

CONTRATO DE COMPRA VENTA CON PRESTAMO HIPOTECARIO

ENTRE:

De una parte, **BANCO MÚLTIPLE LAFISE, S.A.**, entidad de intermediación financiera constituida y organizada de conformidad con la leyes de la República Dominicana, provista del Registro Mercantil No. 83618SD y Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-30-82648-1, con domicilio social establecido en la avenida Abraham Lincoln, No. 414, Ensanche Piantini en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; entidad que en adelante y para los fines de este contrato se denominará **EL BANCO** o por su razón social;

De la otra parte: _____, [nacionalidad], mayor de edad, [estado civil], titular de la cédula de identidad y electoral No. _____, con domicilio en la _____, _____, Ensanche _____, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; la cual en lo adelante de este Contrato se denominará **LA VENDEDORA**; y,

De otra parte, el señor _____, [nacionalidad], mayor de edad, [estado civil], titular de la cédula de identidad y electoral No. _____, con domicilio en la _____, _____, Ensanche _____, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes en adelante y para los fines de este contrato se denominarán **EL DEUDOR (COMPRADOR)** o por su propio nombre; y,

PREÁMBULO

POR CUANTO: **EL DEUDOR (COMPRADOR)** desea adquirir la _____, identificada como _____, matricula No. _____ ubicado en _____, propiedad de **LA VENDEDORA**.

POR CUANTO: **EL DEUDOR (COMPRADOR)** ha solicitado a **EL BANCO**, la concesión de un préstamo por la suma de _____ (_\$ _____), sujeto a las condiciones establecidas previamente por **EL BANCO**.

POR CUANTO: **EL BANCO** ha acordado concederle el crédito solicitado por **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, para la adquisición del inmueble precedentemente descrito, en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

POR TANTO: Y en el expreso entendido de que el anterior preámbulo forma parte íntegra y textual del presente contrato, las partes de buena fe,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO I DE LA VENTA

LA VENDEDORA, por medio del presente documento **VENDE, CEDE Y TRASPASA**, libre de cargas y gravámenes, de manera definitiva, a favor de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, quien acepta, el inmueble que se describe a continuación:

“[Descripción del inmueble]”

PARRAFO I: **LA VENDEDORA** justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto del presente contrato, mediante el Certificado de Título matricula No. _____, expedido a favor de _____, por el Registrador de _____.

PARRAFO II: El precio convenido entre las partes en la presente compraventa, ha sido estipulado en la suma de _____ (___\$_____), cantidad que **LA VENDEDORA** declara haber recibido a su entera satisfacción, de manos de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, por lo que el presente documento sirve así mismo como recibo de descargo, finiquito legal y carta de pago por dicha suma.

PARRAFO III: Asimismo declara **LA VENDEDORA**, bajo la fe del juramento, que el inmueble objeto de esta venta no ha sido requerido para fines de inscripción de hipoteca judicial o convencional y que, además, dicho inmueble se encuentra libre de cargas, servidumbre y gravámenes de cualquier especie.

ARTÍCULO II DEL PRESTAMO OBJETO DEL CONTRATO Y MONTO

De conformidad con los términos y condiciones estipulados de común acuerdo entre Las Partes en virtud del presente contrato de compra venta con préstamo hipotecario (el "Contrato de Préstamo"), **EL BANCO** otorga a favor de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** quien acepta, un préstamo para _____, por la suma de _____ **CON ___/100 (RD\$_____)** (el "Préstamo").

PÁRRAFO I: **EL BANCO** podrá exigir a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** la ejecución de cualquier documento o instrumento adicional para evidenciar los montos adeudados por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** al momento del desembolso, siempre y cuando estos documentos no dupliquen los montos adeudados.

PÁRRAFO II: Previo al desembolso correspondiente con cargo al Préstamo, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se obliga y compromete a cumplir frente a **EL BANCO** con las condiciones que se indican a continuación:

- a) Entregar a **EL BANCO** una tasación del inmueble otorgado en garantía realizada por un tasador aceptable para **EL BANCO** que cumpla con los requerimientos establecidos en el Reglamento de Evaluación de Activos dictado por la Junta Monetaria, la cual debe ser actualizada cada _____ (___) meses por un tasador aceptable para **EL BANCO**.
- b) Pagar previo al desembolso los gastos legales y administrativos correspondientes a la elaboración y legalización de los documentos del financiamiento y al registro de la garantía consentida, los cuales le han sido informados previo a la firma del mismo. Previo al cobro de los gastos legales y gastos complementarios y a requerimiento del usuario, **EL BANCO** deberá presentar los documentos que evidencian las diligencias o acciones que los generaron. Salvo las costas de procedimiento y los establecidos por la legislación tales como, pero no limitados a, impuestos y contribuciones, los gastos relativos a procesos judiciales o extrajudiciales necesarios para obtener el cumplimiento de la obligación, así como los correspondientes a formalización, han de estar previstos en el tarifario.
- c) Todas las garantías otorgadas por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** deben encontrarse en orden, así como la documentación necesaria para el registro de las mismas, previo al desembolso.

