

CONTRATO DE PRÉSTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA

ENTRE:

De una parte, EL BANCO DE AHORRO Y CRÉDITO FONDESA, S. A. (BANFONDESA), entidad bancaria organizada y existente conforme a las leyes de la República Dominicana, con su asiento social y oficina principal ubicada en la calle Restauración No.127, esquina calle Jácuba, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, República Dominicana, con RNC No.1-31-13487-4, con Registro Mercantil No.11403-STI, representada por el (la) señor (a) _____, de nacionalidad _____, de profesión u ocupación _____, portador (a) de la Cédula de Identidad y Electoral No. _____, domiciliado (a) y residente en _____, en su calidad de Encargado de Sucursal, y quien en lo adelante se denominará EL ACREEDOR;

De otra parte: (1) _____, entidad comercial organizada y existente conforme a las leyes de la República Dominicana, con su asiento social en la calle _____, República Dominicana, con RNC No. _____, con Registro Mercantil No. _____, debidamente representada por el (la) señor (a) _____, de nacionalidad _____, de profesión u ocupación _____, portador (a) de la Cédula de Identidad y Electoral o Pasaporte No. _____, domiciliado (a) y residente en _____ (Cuando aplique); (2) El (la) señor (a) _____, de nacionalidad _____, de profesión u ocupación _____, portador (a) de la Cédula de Identidad y Electoral o Pasaporte No. _____, domiciliado (a) y residente en _____ (Cuando aplique); y (3), El (la) señor (a) _____, de nacionalidad _____, de profesión u ocupación _____, portador(a) de la Cédula de Identidad y Electoral o Pasaporte No. _____, domiciliado (a) y residente en _____ (Cuando aplique) ; quien (es) en lo adelante y para lo fines y consecuencias del presente acuerdo, ya sea de manera conjunta o individual, se denominará (n) como EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES; y,

Por la otra parte: El (la) señor (a) _____, de nacionalidad _____, de profesión u ocupación _____, portador (a) de la Cédula de Identidad y Electoral o Pasaporte No. _____, domiciliado(a) y residente en _____; quien en lo que se sigue de este acto se denominará EL (LA) FIADOR (A) SOLIDARIO (A) E INDIVISIBLE (Cuando aplique).

PREÁMBULO

POR CUANTO: EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES ha (n) solicitado a EL ACREEDOR la concesión de un préstamo por la suma de _____ PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$ _____), moneda de curso legal de la República Dominicana.

POR CUANTO: EL ACREEDOR está en condiciones de otorgar dicho préstamo bajo las condiciones y especificaciones que se expondrán más adelante, siempre y cuando se otorgue a su favor un bien inmueble en garantía.

POR TANTO, y en el entendido de que este preámbulo es parte integral del presente contrato, LAS PARTES;

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO: Por medio del presente acto EL ACREEDOR otorga a favor de EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES, quien (es) acepta (n), un préstamo por la suma de _____ PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$ _____), moneda de curso legal de la República Dominicana.

PÁRRAFO: Es acordado entre LAS PARTES contratantes que EL ACREEDOR podrá ceder el crédito otorgado en el presente contrato a cualquier tercero, siempre a su conveniencia y discreción.

ARTÍCULO SEGUNDO: VIGENCIA Y PAGO: El préstamo otorgado mediante este contrato tendrá una vigencia de _____ (____) días, y será pagado por EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES en manos de EL ACREEDOR, mediante _____ (____) cuotas mensuales y consecutivas de _____ PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$ _____) cada una, debiendo tener lugar el pago de la primera cuota el día ____ (____) del mes de ____ del año ____ (____) y, así sucesivamente todos los días _____ (____) de cada mes, hasta cancelar la totalidad del préstamo con el pago de la última cuota, que deberá efectuarse el día ____ (____) del mes de ____ del año _____ (____).

PARRAFO I: En caso de que el pago de una cuota o el cumplimiento de cualquier obligación prevista en este acto coincida con un día feriado, LAS PARTES convienen que EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES podrá (n) cumplir con dicha obligación contractual el próximo día hábil, sin que ello genere ningún tipo de recargo o penalidad en su contra.

