mencionada no aplicará cuando **EL DEUDOR** decidiera cancelar por anticipado este préstamo, por la variación por parte de **EL ACREEDOR** de las condiciones pactadas en el presente contrato. Luego de transcurrido el plazo indicado en el tarifario, los abonos y cancelación anticipadas no conllevan penalidad.

Artículo Décimo Segundo: Imputación de los Pagos. Los pagos realizados por **EL DEUDOR** 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 y autorización de **EL DEUDOR**, que tenga su origen en el contrato; **c)** En tercer lugar, para cubrir cualquier obligación en la cual **EL DEUDOR** 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 del capital. **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. 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**.

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.

(Si aplica) Párrafo: Declaración de Soltería. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** declara, con todas sus consecuencias legales y con pleno conocimiento de la Ley 202, de fecha 26 de agosto de 1918, que castiga el perjurio, que hasta la fecha de hoy su estado civil es **soltero(a)**, en virtud de lo cual no se puede invocar la nulidad de la garantía consentida sobre el certificado anteriormente descrito, basándose en lo previsto en el Artículo 215 del Código Civil Dominicano y en el Artículo 1421 del Código Civil Dominicano, modificado mediante la Ley 189-01, de fecha 22 de noviembre de 2001.

(Si aplica) Párrafo: Declaración de Soltería. **EL VENDEDOR** declara, con todas sus consecuencias legales y con pleno conocimiento de la Ley 202, de fecha 26 de agosto de 1918, que castiga el perjurio, que hasta la fecha de hoy su estado civil es **soltero(a)**, en virtud de lo cual no se puede invocar la nulidad de la venta consentida sobre el certificado anteriormente descrito, basándose en lo previsto en el Artículo 215 del Código Civil Dominicano y en el Artículo 1421 del Código Civil Dominicano, modificado mediante la Ley 189-01, de fecha 22 de noviembre de 2001.

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 Entrega de Certificado de Título. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** al momento de la firma del presente contrato autoriza al 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. **EL ACREEDOR** a su vez entregará en manos de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** y a su requerimiento, el Certificado de Título (duplicado del dueño), conservando el duplicado expedido a su favor (Registro de Acreedor Hipotecario), hasta el completo saldo del crédito conferido mediante el presente contrato y la consecuente cancelación de la hipoteca.

Párrafo IV: 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 que tenga su origen en este contrato. 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.

Párrafo V: Fiador Solidario e Indivisible (si aplica). Para seguridad y garantía del pago de la suma prestada, así como de los intereses que ésta devenga y demás obligaciones que por el presente contrato asuma **EL DEUDOR,** interviene personalmente el(la) señor(a) _____, quien se constituye en **EL FIADOR SOLIDARIO E INDIVISIBLE** de todas las obligaciones asumidas por **EL DEUDOR** frente a **EL ACREEDOR** en este acto, obligándose a pagar y satisfacer íntegramente los términos del presente contrato, como si fuera el propio beneficiario del préstamo. En este sentido, queda claramente establecido que **EL ACREEDOR** podrá perseguir el cobro de la deuda indistintamente contra todos conjuntamente o individualmente contra cualquiera de ellos, es decir contra **EL DEUDOR** y/o **EL FIADOR SOLIDARIO E INDIVISIBLE**. Esta garantía es continua y cubrirá todas las deudas y responsabilidades en que incurra **EL DEUDOR** frente a **EL ACREEDOR,** quedando entendido que éste último podrá rehusar créditos, conceder prórrogas, admitir y devolver garantías, aceptar y rechazar cesiones, novaciones y delegaciones, convenir arreglos y otorgar descargos, todo sin perjuicio de la responsabilidad de **EL FIADOR SOLIDARIO E INDIVISIBLE**. Las Obligaciones que contraen en el presente contrato son indivisibles entre **EL DEUDOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO E INDIVISIBLE** sin que pueda éste último oponer el beneficio de la previa excusión o división. Queda convenido que, a su vencimiento, **EL ACREEDOR** podrá exigir a su opción, el pago de la deuda a **EL DEUDOR** y/o **EL FIADOR SOLIDARIO E INDIVISIBLE** mediante la ejecución del pagaré antes mencionado, o por otras vías de derecho distintas a dicha ejecución, sin que tal cosa implique renuncia de parte de **EL ACREEDOR** a ningún otro de los demás derechos que le corresponden en su condición de acreedor.

