

CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA.

=====

MATRICULA :

DESIGNACION CATASTRAL:

MEJORAS :

=====

ENTRE: DE UNA PARTE: La **ASOCIACION ROMANA DE AHORROS Y PRESTAMOS, RNC 4-12-00016-9, Registro Mercantil No. 3576LR**, constituida y organizada conforme a la Ley No.5897, sobre ASOCIACIONES DE AHORROS Y PRESTAMOS, de fecha 14 de MAYO DE 1962, regulada por la Ley Monetaria y Financiera No.183-02 de fecha 21 de Noviembre del año Dos Mil Dos (2002), con asiento social y Oficina Principal en el Edificio No.40, de la calle Francisco Xavier del Castillo Márquez a esquina Duarte, de la ciudad de La Romana, República Dominicana, debidamente representada en este Acto por su Gerente General (nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil, profesión, portador de la cédula de identidad y electoral número ____ y domicilio (solo la ciudad), Rep. Dom, el cual actúa autorizado por Resolución del Consejo de Directores de dicha Asociación, adoptada el día () del mes de del **AÑO DOS MIL (20)**, y quien en lo adelante se denominará **LA ACREEDORA HIPOTECARIA;**

DE OTRA PARTE, PARA PERSONAS JURIDICAS:

(Nombre de la Institución, organizada y existente conforme a las Leyes de la República Dominicana, con su domicilio social principal ubicado en (dirección completa), RNC _____, debidamente representada en este contrato por (generales del representante: nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil, profesión, portador (a) de la cédula de identidad y electoral número ____ o pasaporte No. ____, e ID No. ____, si es extranjero y domicilio – dirección completa, quien en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará _____.

PARA PERSONAS FISICAS:

Nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil (si es casado especificar las generales del (de la) conyugue y la firma del (de la) mismo (a), esto último al final del acto firmando, reconociendo y consintiendo la deuda), profesión, portador (a) de la cédula de identidad y electoral número ____ o pasaporte No. ____, o ID No. ____, si es extranjero y domicilio – dirección completa, quienes en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominarán: **LOS DEUDORES COMPRADORES**

DE OTRA PARTE, PARA PERSONAS JURIDICAS:

(Nombre de la Institución, organizada y existente conforme a las Leyes de la República Dominicana, con su domicilio social principal ubicado en (dirección completa), RNC _____, debidamente representada en este contrato por (generales del representante: nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil, profesión, portador (a) de la cédula de identidad y electoral número ____ o pasaporte No. ____, e ID No. ____, si es extranjero y domicilio – dirección completa, quien en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará _____.

PARA PERSONAS FISICAS:

(Nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil (si es casado especificar las generales del (de la) conyugue y la firma del (de la) mismo (a), esto último al final del acto

CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA.

firmando, reconociendo y consintiendo la deuda), profesión, portador (a) de la cédula de identidad y electoral número ____ o pasaporte No. ____, o ID No. ____, si es extranjero y domicilio – dirección completa, quienes en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominarán: **LOS VENDEDORES**;

SE HA CONVENIDO Y PACTADO EL SIGUIENTE CONTRATO DE VENTA Y PRESTAMO

PRIMERO: LOS VENDEDORES, por medio del presente Acto, VENDEN, CEDEN Y TRASPASAN, con todas las garantías legales de derecho:

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

SEGUNDO: LOS VENDEDORES declaran que son propietarios de manera absoluta del inmueble mencionado y su derecho de propiedad lo justifica por el Certificado de Título emitido en fecha _____, Asimismo, declaran bajo la fe de juramento, que el inmueble objeto de esta Venta, no ha sido requerido para fines de inscripción Judicial y que, además, se encuentra libre de carga, servidumbre y gravámenes de cualquier especie, que no sean los que a continuación se indican.

TERCERO: El precio de la presente venta ha sido fijado en la suma de: **(PRECIO DE VENTA EN LETRAS Y NUMEROS)**, que **LOS VENDEDORES** declaran haber recibido a su entera satisfacción de parte de **LOS DEUDORES COMPRADORES**, por lo que con la firma de este Acto le otorgan formal recibo de descargo y finiquito de la indicada suma.

CUARTO: LOS DEUDORES COMPRADORES declaran haber recibido de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, en calidad de Préstamo, la cantidad de: **(MONTO A PRESTAR EN LETRAS Y NUMEROS)**.

Las sumas desembolsadas, a partir de sus entregas, devengarán intereses de un _____ (%) **POR CIENTO ANUAL**. Calculado sobre un año base de 360 días, sobre el saldo insoluto, a partir del desembolso del préstamo.

Es expresamente convenido entre las partes, que los intereses podrán aumentar o disminuir cuando **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** lo determine de acuerdo con las condiciones del mercado y el costo del dinero. Asimismo, las partes acuerdan que, en caso de producirse un cambio en la tasa de interés indicada anteriormente, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** lo comunicara por escrito a **LOS DEUDORES COMPRADORES** con al menos 30 días de antelación, a la ocurrencia al mismo por ante cualquier medio escrito, incluyendo volantes de pago, mensajes de textos SMS, correos electrónicos entre otros. La tasa podrá ser revisada periódicamente conforme a lo consignado anteriormente.