PARRAFO II: LAS PARTES convienen que los pagos efectuados por EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES mediante el uso de cheques se considerarán realizados, y por tanto con efecto liberatorio, en la fecha en que el banco girado acepte el cheque y efectúe el crédito del mismo en la cuenta de EL ACREEDOR.

PÁRRAFO III: EL ACREEDOR se compromete a entregar a EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES, un recibo de pago que detalle la forma en que son aplicados los pagos de las obligaciones de capital pendientes, cada vez que éste (os) efectúe (n) en su fecha de vencimiento el pago de las cuotas establecidas en el Artículo Segundo de este acto.

PÁRRAFO IV: No obstante a lo establecido en la parte capital de este artículo, LAS PARTES convienen que EL DEUDOR (A)/LOS DEUDORES podrá (n) cancelar de manera anticipada la totalidad de la deuda contraída, si éste (éstos) así lo decide (n), sin que ello genere ningún tipo de penalidad en su perjuicio.

PÁRRAFO V: La interposición de un reclamo, queja o denuncia frente a EL ACREEDOR, o ante la Superintendencia de Bancos, no exime a EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES de cumplir con sus obligaciones de pagar por concepto del servicio o producto contratado, los intereses y moras generados con anterioridad o posterioridad al reclamo, ni cualquier otro cargo que haya pactado expresamente con EL ACREEDOR mediante este acto.

PÁRRAFO VI: EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES podrá (n) efectuar el pago de las cuotas precedentemente establecidas, en cualquiera de las sucursales que tiene EL ACREEDOR en todo el territorio nacional.

PÁRRAFO VII: EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES declaran que recibieron, a la firma del presente contrato, la tabla de amortización correspondiente a este préstamo con garantía hipotecaria.

ARTÍCULO TERCERO: TASA DE INTERES: EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES pagará (n) a EL ACREEDOR un ____ por ciento (____%) por concepto de interés anual, sobre saldo insoluto, y se calculará sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días.

PÁRRAFO I: EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES autoriza (n) a EL ACREEDOR a revisar en cualquier momento, a partir de la suscripción del presente contrato, la tasa de interés fijada en la parte capital de este artículo, con el fin de ajustarla al nivel de la tasa prevaleciente en el mercado financiero y/o a sus políticas internas de tasas de interés. Cualquier modificación efectuada en la misma será comunicada o informada por escrito, a través de canales directos, a EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES con treinta (30) días de antelación. EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES contará (n) con el plazo indicado, a partir de la fecha de la notificación recibida, para presentar objeción a dicho cambio mediante la cancelación de lo adeudado. Una vez transcurrido dicho plazo sin haber recibido respuesta alguna de parte de _____, se reputará aceptada la modificación y será aplicada la nueva tasa de interés sobre el saldo insoluto del préstamo, debiendo EL ACREEDOR entregar en favor de _____, la nueva tabla de amortización.

PÁRRAFO II: LAS PARTES convienen, además, que la revisión de la tasa de interés también se aplicará en caso de que una ley, resolución o disposición emitida por la Administración Monetaria y Financiera, posterior a la fecha de firma de este contrato, modifique el valor de la misma.

ARTÍCULO CUARTO: APLICACIÓN DE LOS PAGOS: Todo pago se realizará en la fecha convenida y se aplicará primero a las moras generadas e intereses vencidos, si los hubiere; posteriormente a los gastos contractualmente pactados, si aplica; y, luego al capital. EL ACREEDOR tendrá la facultad de aceptar el pago de las cuotas con posterioridad a su vencimiento, quedando expresamente acordado por LAS PARTES, que después de la fecha convenida, EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES pagará (n) por cada mes o fracción de mes de retraso, un ___ por ciento (___%) adicional, calculado sobre el capital de la cuota, constituyendo este pago una penalidad por el retraso ocurrido.

ARTÍCULO QUINTO: GARANTÍA SOLIDARIA: Para seguridad y garantía del fiel cumplimiento de las obligaciones puestas a su cargo por el presente contrato, EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES presenta (n) como su FIADOR (A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE al (la) señor (a) _____, quien acepta, y cuyas generales figuran al inicio de este contrato, el cual en su condición de FIADOR(A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE, por medio del presente acto renuncia desde ahora y para siempre, a invocar los beneficios de excusión y división. En consecuencia de lo anterior, EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE declara oponible a su persona las obligaciones asumidas por EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES en el presente acto.

