

CONTRATO DE VENTA E HIPOTECA

Entre:

De una parte, **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 Registro Nacional de Contribuyentes (R.N.C.) No.1-31-13487-4 y con Registro Mercantil No.11403-STI, representada por quien firma al final de este documento, el cual en lo adelante se denominará **EL ACREEDOR**; y,

De la 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. _____ y Registro Mercantil No. _____, debidamente representada por el (la) señor (a) _____, de nacionalidad _____, de profesión u ocupación _____, estado civil _____, portador (a) de la Cédula de Identidad y Electoral o Pasaporte No. _____, domiciliado (a) y residente en _____;

(2) El (la) señor (a) _____, de nacionalidad _____, de profesión u ocupación _____, estado civil _____, portador (a) de la Cédula de Identidad y Electoral o Pasaporte No. _____, domiciliado (a) y residente en _____; y **(3)**, El (la) señor (a) _____, de nacionalidad _____, de profesión u ocupación _____, estado civil _____, portador (a) de la Cédula de Identidad y Electoral o Pasaporte No. _____, domiciliado (a) y residente en _____; 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 (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)**; y,

(3) El (la) señor (a) _____, de nacionalidad _____, de profesión u ocupación _____, estado civil _____, portador (a) de la Cédula de Identidad y Electoral o Pasaporte No. _____, domiciliado (a) y residente en _____; y **(3)**, El (la) señor (a) _____, de nacionalidad _____, de profesión u ocupación _____, estado civil _____, portador (a) de la Cédula de Identidad y Electoral o Pasaporte No. _____, domiciliado (a) y residente en _____; 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 (LOS) VENDEDOR (ES)**.

SE HA CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

PRIMERO: EL (LOS) VENDEDOR (ES), vende(n), cede(n) y traspasa(n) a **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)**, quien(es) acepta(n), el inmueble que se describe a continuación:

EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA DESIGNACIÓN CATASTRAL No. _____, DEL MUNICIPIO Y PROVINCIA DE _____, CON UNA SUPERFICIE DE _____ METROS CUADRADOS Y SUS MEJORAS CONSISTENTE EN _____, UBICADO EN _____, CON LOS SIGUIENTES LINDEROS ACTUALES: AL NORTE: _____; AL SUR: _____; AL ESTE: _____ Y AL OESTE: _____.

SEGUNDO: EL (LOS) VENDEDOR (ES) justifica(n) su(s) derecho(s) de propiedad en virtud del Certificado de Título Matrícula No. _____, emitido por el Registrador de Título del Departamento de _____, en fecha ____ de _____ del año _____ (____). Asimismo, declara(n) que el inmueble objeto de esta venta no ha sido requerido para fines de inscripción judicial y que el mismo se encuentra libre de servidumbre, cargas y gravámenes de cualquier especie.

TERCERO: El precio de venta del inmueble arriba descrito ha sido convenido en la suma de _____ (RD\$ _____), monto que **EL (LOS) VENDEDOR (ES)** ha(n) recibido a su entera satisfacción de parte de **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)**, por la cual, éste(os) otorga(n) formal recibo de descargo y finiquito legal a favor de éste(os) último(s).

PÁRRAFO I: Las Partes declaran que **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** ha(n) tomado en calidad de préstamo, en esta misma fecha, a **EL ACREEDOR** la suma indicada en la parte capital de este artículo para ser destinada al pago de la compra del inmueble objeto de este contrato. **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** se compromete(n) a sufragar a **EL ACREEDOR** la cantidad antes indicada en la forma establecida en el artículo CUARTO de este acto.

PÁRRAFO II: EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES) por medio del presente contrato autoriza(n) a **EL ACREEDOR** para que realice el desembolso del préstamo de que se trata a través de transferencia electrónica, cheques girados a nombre de **EL (LOS) VENDEDOR (ES)**, créditos a la cuenta de ahorros de **EL (LOS) VENDEDOR (ES)** u otros medios que **EL ACREEDOR** le ofrezca en el futuro, en atención a lo establecido en el artículo 64 de la Ley No. 155-17.

CUARTO: EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES) pagará(n) a **EL ACREEDOR**, por concepto de intereses, una suma equivalente a un _____ punto ____/100 por ciento (____%) anual sobre el saldo insoluto los cuales serán pagaderos mensualmente a favor de **EL ACREEDOR**.