ARTÍCULO III DE LA FORMA DE PAGO

El préstamo otorgado en virtud el presente Contrato será pagadero mediante el pago de _____ (___) cuotas mensuales, iguales y consecutivas contentivas de capital e intereses, por un monto _____ (___\$_____). Los pagos de las cuotas mensuales se realizarán el mismo día de cada mes que coincide con la fecha efectiva de desembolso.

PÁRRAFO I. Todos los pagos se harán en efectivo, transferencia o cheque, en las fechas indicadas en el presente Contrato y sin requerimiento, en las oficinas de **EL BANCO** en esta ciudad, y a falta de pago de una (1) cuota para amortización de capital, el pago de intereses o cualquier otro concepto, se resolverá de

pleno derecho el presente Contrato, sin necesidad de ninguna formalidad previa o requerimiento, y en consecuencia, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** perderá el beneficio del término y las condiciones de pago que se otorgan para el pago del referido valor. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** tendrá la obligación de pagar los intereses sobre el saldo insoluto hasta la fecha en que se realiza el pago de la referida cuota atrasada, todo sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo 3.

PÁRRAFO II. EL DEUDOR (COMPRADOR) autoriza y faculta expresamente a **EL BANCO**, a su opción, a que en cualquier momento, notificando inmediatamente por escrito o a través de otros medios escritos como es el caso de volantes de pago expedidos a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, mensajes SMS, entre otras, pueda cargar los valores que en capital, intereses, comisiones y accesorios convencionales o de Derecho que estén pendiente de pago, de cualesquiera dineros y sumas que estén actualmente o en el futuro en manos de **EL BANCO**, bien sea en depósito o a cualquier otro título, acreditados o pertenecientes a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, para aplicarlos al pago de toda deuda vencida que naciere con motivo de este Contrato. Al momento de dicha notificación se consignará el detalle de la forma en que fueron aplicados los pagos.

PÁRRAFO III. Todo pago realizado por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** a **EL BANCO**, se imputará de la siguiente manera: Primero: a saldar cualquier suma de dinero que **EL BANCO** haya avanzado o pagado por cuenta de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, o de otra suma que por cualquier concepto esta tenga que pagarle o entregarle que tenga su origen en el presente contrato; Segundo: a cubrir las penalidades a que se refiere el presente Contrato; Tercero: a los intereses sobre la suma adeudada; y por último, al capital.

PÁRRAFO IV. EL DEUDOR (COMPRADOR) tendrá derecho a elegir el medio por el que recibirá el desembolso.

ARTÍCULO IV DEL PLAZO

El término de vigencia del presente Contrato es de _____ (__) **MESES**, contados a partir de la fecha del desembolso, vencido este plazo, cesará de pleno derecho y sin necesidad de ninguna notificación judicial o extrajudicial. A la expiración de dicho plazo, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** deberá pagar sin requerimiento y en las oficinas de **EL BANCO**, la totalidad de las sumas adeudadas en capital, intereses, comisiones, accesorios convencionales o de Derecho o por cualquier otro concepto adeudare a **EL BANCO** en virtud del presente Contrato.

ARTÍCULO V INTERESES, COMISIONES Y MORAS

La suma otorgada mediante el presente Contrato, devengará intereses a la tasa de un _____ (____%) **ANUAL**, sobre el saldo insoluto de los valores adeudados y que se calcularán en base a un año de trescientos sesenta (360) días.

PÁRRAFO I: Las Partes convienen expresamente en que **EL BANCO** podrá revisar y modificar la tasa de interés, cargos y demás accesorios periódicamente, de acuerdo con las normas y políticas de **EL BANCO**, y en caso de que una disposición legal o cualquier resolución de una autoridad competente fije la tasa y demás cargos y accesorios, estos podrán ser igualmente modificados por **EL BANCO**. En todo caso, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** podrá manifestar su desacuerdo de dicha modificación, mediante la cancelación de lo adeudado en el período comprendido entre la notificación y la implementación de dicha modificación. La notificación de las modificaciones se efectuará con treinta (30) días de antelación a su implementación, por escrito o a través de otros medios escritos como es el caso de volantes de pago expedidos al cliente, mensajes SMS, entre otras

PÁRRAFO II: Las sumas adeudadas serán abonadas conforme se establece en el presente Contrato de Préstamo.

PÁRRAFO III: Las Partes han convenido que la estructuración del desembolso del presente Préstamo generará un cargo por estructuración por valor de _____ (RD\$ _____), a ser pagados una única vez.

PÁRRAFO IV: Las sumas por concepto de comisión por estructuración del Préstamo, serán exigibles y descontadas automáticamente por **EL BANCO** al momento del desembolso.

PÁRRAFO V: Queda expresamente convenido entre Las Partes que si el pago del capital se realiza posterior a la fecha de vencimiento, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** estará obligado a pagar en adición a los intereses y comisiones convencionales correspondientes, y a título de cláusula penal y como indemnización por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento, un _____ (___%) sobre base anual sobre el capital dejado de pagar, sin necesidad de intervención judicial alguna.