Párrafo VI: EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO E INDIVISIBLE aceptan, declaran y reconocen las disposiciones contenidas en los artículos 1200 y 1222 del Código Civil Dominicano, vigentes y que se aplican al presente acto, las cuales se transcriben a continuación: Artículo 1200: Hay solidaridad por parte de los deudores, cuando están obligados a una misma cosa, de manera que cada uno de ellos pueda ser requerido por la totalidad de la cosa, y que el pago hecho por uno, libre a los otros respecto del acreedor; Artículo 1222: Cada uno de los que han contratado conjuntamente una deuda indivisible, está obligado por el todo, aunque la obligación no haya sido contratada solidariamente

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** a la ejecución bajo las formalidades legales que correspondan. 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)** se compromete y obliga a suscribir una o más pólizas que cubran los riesgos de incendio o líneas asociadas y seguro de vida con una compañía aseguradora que elegirá del conjunto de aseguradoras que mantienen convenios con **EL ACREEDOR**, el cual se compromete a ofrecer por lo menos tres (03) compañías. Dichas pólizas deberán contener un endoso que señale a **EL ACREEDOR** como beneficiario de la misma durante toda la vigencia del préstamo mediante renovaciones sucesivas. En caso de que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** no cumpla con la obligación de renovar, éste autoriza a **EL ACREEDOR** a realizar por cuenta del mismo, sin que esté obligado a ello, las gestiones de renovación y pago de la prima correspondiente, debitando el monto de las mismas, por vía de compensación, de los valores depositados por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** a **EL ACREEDOR** en sus cuentas de ahorros, certificados financieros o de cualquier otro tipo de cuentas, así como sobre los intereses generados por dichas cuentas.

El pago por parte de **EL ACREEDOR** de las primas necesarias para mantener vigente la o las pólizas de que se trata no constituyen ninguna obligación para éste, sino que constituyen una obligación para **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, quien es responsable de mantener vigentes las pólizas y sus endosos, sin necesidad de ser notificado o puesto en mora para que cumpla con esta obligación.

EL ACREEDOR notificará por escrito a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** por cualquier vía fehaciente, el monto del pago realizado por cuenta de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, si fuese el caso, anexando los recibos o facturas correspondientes y la póliza de seguros.

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 correspondiente al capital pendiente de pago, de acuerdo a lo consignado en la tabla de amortización. 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** 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 este contrato.

Adicionalmente **EL DEUDOR (COMPRADOR)** tendrá la opción de autorizar a **EL ACREEDOR** a contratar las pólizas colectivas de Vida e Incendio y Aliados que ampararán su préstamo, en cuyo caso deberá firmar los documentos previstos al efecto, debiendo **EL ACREEDOR** entregar a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** un

ejemplar de la misma, así como los documentos relativos a la contratación. **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**, 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. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** reconoce que en caso de que la compañía de seguros decline la solicitud de seguro de vida, el mismo no queda asegurado.

En el caso indicado en el párrafo precedente, 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 sea consignada y/o cargada por **EL ACREEDOR** en los gastos de cierre del préstamo, con relación a los seguros, no obligan a **EL ACREEDOR** ni a la compañía aseguradora a responder por el seguro, hasta que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** sea aprobado. 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 este acto, 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, a través del pago mensual de las primas de seguros en conjunto con la cuota mensual del préstamo, u obtener otros seguros equivalentes, en caso de que esto resulte necesario, hasta la terminación de la presente hipoteca.

Párrafo I: **EL DEUDOR (COMPRADOR)** indicará la compañía de seguros de su elección, mediante el formulario destinado a tales fines, para los trámites de seguros con relación a este contrato.