QUINTO: De que **LOS DEUDORES COMPRADORES** se **OBLIGAN** a pagar a **LA ACREEDORA** el capital adeudado, en un plazo de _____ (), todos los meses, a partir de _____ del año _____ (____), mediante el pago de ____ (____) cuotas fijas, mensuales, iguales y consecutivas, contentivas de intereses, la correspondiente amortización al capital y la duodécima parte del monto correspondiente a la prima de seguro a que se hace referencia en la cláusula _____ por la suma de: _____ (**RD\$**____). El día exacto del pago (30 días contados a partir del desembolso) que le será informado a **LOS**

CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA.

DEUDORES COMPRADORES, mediante la correspondiente Carta de Primer Pago, Tabla de Amortización, tarifario y Copia del presente Contrato que le entregará **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**.

PARRAFO I: Cada pago de una cuota comprenderá el pago del interés que corresponda al mes, la amortización de parte del saldo insoluto del capital prestado y duodécima parte del costo de la póliza de seguros. **LOS DEUDORES COMPRADORES** efectuarán el pago de la cuota a vencimiento y sin demora alguna, en el asiento social de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, sin necesidad de ningún requerimiento, en el entendido de que la falta de cancelación de 2 cuotas consecutivas dará lugar a **LOS DEUDORES COMPRADORES**, a perder el beneficio del término y las condiciones de pagos que se le otorga a este convenio para la cancelación de la suma adeudada. Sin embargo, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** se reserva el derecho y la facultad de aceptar el pago de cualquier cuota con posterioridad a la fecha de pago aquí estipulada, sin que ello implique caducidad alguna del derecho de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, de exigir el pago total del valor de las cuotas. Asimismo, las cuotas anteriormente indicadas deberán ser pagadas a través de cheques girados a nombre de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, en efectivo, transferencias electrónicas u otros medios que **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** le ofrezca en el futuro, sin necesidad de requerimiento alguno.

PARRAFO II: Se estipula también, que si el pago de una o mas cuotas se realizara después de la fecha en la cual es (son) pagaderas (s), **LOS DEUDORES COMPRADORES** estarán obligados a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** por cada mes o fracción de mes en retraso y a título de clausula penal y como indemnización por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento, un Cuatro (4%) sobre el monto de la (s) cuota (s) atrasada (s), sin necesidad de intervención judicial alguna.

PARRAFO III: Sin embargo, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** acuerda aceptar el pago completo de cualquier cuota, sin esta penalidad, siempre que éste se efectúe dentro del mes, contado a partir de la fecha en que la cuota señalada en el Acápite **QUINTO** de este Contrato es pagadera. **LOS DEUDORES COMPRADORES** pagarán con la cuota, la duodécima parte del monto correspondiente a las Primas de Seguros a que se hace referencia en la **Cláusula Octava**.

SEXTO: **LOS DEUDORES COMPRADORES** podrán efectuar pagos extraordinarios a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** en adición a la cuota estipulada en el presente contrato, quedando a opción de **LOS DEUDORES COMPRADORES** la decisión de aplicar el reajuste a la cuota mensual del préstamo, o disminuir el plazo pactado en el presente contrato, en consecuencia, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** deberá entregar a **LOS DEUDORES COMPRADORES** la nueva tabla de amortización. Es igualmente convenido que Cualquier pago hecho dentro de un mes será considerado, para los fines de acreditar a la amortización y reducir el saldo insoluto, como si dicho pago fuera hecho el último día del mismo mes, de modo que queda eliminado el cálculo de intereses sobre fracciones de meses. Se establece, asimismo que, si el pago de una cuota relativa a este Contrato coincide con un día feriado, éste se realizará el primer día hábil.

SEPTIMO: Queda concertado, que **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** aplicara cualquier valor que reciba de **LOS DEUDORES COMPRADORES**, por cuenta y autorización de estos, en el siguiente orden: a) Para cubrir cualquier pago hecho de parte de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** por cuenta de **LOS DEUDORES COMPRADORES**; b) Para cubrir cualquier obligación en la cual **LOS DEUDORES COMPRADORES** hayan incurrido por concepto de la penalidad contractual antes mencionada; c) Para cubrir cualquier suma a que **LOS DEUDORES COMPRADORES** estén

CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA.

obligado por concepto de Intereses sobre la deuda Hipotecaria; y d) Finalmente, la suma restante se destinará para la amortización del capital.

OCTAVO: LOS DEUDORES COMPRADORES reconocen que es condición indispensable y causa de resolución contractual, que sean incluidos en una Póliza de Seguros contra riesgo de fallecimiento y por el presente documento autorizan a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** a incluirlos, entendiendo que deben llenar los requisitos de asegurabilidad exigidos en la Póliza colectiva de vida decreciente, elegida por **LOS DEUDORES COMPRADORES**, del listado de al menos tres (3) aseguradoras que será proporcionado por **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, recayendo sobre esta la obligación de formalizar la inclusión (previa admisibilidad), debiendo **LOS DEUDORES COMPRADORES** firmar los documentos requeridos para su inclusión, de ser el caso, cuyo valor asegurado individual, en caso de ocurrir la muerte de uno de **LOS DEUDORES COMPRADORES**, será en ese momento igual al saldo insoluto que tendría el préstamo de no existir cuotas vencidas. Dicha Póliza es el número _____,

a) Póliza contra Riesgo de Fallecimiento, expedida por la Compañía -----, por la suma de -----.