PÁRRAFO VI: EL DEUDOR (COMPRADOR) declara, reconoce y acepta que si durante la vigencia del presente Contrato de Préstamo, ocurriere un cambio en la clasificación de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** otorgada por la Superintendencia de Bancos, sobre los créditos otorgados, la tasa de interés, sería modificada unilateralmente, a opción de **EL BANCO**. En todo caso, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** podrá manifestar su desacuerdo de dicha modificación, mediante la cancelación de lo adeudado en el período comprendido entre la notificación y la implementación de dicha modificación. La notificación de las modificaciones se efectuará con treinta (30) días de antelación a su implementación, por escrito o a través de otros medios escritos como es el caso de volantes de pago expedidos al cliente, mensajes SMS, entre otras

ARTÍCULO VI DE LA MODIFICACIÓN DE LA TASA DE INTERÉS

En el caso de que el límite de la tasa de interés en este Contrato, fuese modificado sea por disposición de la Ley, la Junta Monetaria o de alguna autoridad competente, o a satisfacer la tasa fijada discrecionalmente por **EL BANCO**, de acuerdo con el Artículo Tercero, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** faculta a **EL BANCO** para hacer el ajuste correspondiente, hasta el máximo permitido por la nueva disposición que se dicte. Esta variación deberá ser notificada previamente a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** por escrito o a través de otros medios, como es el caso de volantes de pago expedidos al cliente, mensajes SMS, entre otros, por lo menos treinta (30) días antes de la entrada en vigencia del referido cambio.

PARRAFO I: Luego de dicha notificación, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** dispondrá de la facultad de objetar la variación notificada mediante la cancelación de lo adeudado conforme los costos vigentes previo a dicha modificación. En este sentido, constituirá de pleno derecho un incumplimiento del presente contrato, si transcurrido el plazo sin objeción por parte de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** éste incumple sus obligaciones de pago de acuerdo a los nuevos costos. Tal incumplimiento dará lugar a la pérdida del beneficio del término para el pago del préstamo por **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, resultando exigibles a partir del momento en que se produzca dicha falta, la totalidad de las sumas en principal, intereses y demás cantidades adeudadas, incluyendo la ejecución de las garantías mobiliarias otorgadas por el presente contrato, o en su lugar el ejercicio de la acción rescisoria reconocida a **EL BANCO**, a que se refiere en ésta convención.

PARRAFO II: EL BANCO reconoce y acepta que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** podrá pagar antes del plazo estipulado la suma total o parcial otorgada en calidad de préstamo, más los intereses que haya incurrido a la fecha, sin que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** incurra en el pago de ningún tipo de penalidad por la cancelación anticipada.

PÁRRAFO III: El desembolso de este préstamo se realizará mediante un único desembolso y **EL DEUDOR (COMPRADOR)** tendrá la facultad de elegir el medio por el que lo recibirá. De igual manera, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** podrá abrir y mantener una cuenta corriente con **EL BANCO** a los fines de recibir el

desembolso por parte de **EL BANCO** y depositar los pagos correspondientes, y podrá autorizar a **EL BANCO** para que realice débitos automáticos. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se compromete a reflejar en dicha cuenta fuente de ingresos producto de la actividad comercial a la que se dedica.

ARTÍCULO VII DEL VENCIMIENTO EN DÍAS FERIADOS

Todo pago o cualquier otro Acto, que de acuerdo con este Contrato debiera efectuarse en días que sean feriados o no laborables, se entenderá válidamente exigible en el día laborable o hábil inmediatamente posterior.

ARTÍCULO VIII DEL LUGAR DE LOS PAGOS

Todos los pagos previstos en este Contrato deberán ser efectuados por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** en el asiento social de **EL BANCO**, según se indica en el encabezamiento del presente Contrato. Dichos pagos serán hechos a la fecha de su vencimiento, sin demora o retardo alguno y sin necesidad de requerimiento previo, ni puesta en mora.

ARTÍCULO IX DE LAS SANCIONES AL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE EL DEUDOR (COMPRADOR)

La falta de pago por parte de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** de una cualquiera de las cuotas en principal e intereses según lo establecido en los artículos Segundo, Tercero y Cuarto de ésta convención, o de cualquier otra de las cláusulas establecidas en el presente contrato a cuyo cargo, dará lugar a la pérdida del beneficio del término estipulado a favor de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** para el pago del préstamo y sus accesorios, resultando exigibles a partir del momento en que se produzca dicha falta, la totalidad de las sumas en principal, intereses y demás cantidades adeudadas, incluyendo la ejecución de las garantías otorgadas por el presente contrato.

PÁRRAFO I: Las **PARTES** convienen de manera formal y expresa que en caso de falta de pago del capital o los intereses dentro de los términos y condiciones estipulados en el presente Contrato, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** éste pagará a **EL BANCO** como Cláusula Penal, un monto equivalente al _____ por ciento (____%) anual, sobre el monto vencido; porcentaje que será calculado desde la fecha en que se hizo exigible la obligación dejada de satisfacer.