Párrafo II: En caso de que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** incumpla con el pago mensual de las primas de seguro de la póliza colectiva, **EL ACREEDOR** podrá realizar estos pagos, sin estar obligado a ello, pudiendo debitar los montos de dichos pagos, por vía de compensación, de los valores depositados por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** a **EL ACREEDOR** en sus cuentas de ahorros, certificados financieros o de cualquier otro tipo de cuentas, así como sobre los intereses generados por dichas cuentas.

Párrafo III: En los casos de que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** contrate una póliza de seguros ofrecida por **EL ACREEDOR**, este deberá entregar a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** un ejemplar de la misma, así como los documentos relativos a la contratación.

Párrafo IV: contratación de pólizas de seguros opcionales: De forma opcional **EL DEUDOR (COMPRADOR)** podrá contratar pólizas de seguros ofrecidas por **EL ACREEDOR** bajo los parámetros establecidos para la contratación de las mismas.

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 adeudado.

Artículo Décimo Octavo: Descuentos del Monto de Préstamo. EL DEUDOR (COMPRADOR) se obliga a pagar a EL ACREEDOR, las sumas relativas a las pólizas de Vida e Incendio y Aliados que ampararán su préstamo, de forma mensual y consecutiva hasta la finalización del mismo. Estas primas de seguros no tendrán variabilidad en el tiempo.

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 dos (2) 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 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 pierde el beneficio del término y las condiciones de pago, y será ejecutable la garantía correspondiente, lo cual será notificado a EL DEUDOR formalmente vía alguacil. La ejecución del contrato se efectuará dando cumplimiento a todas las formalidades legalmente establecidas. 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, quedará a cargo del **EL DEUDOR (COMPRADOR)** todos los pagos por concepto de gastos relativos a primas de seguros, tasaciones, deslinde o levantamiento parcelario y honorarios, en relación al presente contrato. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se obliga a pagar a **EL ACREEDOR**, cualquier suma de dinero que este tenga que pagar por los conceptos indicados en el presente artículo, cuando sean asumidos por **EL ACREEDOR** por considerarse necesarios o útiles a la preservación de sus derechos. **EL ACREEDOR** podrá perseguir estos pagos por todas las vías legales.

EL ACREEDOR entregará a requerimiento de **EL DEUDOR** los documentos que sustenten la ejecución de las diligencias señaladas en este artículo, siempre que las mismas hayan sido realizadas por **EL ACREEDOR**.

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 esté 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 no 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. En el caso de que los valores recibidos excedan el monto adeudado y sus accesorios, **EL ACREEDOR** devolverá a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** el excedente que pudiese resultar de la aplicación de los valores recibidos.

Artículo Vigésimo Sexto: Reglamento de Evaluación de Activos. **EL DEUDOR** reconoce y acepta: a) que en virtud del Reglamento de Evaluación de Activos (REA), aprobado por la Junta Monetaria, se establece una 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**, el nivel de las garantías 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 en consecuencia, **EL DEUDOR** se compromete y obliga a mantener un excelente comportamiento de pago y a entregar todos documentos, garantías y estados financieros anuales auditados, a requerimiento de **EL ACREEDOR**, con el nivel de calidad e información requeridos por el regulador, que permitan mantener el crédito en una clasificación que no implique efectuar provisiones, así como a pagar un incremento en la tasa de interés pactada relativa al crédito, lo cual le será comunicado por escrito a **EL DEUDOR**, de conformidad con lo indicado en artículo vigésimo noveno de este contrato.-

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, los cuales serán desglosados en el tarifario de servicios que se entrega al **DEUDOR (COMPRADOR)** al momento de la firma del presente contrato. 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 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, con excepción a los costos relativos a la ejecución del contrato. **EL ACREEDOR** entregará a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, a requerimiento de este último, los documentos que justifiquen la ejecución de las diligencias que motiven los costos estipulados en este artículo. Las sumas a compensar deben de estar vencidas o exigibles. **EL ACREEDOR** deberá notificar a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** la compensación, así como el detalle en que fueron aplicados los pagos, sin perjuicio al derecho del **DEUDOR (COMPRADOR)** a reclamación. -

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, **EL ACREEDOR** se compromete: (i) a informar al **EL DEUDOR (COMPRADOR)** previamente y por escrito con treinta (30) días calendario de anticipación a su implementación, 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) a 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.