En lo relativo a la Póliza contra Riesgos de Fallecimiento, **LOS DEUDORES COMPRADORES** consienten en liberar de toda responsabilidad a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** y por lo tanto aceptan que sea exigible la presente Hipoteca a sus herederos y/o causahabientes si por su negligencia o faltas solamente imputables a ellos, la Compañía Aseguradora no los acepta como riesgo asegurable, por causas tales como no haberse sometido a los requisitos de Exámenes Médicos, análisis y cualesquiera otras pruebas requeridas a estos fines por la Compañía Aseguradora, indispensables para evaluar y asegurar el riesgo. Todo ello previo a la entrega de un listado con los requisitos que han de cumplir **LOS DEUDORES COMPRADORES**, para la aceptación de la compañía aseguradora.

En relación con la **HIPOTECA** que garantiza el préstamo objeto del presente contrato, **LOS DEUDORES COMPRADORES** reconocen que es condición indispensable y causa de resolución contractual, que el inmueble que constituye la garantía quede asegurado bajo una Póliza Colectiva contra Incendio y Terremoto, sobre la cual **LOS DEUDORES COMPRADORES** autorizan a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** a incluirlos, entendiendo que deben llenar los requisitos de asegurabilidad exigidos en la Póliza, elegida por **LOS DEUDORES COMPRADORES**, del listado de al menos tres (3) aseguradoras que será proporcionado por **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, recayendo sobre esta la obligación de formalizar la inclusión (previa admisibilidad), debiendo **LOS DEUDORES COMPRADORES** firmar los documentos requeridos para su inclusión, de ser el caso, en el entendido de que **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** es beneficiaria. La Póliza debe cubrir los riesgos de incendio, terremoto y/o temblor de tierra, huracán, ciclón, tornado, manga de viento, daños por agua a consecuencia de inundación y ras de mar, motín y huelga, daños maliciosos, daños por naves aéreas, y vehículos terrestres, daños por humo y por agua accidental, granizos, remoción de escombros, colapso de estructura, pérdida o daños causados a los edificios y sus instalaciones que se originen por robo con violencia, cobertura que entra en vigor a partir de la fecha de este contrato. El detalle de la cobertura de la referida Póliza, por sus especificaciones, es entregado, a **LOS DEUDORES COMPRADORES** en esta misma fecha la cobertura de dicha póliza, podría hacerse extensiva para cubrir otros riesgos que en la misma son considerados riesgos opcionales. Dicha póliza es la No. _____

CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA.

a) Póliza contra Incendio y Terremoto, expedida por la Compañía _____, por la suma de: _____.

Esta Póliza de Incendio y Terremoto, a conveniencia de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** y de acuerdo con los Planos y especificaciones presentados para la aprobación de este Préstamo y ubicación del Inmueble, puede ser ampliada en su cobertura, para cubrir los riesgos contra Ciclón, Ras de Mar, Rayo y/o Explosión, etc., con la simple notificación de éste a la Compañía Aseguradora, en tal sentido; constituyendo esto un acrecentamiento a la obligación arriba consentida por **LOS DEUDORES COMPRADORES**.

Las Pólizas ya descritas son delegadas por **LOS DEUDORES COMPRADORES** a favor de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, y con el fin específico de proteger el pago de la acreencia en caso de fallecimiento del titular, así también con el fin de proteger el Inmueble y sus mejoras y demás objetos que se describen en la **Cláusula Octava**, entendiéndose que en dichas Pólizas se hará constar la delegación operada, así como su aceptación por la Compañía Aseguradora. **LOS DEUDORES COMPRADORES** se comprometen formalmente a mantener la vigencia de las referidas Pólizas mediante el pago de las primas hasta la radiación de la hipoteca consentida en este acto.

LOS DEUDORES COMPRADORES con la firma del presente contrato, en señal de aceptación y conformidad se comprometen a pagar en adición a los intereses y la correspondiente amortización al capital (según tabla de amortización), la duodécima parte del monto correspondiente a las primas de las pólizas indicadas anteriormente, quedando entendido que la suma a que asciendan dichas duodécimas partes, podrán ser modificadas, en caso de que las primas de los seguros contratados sufran variación. Cualquier cambio en dichas pólizas, será informado por escrito a **LOS DEUDORES COMPRADORES**, con 30 días de antelación a la fecha efectiva de implementación.

En caso de muerte de uno o ambos **DEUDORES COMPRADORES** estando al día en el pago de las cuotas mensuales y al recibo la indemnización correspondiente, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** la aplicara a cancelar el balance del préstamo. En caso de que **LOS DEUDORES COMPRADORES** no estuviesen, en el momento de ocurrir su muerte, al día en el pago de dichas cuotas **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** aplicara la indemnización correspondiente, al recibo de la misma, a amortizar el balance del préstamo quedando los herederos o causahabientes de **LOS DEUDORES COMPRADORES** obligados a pagar las cuotas atrasadas y todos sus accesorios hasta que el préstamo quede totalmente saldado

Asimismo, **LOS DEUDORES COMPRADORES** reconocen y aceptan que **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** es la Administradora de las referidas Pólizas, en virtud de la delegación operada, las cuales quedan subrogadas en su favor, como una garantía para beneficiarse del Préstamo Hipotecario, al amparo de las Leyes Nos.5894 y 5897, de fechas 12 y 14 de MAYO de 1962 y sus respectivos Reglamentos, dictados para su aplicación, teniendo **LOS DEUDORES COMPRADORES**, el derecho a solicitar cualquier información que requiera sobre la administración de las Pólizas a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**.