PÁRRAFO II: **EL BANCO** podrá proceder igualmente a exigir la totalidad de la suma adeudada en principal, intereses y accesorios, por la pérdida del beneficio del término para el pago del préstamo concedido a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, y en ese caso proceder a la persecución del cobro de su crédito y la ejecución de las garantías otorgadas, en las mismas condiciones estipuladas precedentemente en este mismo artículo séptimo, en caso de que se verifiquen o establezcan, una, varias o todas en conjunto de las circunstancias o hechos siguientes:

- a) Por causa de embargo, mobiliario o inmobiliario, realizado en perjuicio de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**;
- b) Por la emisión, seguida del correspondiente protesto, de cheques o efectos de comercio, sin la debida provisión de fondos, girados por **EL DEUDOR (COMPRADOR)**;
- c) Por el estado de cesación de pagos o su declaración de quiebra o liquidación judicial; y,
- d) En general, por el incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones estipuladas a cargo de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, no importa su naturaleza, puesto que tales obligaciones constituyen condiciones expresas sin las cuales **EL BANCO**, no hubiera suscrito el presente Contrato.

ARTÍCULO X
DE LA IMPUTACIÓN DE LOS PAGOS, DE LA CONSIGNACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE DÉBITOS

Queda expresamente convenido que **EL BANCO** imputará cualquier valor que reciba de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** en el siguiente orden: 1ro.) Para cubrir cualesquier gastos razonables y/u honorarios razonables incurridos por **EL BANCO** por cuenta o por causa de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** con motivo de la formalización del presente contrato; 2do.) Para cubrir cualquier obligación en la cual **EL DEUDOR (COMPRADOR)** haya incurrido por concepto de la cláusula penal inserta en este Contrato de Préstamo y los daños y perjuicios representados por los intereses moratorios; 3ro.) Para cubrir cualquier suma a que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** esté obligado por concepto de intereses, comisiones, moras y demás gastos sobre la deuda; 4to.) Para cubrir las sumas adeudadas por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** por concepto del principal de la deuda.

PÁRRAFO I: EL DEUDOR (COMPRADOR) autoriza y faculta expresamente a **EL BANCO**, a su opción, a que en cualquier momento pueda cargar los intereses vencidos o exigibles, a cualquiera de las cuentas que tenga **EL DEUDOR (COMPRADOR)** con **EL BANCO**, debiendo **EL DEUDOR (COMPRADOR)** tomar todas las precauciones necesarias para que el balance de sus cuentas le permita efectuar a **EL BANCO** el cobro de los mismos. Asimismo, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** autoriza y faculta a **EL BANCO**, a su opción, a que en cualquier momento pueda apropiarse de cualesquiera sumas de dinero y todas las sumas que estén actualmente o en el futuro en manos de **EL BANCO**, bien sea en depósito o a cualquier otro título, acreditados o pertenecientes a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, para con las mismas cubrir cualquier valor en capital, comisiones, intereses o accesorios convencionales o de derecho, o por cualquier otro concepto, para aplicar o imputar al pago de toda deuda vencida que nazca con motivo de este Contrato de Préstamo. **EL BANCO** deberá notificar a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** dicha compensación y la forma en que fue efectuada.

ARTÍCULO XI
DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA

Para seguridad y garantía del pago de las sumas adeudadas en virtud del presente Contrato de Préstamo, tanto en capital como en intereses, comisiones y demás accesorios, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** ha consentido en otorgar a favor de **EL BANCO** una **HIPOTECA EN PRIMER RANGO** sobre el inmueble de su propiedad que se describe más adelante (el "Inmueble"), incluyendo todas sus mejoras, por el monto de _____ (__\$_____), a saber:

"[DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE]".

PARRAFO I: La hipoteca comprende todas las mejoras existentes, así como las que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en dicha propiedad por el actual propietario, herederos o cesionarios. Además, todos los inmuebles por destino quedan hipotecados, así como los que en el futuro también fueren incorporados.

PARRAFO II: EL DEUDOR (COMPRADOR) justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble antes descrito con el Duplicado del Dueño del Certificado de Título matrícula No. _____, expedido por el Registrador de _____, haciendo entrega de dicho documento a **EL BANCO**, de manera que éste lo deposite en el Registro de Títulos correspondiente y/o Tribunal de Tierras.

PÁRRAFO III: EL DEUDOR (COMPRADOR) declara que el Inmueble que se otorga como garantía es de su exclusiva propiedad y al momento de la firma del presente contrato se encuentra libre de toda Carga y Gravamen.

PÁRRAFO IV: Las Partes reconocen y convienen que la hipoteca convenida en este contrato será registrada y deberá disfrutar en todo momento del primer rango de preferencia y prelación en el momento en que sea inscrito en el Registro de Títulos correspondiente.

PÁRRAFO V: A los fines de formalizar la hipoteca otorgada bajo este Contrato de Préstamo, de conformidad con las leyes de la República Dominicana, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** debe entregar a la firma del presente documento a **EL BANCO**, el Certificado de Título Duplicado del Dueño correspondiente al Inmueble, así como cualquier otra documentación que sea requerida por la Ley o por la autoridad gubernamental, a los fines de que **EL BANCO** proceda a depositarlos junto a este Contrato de Préstamo en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente, y proceder con el registro e inscripción de la hipoteca en primer rango otorgada. **EL BANCO** quedará facultado a condicionar cualquier desembolso que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** requiera de acuerdo al presente Contrato de Préstamo hasta tanto reciba evidencias a su satisfacción del debido depósito en el Registrador de Títulos y/o Tribunal de Tierras correspondiente de toda la documentación necesaria y tendente a la regular inscripción de la hipoteca en el Registro de Títulos correspondiente.