Párrafo: Queda establecido que la modificación de aspectos no reservados como variables, habrá de precisar del consentimiento expreso de **(EL DEUDOR COMPRADOR)**

Artículo Trigésimo: Solución de conflictos y Ley Aplicable. Las Partes acuerdan que la solución de cualquier controversia o conflicto que pueda suscitarse en relación con el presente contrato, incluyendo la ejecución de las garantías otorgadas a **EL ACREEDOR** se solucionarán de conformidad con las leyes vigentes en la República Dominicana, y para el caso de la ejecución de la garantía inmobiliaria consentida mediante este documento, acuerdan acogerse al procedimiento abreviado previsto en los artículos 148 y siguientes de la **Ley 6186**, de Fomento Agrícola, del 12 de febrero de 1963, puesto en vigencia por el artículo 79 literal a) de la Ley Monetaria y Financiera No. 183-02 de fecha 21 de noviembre del año 2002; o por el procedimiento abreviado establecido en el Título IV que trata Procedimiento Especial de Ejecución Inmobiliaria para Acreedores, Artículos 149 y siguientes de la **Ley 189-11**, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso, de fecha 16 de julio del año 2011. De igual modo, las partes acuerdan atribuir competencia exclusiva para la solución de conflictos a los tribunales ordinarios de la República Dominicana. Para lo no previsto en este contrato las partes se remiten al derecho común, sin perjuicio de las vías recursivas administrativas de que dispone **EL DEUDOR (COMPRADOR)**. -

Artículo Trigésimo Primero: 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 de _____ Provincia de _____; y **EL VENDEDOR**; en _____ No. _____, Residencial _____, Municipio _____ Provincia _____.

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana mediante Oficio No. 3981 de fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019). -

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 _____, Municipio _____ Provincia _____, República Dominicana, a los _____ (__) días del mes _____ del año dos mil _____ (20____). -

Por El Acreedor:
Alaver

Por El Deudor (Comprador):

_____	_____	_____
Cédula No.		Cédula No.

Por El Vendedor:

_____	_____	_____
Cédula No.		Cédula No.

Por El Fiador Solidario e Indivisible:

Cédula No. _____

Yo, _____, Notario Público de los del número para el Municipio de _____, con estudio y Notaría abierta en la casa número _____, 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.** _____ y _____, 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 - _____ (20____). -

Notario Público



Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos Para La Vivienda
“ Pagaré / Préstamo ”