ARTÍCULO SEXTO: GARANTÍA HIPOTECARIA: Para seguridad y garantía del pago de la suma prestada en virtud de este contrato, EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE consiente (n) otorgar en favor de EL ACREEDOR una hipoteca en primer rango, por la suma de _____ PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$____), sobre el inmueble que se describe a continuación:

Una porción de terreno que mide _____ (___) metros cuadrados y sus mejoras consistente en _____, ubicada en _____, con los siguientes linderos actuales: _____, dentro de la Parcela No. ____, Distrito Catastral No. ____, del municipio de _____.

PÁRRAFO I: El inmueble antes descrito se encuentra amparado por el Certificado de Título No. _____, expedido por el Registrador de Títulos del Departamento de _____, en fecha _____, a favor de EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES o de EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE.

PÁRRAFO II: EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE, declara (n) bajo la fe del juramento, que la descripción que antecede es cierta y correcta, y que el inmueble otorgado en garantía hipotecaria a través de este contrato es de su propiedad exclusiva e individual, y se encuentran bajo su guarda, y que sobre el mismo no pesa ningún gravamen legal, convencional o judicial que no sea la presente hipoteca.

PÁRRAFO III: Por medio del presente documento, EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE autoriza (n) al Registrador de Títulos del Departamento de _____, a inscribir UNA HIPOTECA EN PRIMER RANGO en provecho de EL ACREEDOR, sobre el bien inmueble anteriormente descrito, por el monto, término y condiciones mas arriba señaladas. De igual modo, por medio de este documento EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE autoriza (n) a EL ACREEDOR, y/o sus representantes, para que de manera exclusiva retiren del Registro de Títulos del Departamento de _____, los Certificados de Títulos pertenecientes a EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y a EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE, con la finalidad de que una vez tenga (n) dicho (s) certificado (s) de títulos pueda ser retirado por su (s) propietario (s) en las instalaciones de EL ACREEDOR.

PÁRRAFO IV: EL ACREEDOR podrá ejecutar la hipoteca otorgada en garantía en caso de que se produzca cualquier incumplimiento en los términos contenidos en el presente contrato.

PÁRRAFO V: Como garantía adicional, EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE se obligan a suscribir en esta misma fecha, un Pagaré Notarial que contendrá los mismos términos y condiciones que el presente contrato y el cual podrá ser ejecutado alternativamente por EL ACREEDOR, en caso de que EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE incumplan las obligaciones asumidas en este contrato, y de manera particular, aquellas que imponen el pago de una suma de dinero.

PÁRRAFO VI: La falta de pago de una de las cuotas a que se obliga EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE conforme a este acto hará que sea ejecutable la garantía hipotecaria otorgada al efecto.

ARTÍCULO SÉPTIMO: PROHIBICIÓN DE ENAJENAR EL INMUEBLE DADO EN GARANTÍA: LAS PARTES convienen de manera expresa que mientras no haya sido cancelada la inscripción que se tomará de la presente hipoteca, EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE deberá (n) realizar todos sus esfuerzos para la conservación del valor intrínseco que tiene el inmueble y sus mejoras entregado en garantía al momento de la suscripción del presente contrato; no pudiendo EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE enajenar, arrendar, hipotecar, dar en usufructo, enfitéusis, ni en parte o en su totalidad, el bien dado en garantía, sin la autorización previa y por escrito de EL ACREEDOR.

ARTÍCULO OCTAVO: LITIGIOS: En virtud de este contrato, EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE declara (n), bajo la fe del juramento, que sobre el inmueble otorgado en garantía no existe deuda pendiente o, a su mejor conocimiento, no hay ninguna sentencia, acción, litigio o procedimiento existente o potencial por ante ningún tribunal, autoridad gubernamental o regulatoria, agencia, comisión, junta de arbitraje, o cualquier otro organismo, sin importar su denominación, excepto únicamente la solicitud de inscripción y registro en favor de EL ACREEDOR, por ante el Registrador de Títulos del Departamento de _____.