PÁRRAFO VI: EL DEUDOR (COMPRADOR) autoriza expresamente al Registrador de Títulos correspondiente a inscribir en favor de **BANCO MÚLTIPLE LAFISE, S.A.**, la hipoteca en primer rango de conformidad a lo dispuesto en el presente Contrato de Préstamo. Los impuestos correspondientes a estas inscripciones serán con cargo a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** autoriza a **BANCO MÚLTIPLE LAFISE, S.A.**, a realizar las diligencias frente al Registro de Títulos del departamento correspondiente la inscripción de las hipotecas en primer rango, y autoriza al Registro de Títulos a entregar en manos de **BANCO MÚLTIPLE LAFISE, S.A.**, los Certificados de Título, una vez se haya inscrito la hipoteca correspondiente, y autoriza a **BANCO MÚLTIPLE LAFISE, S.A.**, a mantenerlos en custodia hasta que se haya pagado todas las sumas debidas en virtud de este Contrato de Préstamo. En este sentido, **BANCO MÚLTIPLE LAFISE, S.A.** tendrá la obligación de custodiar y entregar los Certificados de Títulos que correspondan a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, hasta tanto éste último requiera su devolución quien tendrá el derecho de solicitar su devolución en cualquier momento.

PÁRRAFO VII: En la eventualidad de que por cualquier razón no puedan registrarse o inscribirse las garantías por faltas imputables a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** dentro de un plazo de treinta (30) días contados desde la firma del presente acuerdo, el mismo quedará resuelto de pleno derecho sin la necesidad de intervención judicial; siendo exigibles a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** todos los montos desembolsados hasta la fecha de notificación por parte de **EL BANCO**.

PÁRRAFO VIII: EL DEUDOR (COMPRADOR) reconoce que le está absolutamente prohibido acordar el registro de cualesquiera otras hipotecas u otras cargas sobre el Inmueble y accesorios, a menos que sean previamente autorizadas por escrito por **EL BANCO**. Queda acordado que en el caso de que una carga cualquiera sea impuesta sobre el Inmueble, de la manera o por la razón que fuera, sin el previo consentimiento de **EL BANCO** o en los casos permitidos en este Contrato de Préstamo, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** perderá el beneficio del término y otras condiciones de pago previstas por el Contrato de Préstamo y que la hipoteca por este medio otorgada sobre el Inmueble estará sujeta a ejecución inmediata.

PÁRRAFO IX: Sin perjuicio de los términos del Contrato de Préstamo, en cualquier momento, y con la frecuencia que estime necesario, con un preaviso razonable a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, **EL BANCO** tendrá derecho a inspeccionar el Inmueble, para asegurar que esté mantenido y utilizado apropiadamente, en el entendido de que no será requerido ningún preaviso si ha ocurrido un evento de incumplimiento contemplado en el presente Contrato de Préstamo. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** permitirá el acceso al Inmueble por parte de **EL BANCO**, sus agentes o representantes, durante horas razonables, y a los libros y registros necesarios de manera que la inspección pueda ser realizada.

PÁRRAFO X: La suscripción de este Contrato de Préstamo y el ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus obligaciones bajo sus términos no están ni estarán (a) en conflicto con las disposiciones de (i)

ningún acuerdo, hipoteca, fianza u otro instrumento o tratado del cual sea parte o al que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** o cualquiera de sus activos estuviere ligado, (ii) con ninguna ley, reglamento u orden oficial o judicial que fuere aplicable o (b) hará que ninguna de las representaciones anteriores sea incierta.

PÁRRAFO XI: TASACIÓN: EL DEUDOR (COMPRADOR) autoriza a **EL BANCO** a hacer tasaciones (cuando éste lo estime necesario o le sea requerido por cualquier organismo gubernamental) por peritos aceptables por **EL BANCO**, del inmueble dado en garantía en virtud del presente contrato, así como cualquier otro que le sea accesorio; los gastos que ocasionen dichas tasaciones serán cargados directamente a la cuenta de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**. **EL BANCO** estará obligado, previo requerimiento de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, a entregar a éste último, los documentos justificativos de las diligencias que generaron dichos gastos.

ARTÍCULO XII SUSCRIPCIÓN DE PÓLIZA DE SEGURO

EL DEUDOR se compromete y obliga a suscribir a su solo costo, a contratar una póliza de seguros de seguros sobre el inmueble otorgado en garantía y una de vida de manera opcional, con una aseguradora radicada en el país por al menos el monto del presente Préstamo, la cual deberá ser cedida a **EL BANCO**. **EL DEUDOR** deberá renovar la póliza de seguro mientras continúe siendo deudor de **EL BANCO**, según este contrato, en el entendido de que si dejare de renovarla **EL BANCO** podrá dentro de los treinta (30) días siguientes, gestionar dicha renovación por su cuenta, luego de presentarle a **EL DEUDOR** y ésta haya decidido de entre al menos tres (3) ofertadas por **EL BANCO**.