LA ACREEDORA HIPOTECARIA declara que no se opone, ni objeta que **LOS DEUDORES COMPRADORES** adquieran por sus propios medios y con distintas Compañías Aseguradoras, otras Pólizas con coberturas más amplias de riesgo, en adición a las que se indican en este

CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA.

Contrato, para dar así una mejor y mayor protección al Inmueble y sus mejoras que sirven de garantía al Préstamo, ya que esta forma de coaseguro, constituirá una prudente decisión de **LOS DEUDORES COMPRADORES**, de asegurar el Inmueble puesto en garantía a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, de forma y por montos adicionales que le garanticen un retorno de su inversión, en caso de siniestro. Es prudencia, como lo sería el ejercicio de un buen Padre de Familia, que **LOS DEUDORES COMPRADORES** evaluarán periódicamente con su Compañía Aseguradora, los montos asegurados de manera adicional, con el fin de que estén cubiertas las mejoras y anexos, así como la plusvalía que en el transcurso del Préstamo pueda recibir el Inmueble Hipotecado, por los efectos naturales de la actualización de los precios que rijan la Industria de la Construcción. **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** no asume ninguna responsabilidad frente a la Compañía que asegure los Riesgos Adicionales.

El incumplimiento por parte de **LOS DEUDORES COMPRADORES** de cualquiera de los compromisos aquí contraídos por **LOS DEUDORES COMPRADORES** dará lugar a las caducidades y a las consecuencias previstas en la Cláusula Tercera, párrafo C de este Contrato.

LOS DEUDORES COMPRADORES reconocen y aceptan que las referidas Pólizas son contratadas por el plazo estipulado para el presente préstamo y serán renovables anualmente, o en su defecto, si el crédito es saldado antes de su vencimiento inmediatamente quedarán sin efecto las coberturas.

En el entendido de que cada vez que sean renovadas las Pólizas, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** se obliga a entregar a **LOS DEUDORES COMPRADORES** la nueva Póliza, así como todos los documentos relativos a su contratación.

NOVENO: Se establece, asimismo, que, para la seguridad y garantía legal del pago de la suma prestada, de los Intereses que ésta devenga, así como de las demás obligaciones que por el presente Contrato asume **LOS DEUDORES COMPRADORES**, los mismos otorgan, libre y voluntariamente, en favor de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, quien acepta, **una HIPOTECA EN PRIMER RANGO**, sobre el Inmueble de su propiedad, que se describe a continuación:

(DESCRIPCION DEL INMUEBLE)

PARRAFO I: **LOS DEUDORES COMPRADORES** por medio del presente documento otorgan su autorización para que, una vez inscrita la hipoteca en primer rango a favor de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, el Registro de Títulos de _____ proceda a entregar los Certificados de Títulos correspondiente a los propietarios, junto a la Certificación de Acreedor, a la Notario Actuante o a la persona que **LA ASOCIACION ROMANA DE AHORROS Y PRESTAMOS** designe. Queda entendido entre las partes, que **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** se compromete y obliga a entregar a **LOS DEUDORES COMPRADORES**, a su primer requerimiento, el Certificado de Título del Dueño (propietario).

PARRAFO II: Por éste mismo documento **LOS DEUDORES COMPRADORES**, otorgan **PODER** tan amplio y suficiente como en derecho fuere necesario al representante de la **ASOCIACION ROMANA DE AHORROS Y PRESTAMOS**, para que pueda válidamente realizar todas las gestiones que sean necesarias por ante la oficina de la Dirección General de Impuestos Internos, como son: inscripción si es necesario, solicitar y retirar certificación de IPI, realizar el pago de hipoteca, entre otras actuaciones que se requieran para la Inscripción de la presente Hipoteca.

CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA.

Cuando se realicen estas gestiones, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** a requerimiento de **LOS DEUDORES COMPRADORES** le hará entrega de los documentos que justifiquen la ejecución de las diligencias realizadas.

Queda acordado entre las partes, que el derecho de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** no es solamente sobre el Inmueble y sus mejoras precedentemente descritas, sino que también recae sobre los Equipos susceptibles de traslados o desmontaje, tales como: Inodoros, Lavamanos, Bidés, Lámparas, Puertas, instalaciones de Agua, Eléctricas y Sanitarias.

DECIMO: La **HIPOTECA EN PRIMER RANGO** aquí consentida, no solamente grava las construcciones y mejoras actualmente Existentes en el Inmueble puesto en garantía en las **CLAUSULAS PRIMERA Y NOVENA** de este Contrato, sino, además, las que en lo sucesivo se construyan, realicen o edifiquen en el mismo, por el actual dueño, sus herederos, cesionarios o causahabientes.

DECIMOPRIMERO: **LOS DEUDORES COMPRADORES** se comprometen frente a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, a cumplir con las estipulaciones siguientes:

a) Darle aviso inmediato por Correo Certificado, acerca de cualquier daño material, que por fuego u otro accidente sufra el Inmueble y sus mejoras;

b) Mantener, conservar y cuidar esmeradamente el Inmueble, edificaciones y otras mejoras que garantizan la **HIPOTECA EN PRIMER RANGO** consentida en este Acto, como lo haría un buen Padre de Familia, y a no permitir que se lleve a cabo ningún acto de deterioro del mismo, obligación que se mantendrá a su cargo, aún en el caso de que alquile el Inmueble;

c) A no vender, ni ceder, ni traspasar a persona alguna, el Inmueble hipotecado; ni constituir gravamen, ni servidumbre sobre el mismo, sin el previo consentimiento por escrito de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**;