PÁRRAFO I: Las Partes hacen constar que el cálculo de la tasa de interés que ha sido indicada en la parte capital de este artículo se aplicará a partir del desembolso del monto indicado en la cláusula TERCERA de este acto.

PÁRRAFO II: El préstamo otorgado mediante este contrato tendrá una vigencia de _____ (____) días y será pagado por **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** en manos de **EL ACREEDOR**, mediante _____ (____) cuotas mensuales y consecutivas de _____ PESOS DOMINICANOS CON ____/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 ____ (____); pudiendo **EL ACREEDOR**, en caso de incumplimiento de dos (2) cuotas vencidas y consecutivas, ejecutar las garantías otorgadas al efecto.

PÁRRAFO III: EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES), con la firma del presente contrato, se compromete(n) a que los fondos utilizados para pagar el presente préstamo serán originados de fuentes lícitas, autorizando a **EL ACREEDOR** a informar a las autoridades competentes acerca de la(s) transacción(es) que se realice(n) o no entre Las Partes y demás informaciones relacionadas con la(s) mismas(s), ya sea a solicitud de estas o por iniciativa propia, a fin de cumplir con los lineamientos establecidos en las disposiciones legales vigentes.

PÁRRAFO IV: Queda expresamente acordado que los pagos realizados por **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** mediante utilización de cheques, solo serán considerados efectivos y liberatorios el día en que la entidad de intermediación financiera girada acepte los cheques y efectúe los pagos correspondientes.

QUINTO: EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES) pagará(n) a **EL ACREEDOR** la suma prestada, sus intereses y accesorios, en/por [Elija un elemento] en su domicilio social o en una cuenta bancaria que se encuentre a su nombre, si la hubiere, según corresponda.

PÁRRAFO I: Todo pago 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.

PÁRRAFO I: EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES) 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 (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** con treinta (30) días de antelación.

PÁRRAFO II: EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES) 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.

SEXTO: Si **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** dejare(n) de pagar una o más cuotas de amortización en las fechas de su vencimiento, deberá(n) pagar a **EL ACREEDOR**, como compensación por dicho atraso, un _____ por ciento (___%) mensual de mora sobre el valor de la cuota o las cuotas atrasadas, las cuales se computarán desde la fecha de su vencimiento hasta el día en que se realice el pago, tal y como se hace constar en el Tarifario de Servicios, el cual forma parte integral de este acto y se entrega junto a él.

SÉPTIMO: En caso de que la fecha para el pago de una mensualidad, o la fecha de vencimiento de cualquier plazo establecido en el contrato, resulte ser un día feriado o no laborable, la nueva fecha de pago o de vencimiento será el primer día laborable inmediatamente posterior al día feriado o no laborable.

OCTAVO: Para seguridad y garantía del pago de la suma prestada, así como de los intereses que éste devenga y de las demás obligaciones que por el presente contrato se establecen, **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** otorga(n) una hipoteca en primer rango a favor de **EL ACREEDOR**, quien acepta, sobre el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato.

PÁRRAFO I: EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES) AUTORIZA(N) Y REQUIERE(N) al Registrador de Títulos del Departamento de _____ a inscribir UNA HIPOTECA EN PRIMER RANGO sobre el bien inmueble descrito en el artículo PRIMERO de este acto, en provecho de **EL ACREEDOR**, por el monto, término y condiciones arriba señaladas.

PÁRRAFO II: La presente hipoteca grava no solamente las construcciones y las mejoras actualmente existentes en dicho inmueble, sino también las que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en la misma propiedad por **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)**, su actual(es) dueño(s), así como por sus causahabientes, herederos o cesionarios.

PÁRRAFO III: EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES) por medio del presente acto **AUTORIZA(N)** al Registro de Títulos del Departamento de _____ a entregar a **BANCO DE AHORRO Y CRÉDITO FONDESA, S.A. (BANFONDESA)** los Certificados de Títulos, Duplicado del Dueño y Acreedor Hipotecario correspondiente al bien inmueble anteriormente descrito. De igual manera, Las Partes convienen a que **EL ACREEDOR** ha de entregar

a **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** el Certificado de Títulos- Duplicado del Dueño que le(s) corresponde, una vez se encuentre inscrita la hipoteca objeto de este acto.