EL DEUDOR se compromete y obliga a mantener en vigor, por renovaciones sucesivas, las cuales deberán ser notificadas siempre a **EL BANCO**, y mientras sea deudor de **EL BANCO**, la Póliza de Seguros, a su solo costo, en el entendido de que si **EL DEUDOR** dejare de renovarla **EL BANCO** está autorizado, sin estar obligado a ello, a hacer por cuenta de **EL DEUDOR** dicha renovación, debiendo éste cancelar los avances en que incurra **EL BANCO** en un plazo no mayor de treinta (30) días contados a partir de la fecha del requerimiento que efectúe **EL BANCO** a **EL DEUDOR**, y así como lo intereses convencionales establecidos en el presente contrato, en el entendido que la suma que por este concepto fueran avanzadas por **EL BANCO** devengarán intereses, conforme a las disposiciones establecidas en el artículo Segundo del presente contrato, serán exigibles a voluntad de **EL BANCO**, pudiendo éste en caso de no recibir el pago por parte de **EL DEUDOR** cargar dichas sumas al Préstamo. Las sumas que **EL BANCO** avance por tal concepto estarán garantizadas por la cesión y delegación de la póliza y por la garantía hipotecaria otorgada mediante el presente contrato.

PÁRRAFO. EL BANCO deberá entregar a **EL DEUDOR** el ejemplar de la póliza y todos los documentos relativos a la contratación de la póliza de seguros.

TASACIÓN: EL DEUDOR autoriza a **EL BANCO** a hacer tasaciones (cuando éste lo estime necesario o le sea requerido por cualquier organismo gubernamental) por peritos de los sugeridos y aprobados previamente por **EL BANCO**, del inmueble dado en garantía en virtud del presente contrato, así como cualquier otro que le sea accesorio; los gastos que ocasionen dichas tasaciones serán cargados directamente a la cuenta de **EL DEUDOR**. **EL BANCO** estará obligado, previo requerimiento de **EL DEUDOR**, a entregar a éste último, los documentos justificativos de las diligencias que generaron dichos gastos.

ARTÍCULO XIII PAGARÉ NOTARIAL

EL DEUDOR (COMPRADOR) suscribe un pagaré notarial a favor y orden de **EL BANCO**, el cual forma parte integrante de este Contrato.

ARTÍCULO XIV
SITUACIÓN DE EL DEUDOR (COMPRADOR)

EL DEUDOR (COMPRADOR) declara, reconoce y acepta que **EL BANCO** le ha otorgado el préstamo concedido en virtud del presente Contrato, en el entendido de que durante la vigencia del mismo, la situación financiera de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se mantendrá dentro de los niveles y parámetros exigidos por **EL BANCO** y conforme las políticas crediticias de la institución y la legislación vigente.

ARTÍCULO XV
FALLECIMIENTO

En caso de fallecimiento de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, sus sucesores y causahabientes responderán por todas y cada una de las obligaciones asumidas frente a **EL BANCO** en virtud del presente Contrato, siempre y cuando no se contrate seguro de vida o el mismo sea insuficiente para el saldo de lo adeudado.

ARTÍCULO XVI
DE LA TERMINACIÓN.

Sin perjuicio de los demás derechos conferidos mediante el presente Contrato a **EL BANCO**, la falta de pago a vencimiento de cualesquiera de las sumas que por concepto de capital, intereses, comisiones, que sean adeudadas por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** a **EL BANCO**, en virtud el préstamo otorgado resolverá de pleno derecho el presente Contrato sin necesidad de ninguna formalidad previa o requerimiento y, en consecuencia, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** perderá el beneficio del término y las condiciones de pago que se otorgan para el pago de los valores recibidos..

ARTÍCULO XVII
DE LAS CAUSAS DE TERMINACIÓN.

EL BANCO podrá por su voluntad exclusiva rescindir el presente Contrato, en cualquier momento antes del término sin comprometer su responsabilidad y sin necesidad alguna de formalidad judicial o extrajudicial, debiendo notificar esta decisión a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, si alguno de los siguientes sucesos ocurre:

- a) La suspensión de pagos, quiebra, insolvencia o acogimiento de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** a cualquier ley sobre insolvencia y liberación de deudores, ya sea a instancia de parte o de terceros, así como cualquier evento que a juicio de **EL BANCO** afecte la capacidad financiera de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** para cumplir satisfactoriamente con las obligaciones asumidas en el presente Contrato.
- b) La disminución del patrimonio de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** cuando, a juicio de **EL BANCO**, esa reducción coloque a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** en una situación financiera menos favorable que aquella que **EL BANCO** considere necesaria para la protección de su crédito y ponga en riesgo la recuperación del mismo en capital, intereses, comisiones o accesorios.
- c) La traba de embargo conservatorio, retentivo o ejecutorio contra cualquiera de los bienes de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, si dicho embargo no fuere levantado dentro de los treinta (30) días de trabado.
- d) La falsificación, falsedad o inexactitud de la documentación financiera, legal o de cualquier naturaleza suministradas por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** a **EL BANCO**, a los fines de suscripción del presente Contrato y otorgamiento del préstamo, así como la omisión u ocultación de cualquier información relativa a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, cuyo conocimiento por este último, hubiera

podido tener relevancia a los efectos de la decisión de **EL BANCO** de autorizar el otorgamiento del préstamo.