d) A pagar los gastos que se originen en ocasión de la inscripción de la Hipoteca que se otorga, así como los de la cancelación de la misma a su vencimiento (de acuerdo a lo estipulado en el artículo Decimo Sexto y en el tarifario que **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** entrega a **LOS DEUDORES COMPRADORES** a la firma del presente contrato, estableciéndose además, que la violación por parte de **LOS DEUDORES COMPRADORES**, de las obligaciones asumidas en este Convenio, así como su declaratoria de quiebra, producen de pleno derecho la caducidad del término acordado y hacen exigible la presente Hipoteca, pudiendo **LA ACREEDORA** proceder a su ejecución, mediante las vías legales correspondientes, previa notificación por escrito a **LOS DEUDORES COMPRADORES**. El retardo de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** en el ejercicio de estos derechos no implica, en modo alguno, renuncia o caducidad de los mismos.

DECIMOSEGUNDO: **LOS DEUDORES COMPRADORES** aceptan y se comprometen a cumplir con todas las obligaciones puestas a su cargo en este Contrato, en el entendido de que las mismas son indivisibles y en consecuencia, la **HIPOTECA EN PRIMER RANGO** que otorgan en favor de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, podrá ser ejecutable individualmente por la totalidad del saldo deudor, contra cualesquiera de sus herederos o causahabientes.

DECIMOTERCERO: **LOS DEUDORES COMPRADORES**, para beneficiarse del término y

CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA.

condiciones que se le otorgan para el pago de la suma adeudada, se comprometen a satisfacer mensualmente, de manera continua y sucesiva, a partir de la fecha del cumplimiento de la primera obligación, un interés del ----- (**---%**) **ANUAL**, sobre el monto del saldo insoluto que corresponda, el cual será computado a partir de la fecha del desembolso.

DECIMOCUARTO: **LOS DEUDORES COMPRADORES** se obligan a pagar a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, a la firma de este Contrato el monto total de los Honorarios Legales causados con motivo de este Préstamo, de acuerdo al tarifario anexo, el valor de Ley para el pago de los impuestos de inscripción de la **HIPOTECA EN PRIMER RANGO** que por este mismo Acto se otorga, y el monto total de las Primas de Seguros consignadas en la **Cláusula Novena**. Autorizando a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** a descontar directamente el monto total de estos valores con cargo al primer desembolso.

DECIMOQUINTO: Es obligación de **LOS DEUDORES COMPRADORES**, realizar los pagos acordados en el artículo quinto del presente contrato, a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, en caso de incumplimiento esta última podrá perseguir su pago por las vías legales correspondientes las sumas de dinero que tenga que pagar por concepto de Gastos y Honorarios ocasionados en cualquier Actuación Judicial o Extrajudicial que realice en torno al presente Contrato, por considerarlas necesarias o útiles a la preservación de sus derechos.

PARRAFO I: LOS DEUDORES COMPRADORES se comprometen formalmente a pagar los costos y las tarifas aplicables al presente contrato para su formalización, acorde a la política vigente de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, la cual es informada por escrito al momento de la firma del presente contrato, a través del Tarifario (anexo), así como los de inscripción, sellos e impuestos correspondientes y cualesquiera otros que sean consecuencia de la presente operación, incluyendo los intereses por la suma desembolsada hasta la fecha en que inicia el conteo de su primera cuota, conforme se establece en la hoja de cálculo de liquidación del préstamo, anexa al presente contrato; por lo que, si dichos gastos y honorarios indicados anteriormente, relativos a la formalización de la presente operación, no han sido pagados antes o en ocasión de la firma del presente contrato, **LOS DEUDORES COMPRADORES** autorizan a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** a descontar los mismos directamente de la suma prestada, con cargo al desembolso, debiendo **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** presentar a requerimiento de **LOS DEUDORES COMPRADORES** la documentación que evidencia la ejecución de las diligencias que originaron los gastos enunciados.

PARRAFO II: Las variaciones que se produzcan en los costos y tarifas establecidas en el Tarifario (anexo), en virtud de las revisiones periódicas que le hiciera **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, serán previamente informadas por escrito a **LOS DEUDORES COMPRADORES** de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

PARRAFO III: En caso de que por cualquier razón **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** se vea precisada a apoderar abogados para el cobro de las sumas adeudadas, **LOS DEUDORES COMPRADORES** se comprometen a pagar los honorarios y gastos legales de tales abogados, siempre y cuando los honorarios no excedan de un treinta por ciento (30%) de las sumas recuperadas, incluyendo capital, intereses y demás accesorios estipulados en el presente contrato, debiendo presentar, a requerimiento de **LOS DEUDORES COMPRADORES**, la documentación que evidencie la ejecución de las gestiones realizadas, así como también, de ser el caso, aquellos gastos y honorarios que se deriven de acciones judiciales, administrativas,

CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA.

entre otras, ejercidas por **LOS DEUDORES COMPRADORES** en contra de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, que tenga por objeto el presente contrato, en cuyo caso, **LOS DEUDORES COMPRADORES** reconocen que dichos gastos y honorarios que originen tales acciones, serán adicionados al monto adeudado; la adición de estos costos al monto adeudado no implicará la aplicación de interés, sobre estos últimos.