NOVENO: EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES) se obliga(n): i) A dar aviso inmediato por correo certificado a **EL ACREEDOR** de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufra el inmueble y sus mejoras; ii) A cuidar el inmueble y sus mejoras, gravado por la hipoteca otorgada por el presente acto, como lo haría un buen padre de familia; iii) A no permitir que se lleve a cabo ningún acto de deterioro del mismo y a mantener los edificios y otras mejoras en buen estado de conservación y reparación, obligaciones continuarán a su cargo en caso de alquiler del inmueble y sus mejoras a un tercero; iv) A no constituir gravamen o servidumbre sobre el inmueble sin haber obtenido el consentimiento previo y por escrito de **EL ACREEDOR**; v) A no vender, donar, ni de ninguna otra forma ceder ni traspasar el inmueble gravado, ni hipotecarlo a cualquier persona sin haber obtenido el consentimiento por escrito de **EL ACREEDOR**; y, vi) A pagar a **EL ACREEDOR** todos los gastos legales asociados a la presente transacción y que se detallan a continuación: a) la suma de _____ (RD\$ _____), por concepto de instrumentación; b) la suma de _____ (RD\$ _____), por concepto de formalización; c) la suma de _____ (RD\$ _____), por concepto de registro de hipoteca; d) la suma de _____ (RD\$ _____), por concepto de pago de los impuestos de transferencias, como también los gastos a generarse por proceso de cancelación de la hipoteca una vez se efectúe el saldo del crédito; todo lo cual ha sido aceptado por **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** al momento de la firma de este documento.

DÉCIMO: En el caso en que sea ejecutada la hipoteca que por este acto se otorga, **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** se obliga(n) a pagar a **EL ACREEDOR**: a) Los gastos judiciales y extrajudiciales, como también los honorarios de abogado en los que incurra **EL ACREEDOR** a causa de dicha ejecución. En este caso, **EL ACREEDOR** presentará a **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)**, si éste (estos) así lo requiere (n), los documentos que justifiquen las diligencias o acciones que generaron los gastos a los que se hace referencia en este acápite; y, (b) La Parte de las obligaciones de **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)**, que no fuese cubierta por el precio de la adjudicación.

UNDÉCIMO: La hipoteca arriba señalada podrá ser ejecutada individualmente contra cualquiera de los herederos de **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** por la totalidad de las obligaciones contraídas por **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** en virtud del presente contrato.

DÉCIMO SEGUNDO: EL ACREEDOR podrá, a su elección, ejecutar sus acciones contra **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** en virtud del presente contrato ante los tribunales competentes de acuerdo con la ley o ante la Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.

DÉCIMO TERCERO: Las siguientes faltas o incumplimientos de **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)**, harán ejecutables de inmediato la garantía hipotecaria otorgada en virtud del presente acuerdo, a saber: a) La falta de pago de dos (2) cuotas de amortización y/o intereses, de manera consecutivas, en las fechas que se establecen en el presente contrato; b) Consentimiento de gravámenes o enajenación a cualquier título en favor de terceros, sobre el bien inmueble que garantiza el préstamo, sin autorización previa y por escrito de **EL ACREEDOR**; c) Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que este contrato pone a cargo de **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)**, en consecuencia **EL ACREEDOR** podrá exigir de inmediato el pago de la totalidad del capital prestado, sus intereses y accesorios y ejecutar la garantía que se le otorga por este contrato, perdiendo **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** el beneficio del término.

DÉCIMO CUARTO: Por medio de este contrato, **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** 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 (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** 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 a la obligación de confidencialidad 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.

PÁRRAFO I: EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES), otorga(n) autorización, tan amplia como en derecho fuere necesario, a **EL ACREEDOR**, a los fines de que éste, sin perjuicio alguno, realice el proceso de debida diligencia ampliada a su perfil transaccional, tantas veces lo estime pertinente, para cumplir con los requerimientos de las Normativas Bancarias y Legales vigentes. Al mismo tiempo, **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)**, a través del presente contrato, manifiesta(n), **BAJO LA MÁS SOLEMNE FE DEL JURAMENTO**, que si en el presente o a futuro, tiene o adquiere las condiciones para ser designado como una **PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE (PEP's)**, deberá informarlo por escrito o por los medios disponibles a **EL ACREEDOR**, dentro de los treinta (30) días posteriores a haber adquirido la condición de Persona Expuesta Políticamente (PEP).