Número 1/1.- En la ciudad de La Concepción de La Vega, municipio y Provincia de La Vega, a los _____ (____) días del mes de _____ del año dos mil _____ (20____); quien suscribe, el (la) señor (a) _____, **de nacionalidad _____, mayor de edad, de estado civil _____, ocupación _____, domiciliado y residente _____, provisto(a) de la cédula de identidad No. _____**, por medio del presente acto declaro(amos) adeudar a la **Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos Para La Vivienda (Alaver), Rnc. 4-03-00063-1**, entidad de intermediación financiera con asiento social en la intersección formada por la calle Presidente Antonio Guzmán Fernández esquina calle General Juan Rodríguez, de la ciudad de la Concepción de La Vega, República Dominicana, o a su orden, la suma de **RD\$ _____ (_____ Mil Pesos Con 00/100 Centavos)**, valores que adeudo(amos) por concepto de préstamo que esta última me(nos) hace y que me(nos) comprometo(emos) pagar de la siguiente forma: **A) Las sumas desembolsadas devengarán un interés a razón del _____ (.00%) anual, (si aplica, fija por __ años/meses) a partir de sus entregas, en el entendido de que como condición esencial del otorgamiento del préstamo, la tasa de interés podrá aumentar o disminuir de acuerdo con el máximo de ajustes que se hagan mensualmente y en cualquier momento durante la vigencia del préstamo; B) Me (nos) obligo (amos) a pagar al acreedor (Alaver) la cantidad precedentemente señalada en el término de cinco (05) años (equivalentes a 60 meses) a partir de su desembolso, mediante sesenta (60) cuotas mensuales, iguales y consecutivas de interés y capital y seguros (si aplica). Mientras el acreedor (Alaver), el Banco Central o la Junta Monetaria y/o otro organismo con calidad para ello no revise la tasa de interés, estas cuotas serán en la actualidad ascendente a la suma de RD\$ _____ (_____ Pesos Con 79/100 Centavos), pagaderas cada una, el día nueve (09) de cada mes, comenzando la primera cuota a partir del _____ (____) del mes de _____ del año _____ (20____), y a hasta la completa amortización de la deuda, de acuerdo con los términos de este contrato, en el entendido de que estas cuotas podrían aumentar o disminuir si durante la vigencia de este contrato la tasa de interés aplicable al financiamiento fuera aumentada o disminuida por el acreedor (Alaver), el Banco Central o la Junta Monetaria o una Ley y/o cualquier otra autoridad u organismo con calidad para ello. En consecuencia, la tasa de interés prevista en este contrato quedará aumentada o disminuida en la misma proporción, luego de vencido el plazo de treinta (30) días calendario a su notificación, a la nueva tasa de interés que fuese establecida, la cual se aplicará al saldo insoluto del préstamo a partir de la fecha en que legalmente entre en vigor la nueva tasa de interés. C) Declaro que efectuaré el pago de la cuota a cada vencimiento, sin demora alguna, en el asiento social del acreedor (Alaver), sin necesidad de requerimiento alguno. En el caso de que pudiera tener en Alaver cuenta (s) de ahorro (s), me obligo a mantener balance suficiente en la (s) misma (s), a la(s) que el acreedor (Alaver) podrá debitar el monto de la(s) cuota(s) correspondiente(s), en el entendido de que la falta de cancelación de cualquier cuota en su fecha de pago me hará perder el beneficio del término y las condiciones de pago que se me otorgan para la cancelación de la suma adeudada en virtud del presente acto, haciéndose exigible la totalidad de los valores adeudados a la fecha; D) En igual sentido, si el pago de una cuota se realizara después de los tres días siguientes a la fecha en la cual ella es pagadera, me comprometo a pagar por cada mes, o parte de mes en retraso, un 4% (cuatro por ciento) sobre el monto de la cuota retrasada,**

Iniciales: Deudor: _____; Notario: _____.
Continúa la dorso.../

estipulación que constituye una cláusula penal a mi cargo. El 4% (cuatro por ciento) de la mora por cada mes o fracción de mes será acumulativo y progresivo. Convengo, además, que si durante la vigencia del presente contrato el por ciento de la mora fuera variado por disposición de cualquier Ley u organismo competente, el nuevo por ciento de mora se aplicará inmediatamente entre en vigor tal disposición. **E)** Para el fiel cumplimiento del pago, otorgo (amos) en garantía hipotecaria en primer rango, el siguiente inmueble: _____

_____”; **F)** Declaro, reconozco y acepto que, a los fines de ejecución del presente acto, serán competentes los tribunales ordinarios de la República Dominicana. **G)** Este pagaré constituye un accesorio del contrato de “Compra Venta y Préstamo con Garantía Hipotecaria” suscrito en fecha ___ del mes de ___, de año _____, y el mismo se rige por las disposiciones contenidas en dicho contrato.

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana mediante Oficio No. 3981 de fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019).-

Bueno y válido por Cuatrocientos Ocho Mil Pesos Con 00/100 Centavos (RD\$408,000.00)

Por El Deudor:

Cédula No. _____

Yo, _____, Notario Público de los del número para el Municipio de La Vega, con estudio y Notaría abierta en _____, 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 compareció la señora: 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, al (a los) _____ día (s) del mes de _____ año **diecisiete (20)**.-

Notario Público

Iniciales: Deudor: _____; Notario: _____.
Continúa el dorso.../