Es obligación de **LOS DEUDORES COMPRADORES**, pagar a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** quien podrá perseguir su pago por las vías legales correspondientes- las sumas de dinero que tenga que pagar por concepto de Gastos y Honorarios ocasionados en cualquier Actuación Judicial o Extrajudicial que realice en torno al presente Contrato, por considerarlas necesarias o útiles a la preservación de sus derechos.

DECIMOSEXTO: Las partes convienen que serán causas de rescisión de este Contrato, produciendo de pleno derecho la caducidad del término acordado, haciéndose exigible y ejecutable la **HIPOTECA EN PRIMER RANGO** que se otorga, las siguientes:

a) La falta de registro del presente Contrato en la forma que determine la Ley, o sea, en la Oficina del Registrador de Títulos correspondiente, siempre y cuando esto sea causado por una falta imputable de **LOS DEUDORES COMPRADORES**;

b) Alquilar la propiedad hipotecada, sin el previo consentimiento por escrito de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**;

c) El hecho de afectar el Inmueble hipotecado con una deuda no relacionada con la presente hipoteca, sin el previo consentimiento por escrito de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**;

d) El hecho de establecer en el Inmueble y/o la vivienda hipotecada, cualquier Comercio de expendio de Licor, Venta al Detalle o cualquier otro tipo de Establecimiento Comercial, sin el previo consentimiento por escrito de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, o la instalación de un Negocio inmoral e ilícito que atente contra el orden, la moral y las buenas costumbres.

e) El atraso de dos (2) cuotas consecutivas, dará lugar a la rescisión del contrato, haciéndose exigible la cancelación de la deuda, ya que es obligación de **LOS DEUDORES COMPRADORES** realizar los pagos en las fechas fijadas

El retardo de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** en ejercer sus derechos, de conformidad con este Artículo, no implicará, en modo alguno, renuncia o caducidad de tales derechos.

DECIMOSEPTIMO: Queda convenido que, sin que sea necesario suscribir ningún acuerdo o cualquier otra manifestación de voluntad adicional de las partes, que **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** podrá modificar en cualquier momento la cuota mensual de capital e interés atendiendo a los cambios en la tasa de interés de conformidad a sus políticas vigentes, así como las condiciones del contrato, tales como los gastos y penalidades aplicables al crédito, incluidos en el tarifario (anexo) así como el (los) seguro (s) indicado (s) en la hoja de cálculo de liquidación del préstamo la cual se anexa.

Los cambios indicados precedentemente podrán aplicarse, previa comunicación a **LOS DEUDORES COMPRADORES**, en uno o más de los siguientes casos:

CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA.

I) Por disposición de la Ley o como consecuencia de normas o disposiciones que adopten las autoridades correspondientes;

II) Por decisiones comerciales internas; y,

III) Por variación de la clasificación de riesgo mayor en que pudieran incurrir unilateralmente **LOS DEUDORES COMPRADORES.**

a) Para los efectos establecidos anteriormente, salvo en lo previsto en el inciso I) precedente, que tendrá aplicación inmediata sin requerir comunicación previa, conforme la entrada en vigencia de la normativa relacionada, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** deberá comunicar por escrito la modificación a **LOS DEUDORES COMPRADORES** con una anticipación no menor de treinta (30) días calendario a la fecha de entrada en vigencia, incluyendo el establecimiento de nuevas tarifas u obligaciones.

b) 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 notificada a **LOS DEUDORES COMPRADORES** previo a la realización del cambio, en la forma dispuesta en el artículo párrafo anterior. En caso de transcurrir el plazo acordado y no haber objeción por parte de **LOS DEUDORES COMPRADORES**, esto se interpretará como una aceptación. Sin embargo, en los casos de implementarse nuevos cargos, comisiones y servicios o establecimiento de nuevas obligaciones, el consentimiento debe manifestarse de forma expresa.

c) En caso de que **LOS DEUDORES COMPRADORES** presenten objeción a las variaciones comunicadas por **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** o al establecimiento de nuevas tarifas u obligaciones, dentro del plazo indicado en el literal A (artículo decimoséptimo), este podrá dar por terminado el presente contrato por decisión unilateral, no aplicándole la penalidad establecida en el artículo quinto del presente contrato, debiendo proceder al pago de lo adeudado y cumplir con las demás obligaciones que pone a su cargo el presente contrato.

d) La disminución de la tasa de interés, al momento de la revisión, será aplicada por **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, siempre que la categoría de riesgo del crédito sea "A", determinada siguiendo lo establecido en las disposiciones legales vigentes, quedando a opción de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** aplicar la disminución cuando la clasificación de riesgo resulte mayor.

e) Las nuevas tasas de interés que fuesen establecidas se aplicaran al saldo insoluto del préstamo a partir del trigésimo primer día en que **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** comunique por escrito la modificación a **LOS DEUDORES COMPRADORES**, sin necesidad de suscribir ningún acuerdo o cualquier otra manifestación adicional de las partes.