PÁRRAFO II: EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES) declara(n) que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita u otros delitos descritos en la Ley No.155-17; de igual manera manifiesta(n) que los recursos recibidos en desarrollo de éste contrato, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. Para efectos de lo anterior, **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** autoriza(n) expresamente a **EL ACREEDOR**, para que consulte los listados, sistemas de información y bases de datos a los que haya lugar y, de encontrar algún reporte, **EL ACREEDOR** procederá a adelantar las acciones contractuales y/o legales que correspondan. **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** se obliga(n) a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, entre otros, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente, de las anteriormente enunciadas y contenidas en la Ley No.155-17.

PÁRRAFO III: En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)**, algunos de sus administradores, socios o administradores llegaren a resultar inmiscuido en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuese incluido en listas de control como las de la ONU, OFAC, etc., **EL ACREEDOR** tiene el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio a **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)**, notificándole dicha rescisión en un plazo de cinco (5) días, conforme a lo establecido en el Artículo 20 del Reglamento de Protección al Usuario de los Productos y Servicios Financieros.

DÉCIMO QUINTO: Este contrato podrá terminar por las siguientes razones: i) por mutuo acuerdo entre Las Partes (previo saldo del total adeudado); ii) por decisión unilateral de **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** (previo saldo del total adeudado); iii) por falta de pago de **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** de _____ () cuotas; iv) cambio en la situación patrimonial de **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** que ponga en riesgo el cobro del crédito de **EL ACREEDOR**; y, v) por el uso de los fondos para algún propósito diferente al indicado por **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** como destino del préstamo sin consentimiento previo y por escrito de **EL ACREEDOR**.

DÉCIMO SEXTO: EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES) contrae(n) las obligaciones que pone a su cargo este contrato, en el entendido de que las mismas son indivisibles y en consecuencia la hipoteca que se otorga podrá ser ejecutada individualmente contra cualesquiera de sus herederos por la totalidad del saldo adeudado.

PÁRRAFO : En caso de que por cualquier circunstancia una o varias cláusulas contenidas en este acto fueran total o parcialmente invalidadas o declaradas nulas, ilegales o enejecutables, las previsiones restantes permanecerán siendo válidas y ejecutables.

DÉCIMO SÉPTIMO: EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES) afirma(n) que ha recibido de **EL ACREEDOR**, al momento de la firma de este documento: la tabla de amortización correspondiente a esta deuda, así como un Tarifario de Servicios, el cual será ajustado de tiempo en tiempo por este último, de acuerdo a las condiciones imperantes en el mercado, en el cual se contempla la partida de gastos de tramitación correspondientes a la formalización y registro de esta transacción acto, el cual incluye los conceptos enunciados en el artículo Noveno de este contrato.

PÁRRAFO: En todo momento, **EL (LOS) DEUDOR (ES) Y COMPRADOR (ES)** tendrá(n) disponible un tarifario de servicios, ya que podrá consultar el mismo en la página web de **EL ACREEDOR** o apersonarse en alguna de sus sucursales para obtener un ejemplar en físico del mismo.

DÉCIMO OCTAVO: Las Partes hacen formal elección de domicilio, para todos los fines y consecuencias legales del presente acto en las direcciones indicadas al inicio del mismo.

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 los _____ () días, del mes de _____, del año _____ ().

POR EL ACREEDOR:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
REPRESENTANTE DE BANFONDESA

POR EL (LOS) DEUDOR(ES):

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

POR EL (LOS) VENDEDOR (ES):

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Yo, _____, Notario Público de los del número para el municipio de _____, con matrícula en el Colegio Dominicano de Notarios No. _____, con estudio abierto en _____, CERTIFICO Y DOY FE: Que las firmas que aparecen al pie del acto precedentemente redactado fueron puestas, libre y voluntariamente, en mi presencia y estudio indicado, por los señores _____, _____, _____, _____ y _____, cuyas generales y calidades constan en el referido acto, personas a las cuales identifiqué por la presentación que me hacen de sus cédulas de identidad y electoral y/o pasaporte, y quienes me declaran que esa es la forma como acostumbran firmar en todos los actos de la vida civil. En la ciudad de _____, municipio y provincia de _____, República Dominicana, a los _____ (____) días, del mes de _____, del año _____ (____).

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Notario Público