- e) El hecho de que, por cualquier motivo, la deuda asumida por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** en virtud del presente Contrato resultare de cualquier forma subordinada a cualquier otra deuda de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**.
- f) En general, el incumplimiento por parte de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato.

PÁRRAFO. En todos los casos de caducidad o pérdida del beneficio del término, **EL BANCO** notificará a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** el escenario en virtud del cual se exige el pago de la totalidad de las sumas adeudadas.

ARTÍCULO XVIII DE LOS GASTOS LEGALES

EL DEUDOR (COMPRADOR) se compromete a pagar o reembolsar a **EL BANCO** cualquier gasto que este incurra como consecuencia del presente Contrato, incluyendo gastos legales, de registro, impuestos, honorarios profesionales, costas y demás derechos y emolumentos originados como consecuencia del mismo. Previo al cobro de los gastos legales y gastos complementarios y a requerimiento de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, **EL BANCO** deberá presentar los documentos que evidencian las diligencias o acciones que los generaron.

PÁRRAFO. Salvo las costas de procedimiento y los establecidos por la legislación, tales como, pero no limitados a, impuestos y contribuciones, los gastos relativos a procesos judiciales o extrajudiciales necesarios para obtener el cumplimiento de la obligación, así como los correspondientes a formalización, estarán previstos en el tarifario. En todo momento **EL DEUDOR (COMPRADOR)** será informado sobre los costos que se incurra.

ARTÍCULO XIX DISPOSICIONES GENERALES.

Si alguna de las cláusulas del presente Contrato se prueba parcial o totalmente nula, por disposición legal o reglamentaria de la autoridad competente, por decisión judicial, extrajudicial de la jurisdicción competente, o por cualquier otro motivo, dicha nulidad afectará solamente la parte de dicha cláusula que se anula, y se considerará como si dicha cláusula o parte de la misma no se hubiese convenido. En todos los demás aspectos, este contrato se considerará completamente válido, y seguirá surtiendo sus mismos efectos, quedando libre de toda nulidad, afectación o perjuicio que interrumpa o entorpezca su ejecución y cumplimiento, y muy particularmente en cuanto todas y cada una de las obligaciones de pago asumidas por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** frente a **EL BANCO** en virtud del presente Contrato.

ARTÍCULO XX DISPENSA DE CUMPLIMIENTO

La dispensa por parte de **EL BANCO** de cualquier violación o falta de cumplimiento de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, con una cualquiera de las previsiones de este contrato y de las obligaciones asumidas en virtud del mismo no deberá ser considerada como una dispensa continua o una dispensa de cualquier otra violación o falta de cumplimiento en que pueda incurrir **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, frente a cualquier otra previsión u obligación asumida mediante el presente contrato, ni tampoco conllevará renuncia a los derechos terminación, indemnización o cualquier otro derecho que se consagre a favor de **EL BANCO** como consecuencia de dicho incumplimiento. Asimismo, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** declara, reconoce y acepta que **EL BANCO** se reserva el derecho de rescindir el presente contrato, en el caso de que incumpla con cualesquiera obligaciones que pudiese tener frente a **EL BANCO**, independientemente de que dicha

obligación específica haya sido asumida por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** en virtud del presente contrato o en virtud de otros acuerdos suscritos entre las partes.

ARTÍCULO XXI EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD

EL DEUDOR (COMPRADOR), declara, acepta y reconoce que **EL BANCO** actúa de conformidad con lo establecido por la ley, cuando le solicita asumir la responsabilidad, los costos o gastos (incluyendo sin limitación alguna, los honorarios de abogados, de conformidad con la Ley no. 302, y demás gastos legales y por concepto de otros servicios profesionales) incurridos por **EL BANCO** a nombre o en representación de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** cuando **EL BANCO**, sus ejecutivos y empleados se vean involucrados en cualquier reclamo, investigación, litigio o procedimiento legal que se entable en conexión con el presente Contrato o con cualquier otro documento relacionado, sus respectivas negociaciones, la preparación de la documentación pertinente, o la ejecución por parte de **EL BANCO** de cualquier derecho o recurso que le hubiese sido conferido al amparo de tales documentos, sea o no **EL BANCO** una de las partes implicadas en dicho reclamo, demanda, investigación, litigio o procedimiento legal. A requerimiento del cliente, **EL BANCO** presentará los documentos justificativos de la ejecución de las diligencias que generaron los gastos citados.

ARTÍCULO XXII CESIÓN DE CRÉDITO Y/O GARANTÍA

Queda expresamente convenido que **EL BANCO** podrá ceder el crédito emergente del préstamo otorgado en virtud del presente Contrato. En ese caso, se deberá notificar la cesión a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**.