PARRAFO I: LOS DEUDORES COMPRADORES reconocen y aceptan:

a) Que mediante el Reglamento de Evaluación de Activos (REA) dictado por la Junta Monetaria en fecha 28 de Septiembre de 2017, así como sus modificaciones, se establecieron normas bancarias con relación a las facilidades crediticias otorgadas por las entidades de intermediación financiera para regular el comportamiento, la capacidad de pago de los deudores, el nivel de las garantías y la calidad de dichas facilidades; b) Que de acuerdo a lo

CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA.

dispuesto por el señalado reglamento, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** tiene la obligación de constituir provisiones de acuerdo al grado del deterioro que sufran los créditos concedidos; c) Que el incumplimiento de las obligaciones puestas a cargo de **LOS DEUDORES COMPRADORES** en virtud del presente contrato puede afectar las cuentas de resultado de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**; y, d) Que en tal virtud, **LOS DEUDORES COMPRADORES** reconocen y se comprometen a proveer a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** de garantías reales, en caso de que la clasificación de su crédito baje de categoría "B", así como a pagar a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** un incremento de la tasa de interés pactada relativa al crédito, lo cual le será comunicado por escrito el costo del monto de la provisión que esta se vea obligada a hacer en relación con el préstamo de que se trata, calculado sobre la base de la tasa de interés pactada, en el entendido de que esta compensación es adicional a los demás costos financieros previstos para el préstamo.

PARRAFO II: LOS DEUDORES COMPRADORES declaran bajo fe del juramento que toda la información suministrada por ellos, en el presente contrato, es verdadera, así como que conocen las consecuencias legales, tanto nacionales como internacionales, que podrían acarrearle en caso de perjurio, falsedad y/o inexactitud de las declaraciones contenidas y efectuadas, bajo la fe del juramento, en este contrato y/o en violación de la Ley de cumplimiento fiscal de cuentas en el extranjero (Foreign Account Tax Compliance Act-Fatca)

PARRAFO III: LOS DEUDORES COMPRADORES se obligan a cumplir con el artículo 64 de la Ley No. 155-17 de fecha 01 de junio 2017, Contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo, en lo relativo a la prohibición a toda persona, física o moral, de liquidar o pagar, así como aceptar la liquidación o el pago de actos u operaciones mediante el uso de efectivo, monedas y billetes, en moneda nacional o cualquier otra, por encima de los umbrales establecidos en este (por tipo de transacciones), considerando las Resoluciones del Comité Nacional Contra el Lavado de Activos, que correspondan a la indexación de cualesquiera de estos umbrales.

PARRAFO IV: LOS DEUDORES COMPRADORES autorizan a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** a suministrar y solicitar a los Buró de Información Crediticia instituidos conforme a las disposiciones de la Ley 172-13, la información crediticia necesaria a los fines de permitir la evaluación de créditos por parte de aquellas Entidades de Intermediación Financiera suscritas a dichos centros de información. **LOS DEUDORES COMPRADORES** reconocen y aceptan que el suministro de la referida información por parte de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** y/o los centros de información crediticia, o por cualquier socio, funcionario o empleado de una de éstas, dentro del marco de las estipulaciones de la antes mencionada Ley 172-13, no constituirá una violación del secreto profesional de acuerdo al artículo 377 del Código Penal. Asimismo, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** reconoce que sólo podrá divulgar información crediticia de **LOS DEUDORES COMPRADORES** en adición a los Buró de Información Crediticia, a las autoridades competentes: Superintendencia de Bancos, el Banco Central, Autoridad Tributaria y a los órganos jurisdiccionales o en cumplimiento de las disposiciones reguladoras de la prevención del lavado de activos, en cumplimiento de las disposiciones del inciso b) del artículo 56 de la Ley Monetaria y Financiera, número 183-02. En consecuencia, renunciamos formal y expresamente a ejercer cualquier acción, demanda o reclamación a fines de obtener una compensación en daños y perjuicios por la búsqueda, revelación de información o por haber suministrado una información inexacta, siempre y cuando dicha información inexacta no haya sido suministrada por **LOS DEUDORES COMPRADORES**, en cumplimiento de las

CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA.

disposiciones legales precedentemente indicadas. Igualmente autorizamos a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** a que consulte en todo momento, cualquier registro público o privado a los fines de validación de su identidad, información laboral, crediticia, policial y judicial, en especial la consulta en el padrón electoral de la Junta Central Electoral.

PARRAFO V: LOS DEUDORES COMPRADORES autorizan formalmente a **LA ASOCIACION ROMANA DE AHORROS Y PRESTAMOS**, a retirar de cualquier cuenta que pudieren tener en la institución, para cubrir sumas vencidas o exigibles generadas por el presente crédito, haciendo el cargo correspondiente a dichas cuentas; **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** se compromete a que una vez realizado el cargo notificara por escrito la forma en que fueron aplicados los pagos a **LOS DEUDORES COMPRADORES**. -

PARRAFO VI: Además **LOS DEUDORES COMPRADORES** se comprometen a dar respuestas a las informaciones que les requieran, los auditores internos y externos de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, así como a las requeridas por los organismos que regulan el Sistema Financiero Nacional, en especial a los Auditores de la Superintendencia de Bancos, por la vía que se les soliciten: mediante correspondencias, correos electrónicos, vía telefónica, y cualquier otro medio.

DECIMOCTAVO: LOS DEUDORES COMPRADORES declaran tener conocimiento de sus **DERECHOS y DEBERES** frente a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** los cuales se indican a continuación:

DEBERES: I) VERIFICAR: Que la entidad este en el Registro de Entidades Autorizadas de la Superintendencia de Bancos; **II) SUMINISTRAR DATOS:** e información verídica a la entidad; **III) SOLICITAR INFORMACION DETALLADA:** sobre los productos y servicios que deseas adquirir; **IV) LEER BIEN:** el contenido de los contratos y documentos antes de firmarlos. No firmes sin leer. **V) UTILIZAR:** los productos y servicios de acuerdo con lo establecido en tu contrato. **VI) CUMPLIR CON LOS PAGOS:** de tus créditos en la fecha acordada y **VII) PROTEGER:** la integridad de tus datos personales.