ARTÍCULO NOVENO: VIGENCIA DE LA HIPOTECA: Queda convenido entre LAS PARTES que la hipoteca mencionada anteriormente estará vigente con toda su fuerza y alcance hasta el día en que se produzca el pago total y definitivo del préstamo otorgado en virtud de este contrato. EL ACREEDOR se reserva la facultad de renovar a su discreción el presente contrato y/o cualquier documento que se haya firmado con relación al mismo, en cuyo caso la hipoteca anteriormente mencionada continuará en vigor sin restricción de ninguna especie.

ARTÍCULO DÉCIMO: EJECUCIÓN DE LA GARANTIA: Queda expresamente convenido por LAS PARTES, que en caso de ser necesaria la ejecución de la garantía hipotecaria otorgada en este contrato, EL ACREEDOR hará uso del procedimiento de ejecución previsto por la legislación dominicana.

PÁRRAFO: LAS PARTES convienen que, en caso de que una ley fuere puesta en vigor por las autoridades con posterioridad a la fecha de este contrato, que permita una ejecución más expedita de la garantía prevista en el mismo, EL ACREEDOR estará facultado a utilizar esas nuevas vías de ejecución, sin que ello implique en modo alguno restricción en su contra para que pueda utilizar, a su discreción, las vías de ejecución actualmente vigentes o las que en el futuro fueren dispuestas.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: PROCEDIMIENTO EN CASO DE EXPROPIACIÓN O VENTA AL ESTADO DE LA GARANTÍA REAL: LAS PARTES convienen formal y expresamente, que en caso de que una parte o la totalidad del inmueble dado en garantía en el presente contrato sea expropiada por el Estado Dominicano, o cualquier organismo competente, o el mismo le sea vendido de grado a grado, el precio que resulte de la operación concertada será pagado en su totalidad por el adquirente o expropiante, directamente en manos de EL ACREEDOR, para lo que bastará la notificación de una copia del presente contrato al interesado o ejecutante para tal fin. Una vez recibida la cantidad objeto de la transacción, EL ACREEDOR la aplicará según las disposiciones del Artículo Cuarto del presente contrato.

PÁRRAFO: En el supuesto de que exista un excedente sobre el precio de la venta o expropiación, EL ACREEDOR se compromete a entregar en manos de EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE las sumas que en su favor se generaron, una vez se hayan cobrado los montos y gastos, contractualmente pactados, correspondientes a este préstamo.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: OBLIGACIONES ADICIONALES: EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE se compromete (n) además a: Dar aviso inmediato por correo certificado a EL ACREEDOR de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufra el inmueble dado en garantía hipotecaria; Cuidar dicho inmueble como lo haría un buen padre de familia, y a no permitir que se lleve a cabo ningún acto de deterioro en el mismo; No constituir ningún otro gravamen sobre el mismo sin el consentimiento previo y por escrito de EL ACREEDOR; No vender, donar, arrendar, ni de ninguna otra forma ceder o traspasar el inmueble dado en garantía a persona alguna sin haber obtenido el consentimiento previo y por escrito de EL ACREEDOR.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: PROHIBICIONES: Queda convenido entre LAS PARTES, que mientras EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE tenga (n) pendiente frente a EL ACREEDOR alguna de las obligaciones principales y accesorias originadas en virtud de este contrato, éste (a/éstos) no podrá (n), sin permiso expreso y por escrito de EL ACREEDOR: Transferir o ceder parcial o totalmente los derechos y obligaciones contenidas en el presente contrato; Contraer más obligaciones financieras que pudieran comprometer o debilitar sus posibilidades de pago; Incurrir, asumir, garantizar, o permitir que exista cualquier otra obligación definitiva o contingente que no tenga su origen en las operaciones normales y legítimas del comercio.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: GASTOS Y HONORARIOS LEGALES: Queda convenido entre LAS PARTES, que todos los gastos legales y otros gastos que hubiere que pagar para la redacción, formalización, registro y ejecución de este contrato, correrán por cuenta de EL DEUDOR(A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) E INDIVISIBLE; así como los gastos y honorarios que puedan originarse con motivo de las diligencias, demandas y cualquier otra actuación, judicial y extrajudicial, que fueren necesarias ejecutar para exigir y obtener el cumplimiento de las obligaciones principales y accesorias resultantes de este contrato. Asimismo, EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) E INDIVISIBLE pagará (n) y reembolsará (n) a EL ACREEDOR todos los gastos razonables, de cualquier naturaleza, necesarios para la preservación o protección de las garantías reales y/o personales convenidas para la seguridad del préstamo otorgado mediante este contrato.