ARTÍCULO XXIII DE LA AUTORIZACIÓN DE ACCESO A LA INFORMACIÓN CREDITICIA

EL DEUDOR (COMPRADOR), a través del presente Contrato, autoriza al Banco a acceder a la información crediticia y patrimonial de ésta que se encuentre registrada o contenida en los registros de Sociedades de Información Crediticia (SIC) de conformidad con lo previsto por la Ley No. 172-13, sobre Protección de Datos de Carácter Personal, a los fines de evaluar su condición crediticia. Esta autorización se mantendrá durante toda la vigencia del presente Contrato.

ARTÍCULO XXIV DE LA AUTORIZACIÓN DE SUMINISTRO DE LA INFORMACIÓN CREDITICIA

EL DEUDOR (COMPRADOR), a través del presente Contrato, autoriza al Banco a suministrar a las Sociedades de Información Crediticia (SIC) aquellas informaciones patrimoniales y extrapatrimoniales permitidas tanto por la Ley Monetaria y Financiera, No. 183-02, así como por la Ley No. 172-13, sobre Protección de Datos de Carácter Personal, la cual permitirá evaluar su condición crediticia. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** reconoce y acepta que el suministro de la referida información por parte del Banco y/o las Sociedades de información Crediticia (SIC), o por cualquier accionista, funcionario o empleado de éstas, no constituirá una violación al secreto bancario consagrado en el artículo 56 de la Ley Monetaria y Financiera, ni bajo ningún otro texto legal siempre que se realice de acuerdo a las disposiciones de la ley aplicable y en el escenario planteado por el presente artículo. En consecuencia, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** renuncia formal, expresa e irrevocablemente a ejercer cualquier acción, demanda o reclamación a fines de obtener una compensación en daños y perjuicios o cualquier otro tipo de sanción por la revelación de información autorizada mediante el presente acto, siempre y cuando no se trate de información inexacta remitida por **EL BANCO**.

ARTÍCULO XXIV
LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

Para todo lo no expresamente pactado en el presente contrato, las partes se remiten a las disposiciones de la Ley No. 183-02, Ley Monetaria y Financiero de la República Dominicana, los Reglamentos y los Instructivos que dicten la Junta Monetaria el Banco Central y la Superintendencia de Bancos, así como a las disposiciones del derecho común, las cuales regularán a título supletorio las relaciones entre las partes. Las partes convienen expresamente que todas las acciones judiciales derivadas de la ejecución de este acuerdo serán de la competencia exclusiva de los tribunales de la República Dominicana. No obstante lo anterior, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** tendrá el derecho de accionar o reclamar cualquier desacuerdo o controversia por las demás vías dispuestas por el ordenamiento legal.

ARTÍCULO XXV
NOTIFICACIONES Y ELECCIÓN DE DOMICILIO

Para todos los fines y consecuencias legales del presente contrato, las partes eligen domicilio en las direcciones que se han indicado en el presente documento, para cada una de ellas. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** deberá notificar por escrito a **EL BANCO** cualquier cambio de dirección. En ausencia de notificación alguna, todas las comunicaciones y notificaciones que realice **EL BANCO** por cualquier medio que estime pertinente, en el domicilio de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** que se indica en el presente acuerdo serán consideradas como regulares y válidas.

ARTÍCULO XXVI
ENTREGA DE TARIFARIO

El banco entregará a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** un tarifario de servicios, el cual reflejará en forma detallada los costos principales y accesorios del servicio contratado, y los conceptos cobrables que no se encuentren expresamente establecidos en este contrato, los cuales han sido previamente aceptados por **EL DEUDOR (COMPRADOR)**.

ARTÍCULO XXVII
DE LA PLANILLA DE AMORTIZACIÓN

A la firma del presente contrato y cada vez que la tasa pactada sea objeto de modificación **EL BANCO** entregará a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** la planilla de amortización a los fines de conocer detalladamente el número de cuotas que se deben cancelar, el interés que se paga por el préstamo, la amortización del préstamo y los saldos.

ARTÍCULO XXVIII
MECANISMO DE ACEPTACIÓN

Cualquier variación que se realice en el presente contrato a los aspectos reservados como variables (tasas, cargos, comisiones, fechas y lugares de pago, entre otros) deberá ser previamente aceptada por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** previo a la realización del cambio. En caso de transcurrir el plazo acordado y no haber objeción por parte de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, esto puede interpretarse como una aceptación. Sin embargo, en los casos de implementación de nuevos cargos, comisiones y servicios o establecimiento de nuevas obligaciones, el consentimiento debe manifestarse de forma expresa.

HECHO Y FIRMADO en cuatro (4) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes y otro para el Notario actuante, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Republica Dominicana, a los _____ (__) días del mes de _____ del año dos mil ____ (201_).

POR EL BANCO:

POR EL DEUDOR (COMPRADOR):

XXXXXXXXXXXXXXXX

POR EL VENDENDOR:

XXXXXXXXXXXXXXXX

YO, _____, Abogado Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, Matricula No. _____, **CERTIFICO Y DOY FE** de que las firmas que aparecen en el documento que antecede, fueron puestas en mi presencia por sus libres y expresas voluntades por los señores _____ y _____, de generales que constan, personas a quienes declaro conocer y quienes me han declarado que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos los actos de sus vidas, tanto públicos como privados. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, _____ (__) días del mes de ____ del año dos mil _____ (201_).

NOTARIO PÚBLICO