DERECHOS: I) OBTENER: la información o documentación que necesites; **II) ACCEDER:** a productos y servicios sin discriminación alguna; **III) RECLAMAR:** a tu entidad financiera ante cualquier vulneración de tus derechos; **IV) ELEGIR:** el producto y la entidad que quieras, de forma libre y voluntaria; **V) TENER PROTECCION:** y exigir la aplicación de las leyes por parte de las entidades Y **VI) EDUCARTE:** financieramente y recibir orientación. (Clausula aprobada por la Oficina de Servicios y Protección al usuario de la Superintendencia de Bancos, mediante oficio No. 004755 de fecha 13 de Julio 2022).

DECIMONOVENO: Para la ejecución de este Contrato, las partes hacen la siguiente elección de domicilio: **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, en la sede de su Oficina Principal, situada en el Edificio No.40, de la calle Francisco Xavier del Castillo Márquez a esquina Duarte, de la ciudad de La Romana; **LOS DEUDORES COMPRADORES y LOS VENDEDORES**, en el lugar de sus domicilios y residencias indicados al comienzo del presente Contrato y cuando estos no sean localizados en la dirección elegida, se le considerara domicilio de elección la Secretaría de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Jurisdicción que corresponda al lugar donde se encuentre ubicado el Inmueble descrito en el presente Contrato.

HECHO Y FIRMADO DE BUENA FE: En la ciudad, Municipio y Provincia de La Romana,

CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA.

República Dominicana, en CUATRO (4) originales de un mismo tenor u efecto, uno para cada una de las partes y otro para ser depositado en la Oficina del Registrador de Títulos correspondiente, a los () días del mes de del **AÑO DOS MIL** _____ **(20)**.

POR LA ACREEDORA HIPOTECARIA

POR LOS DEUDORES COMPRADORES

POR LA VENDEDORA

REPUBLICA DOMINICANA, en la ciudad , Municipio y Provincia de La Romana, Hoy día () de del **AÑO DOS MIL (20)**, por ante mí, _____, **Abogado-Notario Público**, de los del número para este Municipio y provincia de La Romana , han comparecido personalmente, los señores, **(NOMBRES DE LOS FIRMANTES)**, quienes me han requerido para la instrumentación de este Acto, que he realizado al tenor de lo que disponen las Normas Legales establecidas por la Ley del Notariado y conforme a las Leyes Nos.5894 y 5897, de fechas 12 y 14 de MAYO de 1962, que rigen el SISTEMA DOMINICANO DE AHORROS Y PRESTAMOS, y a la Ley Monetaria y Financiera No.183-02 de fecha 21 de Noviembre del año 2002, exponiéndome que otorgan libremente el Acto que antecede, en donde aparecen sus generales de Ley, y **DOY** carácter de **AUTENTICIDAD** a las firmas de los otorgantes, por haberlos visto poner las mismas voluntariamente, declarándome bajo la fe del juramento, que esas son las rúbricas que acostumbran a estampar siempre en todos los Actos y Documentos Públicos y Privados en que intervienen, de todo lo cual **DOY FE**.-----

Abogado-Notario Público
Mat. CDN #

CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA.

CARTA COMPROMISO

Quienes suscriben:

PARA PERSONAS JURIDICAS:

(Nombre de la Institución, organizada y existente conforme a las Leyes de la República Dominicana, con su domicilio social principal ubicado en (dirección completa), RNC _____, debidamente representada en este contrato por (generales del representante: nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil, profesión, portador (a) de la cédula de identidad y electoral número ____ o pasaporte No. ____, e ID No. _____, si es extranjero y domicilio – dirección completa, quien en lo adelante y para los fines del presente documento se denominara: _____ **(POR SU NOMBRE SOCIAL).**

PARA PERSONAS FISICAS:

nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil (si es casado especificar las generales del (de la) conyugue y la firma del (de la) mismo (a), esto último al final del acto firmando reconociendo y consintiendo la deuda), profesión, portador (a) de la cédula de identidad y electoral número ____ o pasaporte No. ____, o ID No. _____, si es extranjero y domicilio – dirección completa, quienes en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominaran: _____ **(POR SUS NOMBRES COMPLETOS);**

Con relación al Contrato de Compraventa e Hipoteca convenido en fecha _____ (____) del mes de _____ del año dos mil _____ (20 ____), con la suscripción del presente documento, me/nos comprometo/comprometemos frente a la **ASOCIACION ROMANA DE AHORROS Y PRESTAMOS (ARAP)**, a que en caso de que no sea expedida la Certificación de Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria (IPI), respecto del inmueble:

Descripción del inmueble

O en su defecto siendo la misma expedida, certifique que el Avalúo del inmueble sea mayor al precio de la venta del mismo, lo cual impida el pago de impuesto de transferencia, en ocasión del precitado contrato de compraventa e hipoteca, a efectuar el pago de la posible deuda fiscal, en un plazo no mayor de un (1) día a partir de que se le notifique la deuda, por comunicación escrita.

Por lo que, vencido el indicado plazo, sin haber satisfecho la eventual deuda fiscal, sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, autorizo (amos) a la **ASOCIACION ROMANA DE AHORROS Y PRESTAMOS (ARAP)**, a efectuar dicho pago del balance del préstamo otorgado.

Sin otro particular,

DEUDOR COMPRADOR