PÁRRAFO I: Por medio de este contrato EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR(A) SOLIDARIO (A) E INDIVISIBLE autorizan a EL ACREEDOR para que, al efectuar el desembolso de la suma prestada, descunte el valor de los gastos y honorarios correspondientes a la redacción, legalización, impuestos por inscripción y/o registro, y cualesquiera otros gastos originados con motivo del presente contrato y que sean exigible a la fecha de la suscripción del mismo.

PÁRRAFO II: EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR (A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE declara (n) estar informados sobre los costos establecidos en el tarifario de servicios expedido a la fecha, el cual se anexa a este acto. En dicho tarifario se hace constar los costos correspondientes a este artículo, a excepción de los relativos a los procesos judiciales o extrajudiciales derivados del cobro de la deuda. EL ACREEDOR presentará a EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR (A) SOLIDARIO (A) e INDIVISIBLE, si éste (a/os) así lo requiere (n), los documentos que justifiquen las diligencias o acciones que generaron los gastos a los que se hace referencia en este artículo.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: AUTORIZACIÓN DE INFORMACIÓN CRÉDITICIA: Por medio de este contrato, EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES y EL (LA) FIADOR (A) SOLIDARIO (A) E INDIVISIBLE autoriza(n) formalmente a EL ACREEDOR a acceder e investigar, durante la vigencia de este contrato, su información crediticia a través de las Sociedades de Información Crediticia (SIC), con el objetivo de analizar e investigar su situación crediticia. Así mismo, EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES autoriza (n) a suministrar a los mismos la información patrimonial y extrapatrimonial necesaria a los fines de evaluación de su crédito por parte de otras instituciones suscriptoras de dichas sociedades de información, de conformidad con la Ley No.172-13, de fecha 15 de diciembre de 2013, que tiene por objeto la protección integral de los datos personales asentados en archivos, registros públicos, bancos de datos, u otros medios técnicos de tratamiento de datos destinados a dar informes, sean estos públicos o privados; reconociendo y garantizando que la revelación de dichas informaciones por parte de EL ACREEDOR y/o por las Sociedades de Información Crediticia (SIC), y/o por sus respectivos empleados, funcionarios y accionistas, no conllevará violación del secreto profesional establecido en el artículo 377 del Código Penal, ni de ningún otro texto legal; ni generará responsabilidad alguna bajo los artículos 1382 y siguientes del Código Civil.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: ELECCIÓN DE DOMICILIO. Para los fines y ejecución del presente contrato, LAS PARTES hacen elección de domicilio en las direcciones indicadas, respecto a cada uno de ellos, al inicio del presente contrato.

Hecho y firmado en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de LAS PARTES, y otro para los fines legales correspondientes, en la ciudad de _____, municipio y provincia de _____, República Dominicana, a los _____ () días, del mes de _____, del año _____ ().

POR EL ACREEDOR:

Nombre representante de BANFONDESA
y sello de la entidad

POR EL DEUDOR (A)/ LOS DEUDORES:

Nombre y Cédula
Denominación social, sello, RNC

Nombre y Cédula
Denominación social, sello, RNC

POR EL (LA) FIADOR (A) SOLIDARIO (A) E INDIVISIBLE:

Nombre y Cédula

Yo, _____, Notario Público de los del número para el municipio de _____, con matrícula del Colegio de Notarios de la República Dominicana, número _____, con estudio profesional abierto en la _____, de esta ciudad de _____; CERTIFICO Y DOY FE: Que por ante mí comparecieron los señores _____, _____, _____ y _____, cuyas generales y calidades constan, y en mi presencia firmaron el presente documento, declarándome que lo hacían libre y voluntariamente, y que esas son las firmas que acostumbran usar en todos sus actos, por lo que debe dársele entera fe y crédito. En la ciudad de _____, municipio y provincia de _____, República Dominicana, a los _____ días (____) del mes de _____, del año dos mil ____ (201_).

NOTARIO PÚBLICO